

ÅRSREDOVISNING 2020

Vi förändrar världen genom våra hus.

ROSENDALSFÄLTET, UPPSALA
UTOPIA ARKITEKTER



ByggVesta



**Hos oss ska det vara
enkelt att leva hållbart
och känna gemenskap.**

Innehållsförteckning

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Det här är ByggVesta	2
Året 2020 i siffror	4
Höjdpunkter 2020	6
VD har ordet	8
Verksamhet, affärsidé & vision	10
Affärsmodell	12
Strategi	13
Mål	14
Joint Ventures	16
Projektutveckling	18
Case Östra Sala Backe	22
Fastighetsförvaltning	24
Case Connect@byggvesta	26
Stadsutvecklingsstegen	28
Ledning & Styrelse	30

HÅLLBARHET

Hållbarhet för ByggVesta	34
Vårt hållbara arbetssätt	36
Strategi & fokusområden	40
Färdplan mot klimatneutral byggnation	42
Case Yalla Rinkeby	44

ÅRSREDOVISNING

Förvaltningsberättelse	47
Koncernens resultaträkning	48
Koncernens balansräkning	49
Koncernens förändringar eget kapital	51
Koncernens kassaflödesanalys	52
Moderbolagets resultaträkning	53
Moderbolagets balansräkning	54
Moderbolagets förändringar eget kapital	56
Moderföretagets kassaflödesanalys	57
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	58
Underskrifter	82
Revisionsberättelse	83

Det här är ByggVesta

ByggVesta utvecklar, bygger, äger och förvaltar bostäder som möjliggör en modern livsstil. Vi drivs av att skapa inkluderande och trygga bostadsområden där människor kan skapa sig ett hem. Hos oss ska det vara enkelt att leva hållbart och känna gemenskap, oavsett behov och livssituation. Därför skapar vi attraktiva och yteffektiva bostäder för alla som inte vill eller kan äga sin egen bostad. Vi är specialiserade på hyresrätter och studentbostäder i svenska tillväxtregioner – områden där behovet av smarta bostäder till en rimlig hyra är som störst.

Med vårt innovativa arbetssätt och nära samverkan med partners och lokala aktörer tar vi ett helhetsansvar för den långsiktiga stadsutvecklingen i de områden där vi verkar. På så sätt driver vi på utvecklingen för framtidens hållbara bostäder och samhällen.

Vår strategi

UTVECKLAR
& BYGGER



FÖRVALTAR
& UNDERHÅLLER



LÅNGSIKTIGT
ÄGANDE

Vår portfölj av bolag och varumärken

Ägande per 2020-12-31

HÅLLBO AB

Investerar i projekt där ByggVesta bygger och förvaltar.

50 % ägande, Joint Venture med Bonnier Bostad AB

BYGGVESTA FASTIGHETSFÖRVALTNING AB

Förvaltar beståndet som ägs av Joint Ventures och ByggVesta Fastigheter AB.

100 % ägande

GRÖN BOSTAD AB

Investerar i projekt där ByggVesta bygger och förvaltar.

50 % ägande, Joint Venture med Afa Fastigheter AB

BYGGVESTA FASTIGHETER AB

ByggVestas helägda fastigheter.

100 % ägande

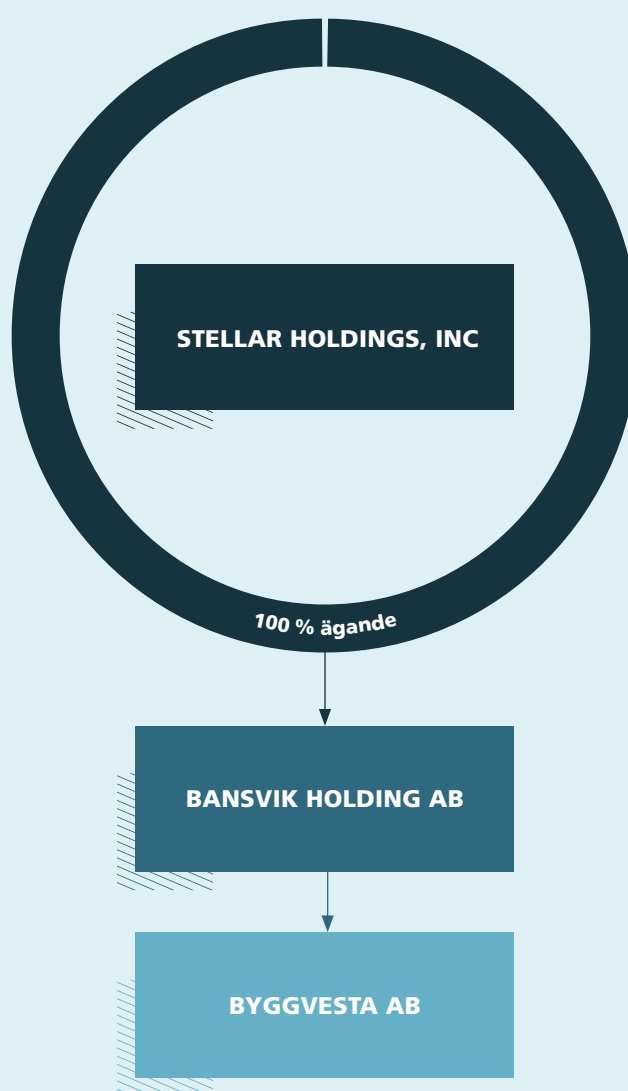
BYGGVESTA DEVELOPMENT AB

Bygger och utvecklar bostäder.

100 % ägande

Ägande

ByggVesta ägs till 100 % av Stellar Holdings genom dotterbolaget Bansvik Holding AB. Stellar Holdings är ett familjeägt bolag med ett tydligt och långsiktigt mål att öka fastigheters värde över flera generationer genom social och miljömässig hållbarhet. Bolaget har sitt säte i Seattle, USA.



Året 2020 i siffror

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

~800

Lägenheter i årlig tillväxt

STUDENTBOSTÄDER

1 335

Bostäder under förvaltning.

RESULTAT

242 mkr

UTHYRNINGSGRAD

99,7 %



ANTAL LÄGENHETER

~3 300



Lägenheter under förvaltning.

100 %

Gröna kontrakt för en hållbar livsstil



Pågående & planerade utvecklingsprojekt

LINKÖPING
374 Bostäder

GÖTEBORG
449 Bostäder

MALMÖ
113 Bostäder

UPPSALA
293 Bostäder

STOCKHOLM
2 602 Bostäder

Avser pågående och planerade utvecklingsprojekt genom koncernen och Joint Ventures.

Höjdpunkter 2020

Bolagshändelser

ByggVesta förstärker ledningen med Jenny Jonsson som ny VD.

Agneta Jacobsson utses till ny styrelseordförande för bolaget.

Färdigställda projekt

Orion, Södertälje

67 lägenheter

Aurora, Stockholm

207 lägenheter

Rosendal 2, Uppsala

98 lägenheter

Rinkebyterrassen,
Stockholm (etapp 3)

68 lägenheter

Inflyttningar

Orion, Södertälje

Colonia 2, Linköping

Rinkebyterrassen, Stockholm (etapp 3)

Aurora, Stockholm

Rosendal 2, Uppsala

Byggstarter

Fyrklöver, Stockholm

260 lägenheter

Myntet, Göteborg

149 lägenheter



VD har ordet

STARK VÄRDEUTVECKLING TROTS PRÖVANDE KRIS

Mitt första år som nytilträd VD för ByggVesta blev ett år långt från det normala. Coronapandemin har påverkat och fortsätter påverka alla samhällssektorer, och det står ännu inte klart vad pandemin kommer ge för långsiktiga effekter. Det är däremot tydligt att bostadens betydelse har ökat och att bygga bra bostäder kommer vara fortsatt viktigt för samhällsutvecklingen framöver.

Mitt i rådande pandemi har vi på ByggVesta ökat vårt marknadsvärde genom att inte låta bostadsbyggandet stanna av. I nära samarbete med våra partners har vi färdigställt fyra omfattande byggprojekt i Södertälje, Uppsala och Stockholm, helt enligt tidplan. Vi har även startat två nya byggprojekt i Göteborg och i Stockholm där vi kommer tillföra sammanlagt 409 bostäder.

En sak som är säker är att vi under denna tid har sett många goda exempel på enorm handlingskraft och medmänsklighet i våra bostadsområden för att gemensamt möta krisens svåra utmaningar. Våra hyresgäster har fortsatt hålla kontakten på våra digitala plattformar och genom vårt initiativ connect@ByggVesta har flera hyresgäster kunnat hjälpa sina grannar att handla matvaror och uträtta ärenden. Läs gärna mer om detta på sidan 26. Vi har även fortsatt att ha ett framgångsrikt samarbete med Yalla Rinkeby som stödjer utrikesfödda kvinnor genom arbetsintegrerande insatser. Du kan läsa mer om initiativet på sidan 44.

VÅR AFFÄRSMODELL ÄR RÄTT I TIDEN

År 2020 har också gett oss möjligheten att rikta fokus till de delar av vår affär som skapar bestående förändring. Vi har därför inlett ett omfattande arbete med att konkretisera och beskriva vår strategi för en hållbar utveckling, som vi i praktiken har arbetat med under nästan 20 års tid. Jag är stolt över att vi i denna årsredovisning kan presentera delar av detta arbete som kommer vara en fortsatt viktig prioritering för ByggVesta år 2021.

Resultaten från detta arbete befäster ytterligare att vår hållbara affärsmodell bidrar till en starkare och mer långsiktig affär. Ett konkret exempel är ByggVestas "Färdplan för klimatneutral byggnation" som vi har arbetat fram år 2020. Där kan vi tydligt visa att kostnadseffektivisering och koldioxidminskning för bostadsbyggande kan gå hand i hand. Hållbart byggda bostäder behöver inte bli dyrare att bygga eller att bo i. Ta del av färdplanen på sidan 42 i denna årsredovisning.

STOR OPTIMISM INFÖR 2021

När vi nu går in i 2021 är det med en stark framtidstro. Det finns en stor efterfrågan på våra bostäder, vakansgraden är nära noll och vi har fortsatt stabila kassaflöden. Efter periodens avslut har vi även påbörjat den planerade delningen av Grön Bostad och det samägda fastighetsbeståndet med Afa Fastigheter. Delningen innebär för ByggVesta en mer renodlad struktur, där vi blir en tydligare egen fastighetsägare och får en stabil grund för att långsiktigt och lönsamt utveckla verksamheten. Vi ser nu fram emot en stark marknad och fortsatt god värdeökning av våra fastigheter.

Jag vill tacka mina kollegor för ett bra arbete under året och ser mycket fram emot att gemensamt fortsätta utveckla vår verksamhet och vårt erbjudande, förhoppningsvis under en avtagande pandemi.

Jenny Jonsson
VD



Mitt i rådande pandemi har vi på ByggVesta ökat vårt marknadsvärde genom att inte låta bostadsbyggandet stanna av.



Verksamhet, affärsidé & vision

Över en miljon människor står idag i kö till att få en egen bostad i Sveriges storstäder. Samtidigt som bostadsköerna skjuter i höjden stiger bostadspriserna som aldrig förr. För att möta det växande behovet krävs satsningar på smart och effektivt bostadsbyggande, som resulterar i fler bostäder till en rimlig hyra. Därför bygger, utvecklar och förvaltar vi yteffektiva hyresrätter och studentbostäder på platser där behovet av bostäder är som allra störst.

Våra bostäder finns till för människor i olika skeden i livet med varierande behov och önskemål. Kanske är det en första egen lägenhet, en möjlighet till flexibilitet när livet snabbt förändras eller ett evigt hem. Oavsett kan vi erbjuda alla våra hyresgäster ett välplanerat och hållbart hem.



VISION**Vi förändrar världen genom våra hus****VÄRDERINGAR****SAMHÄLLSNYTTA****OMTANKE****LÅNGSIKTIGHET****AFFÄRSIDÉ**

Vi är specialiserade på att utveckla, bygga, äga och förvalta hållbara, yteffektiva och prisvärda hyresrätter och studentbostäder. Vi bygger i kollektivtrafikhärla lägen i svenska tillväxtregioner och riktar oss till alla med normal inkomst som inte vill eller kan binda sitt kapital i ett boende. Med ett nytänkande arbetssätt tar vi helhetsansvar för en långsiktig och inkluderande stadsutveckling.

FOKUSOMRÅDEN

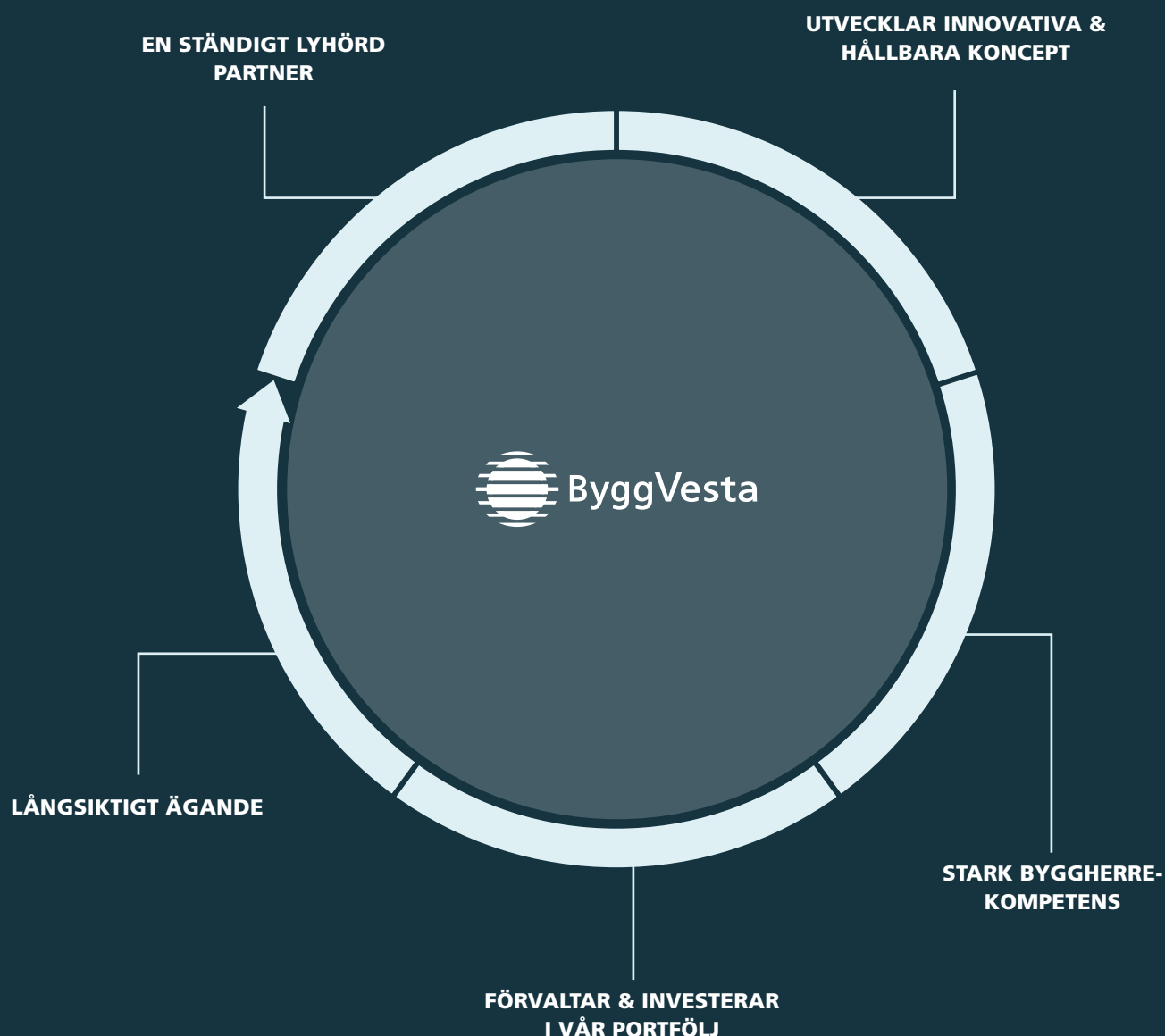
Vi fokuserar på hållbara hyreslägenheter och studentbostäder i tillväxtområden, där långsiktiga intressenter vill investera.

NOBELUS, STOCKHOLM
WINELL & JERN ARKITEKTER



Affärsmodell

Vår affärsmodell bygger på att vi tar ett bredare ansvar för bostadsområden där vi bygger och förvaltar. Kombinationen av att tidigt ta ansvar för områdets utveckling och att dessutom stå kvar som långsiktig ägare innebär att vi kan investera i våra bostadsområden för en stabil och långsiktig avkastning. Det gynnar såväl ByggVesta som våra hyresgäster och intressenter. Det gör oss även till en mer attraktiv partner till kommunerna som ofta efterfrågar seriösa och långsiktiga aktörer vid markanvisningar.



Strategi

ByggVestas strategi är att utveckla, bygga, förvalta och långsiktigt äga attraktiva hyresrätter och studentbostäder. Som samhällsbyggare grundar sig vår strategi på att skapa värde för fler – för människor, bostadsområdet och samhället. Vi vet också att det är en förutsättning för en stabil och långsiktig affär.

Vår värdeskapande strategi består av fyra fokusområden:

INNOVATIVA & FLEXIBLA BOSTADSFÄSTIGHETER

Vårt flexibla huskoncept gör det möjligt att bygga en bra bostadsprodukt på ett mer rationellt sätt. Genom att se på byggprocessen utifrån ett helhetsperspektiv kan vi testa nya lösningar och anpassa varje hus unikt efter sin plats, utan extra kostnader.

HÅLLBARHETSFOKUS MED OPTIMERAD ENERGIEFFEKTIVISERING

Vi bygger bostäder utifrån målet om en minimal energiförbrukning under byggnadens livscykel. Med en energisnål fastighetsdrift minskar vi miljöpåverkan från våra fastigheter och förbättrar samtidigt driftnettot.

BANBRYTANDE, SPÄNNANDE & VARIERAD ARKITEKTUR

Genom att skapa verktygslådor av olika grundformer som kan kombineras på ett stort antal sätt kan vi bygga med variation i plan, volym och form inom ramen för en rationell produktion. Det skapar en flexibilitet där vi kan utforska nya gestaltningar som är långsiktigt värdeskapande.

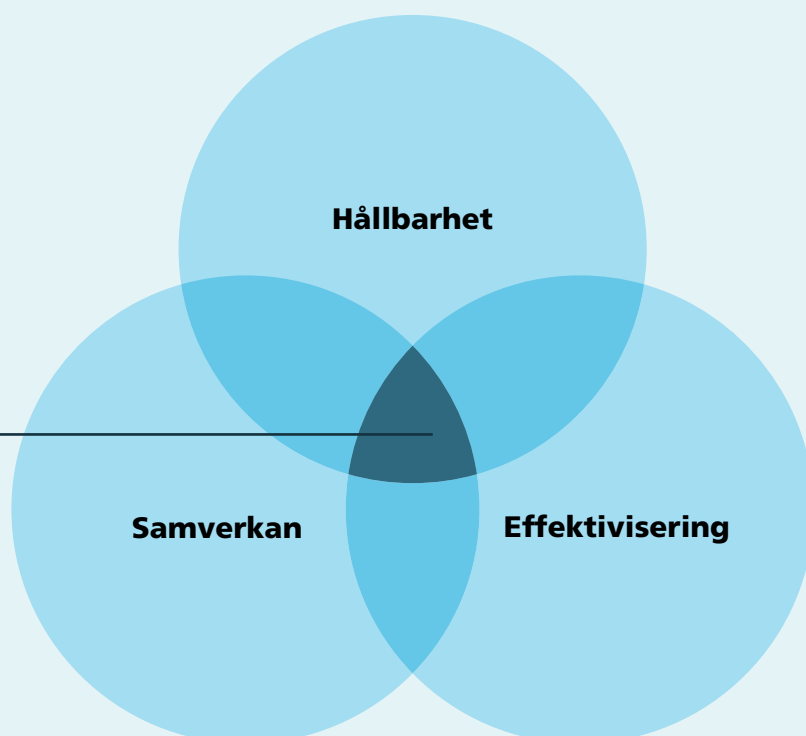
ATTRAKTIVA OMRÅDEN DÄR VÅRA HYRESGÄSTER SKA KÄNNA SIG SOM HEMMA

Vi bryr oss om våra hyresgäster, varandra, våra samarbetspartners och omvärlden och vi lär oss ständigt av våra erfarenheter. Det gör vi genom att investera i utvecklingen av attraktiva områden. Det får människor att vilja bo kvar längre samtidigt som det ökar värdet på våra fastigheter.

**Vi kombinerar
våra tre styrkor i
alla våra projekt**



ByggVesta



Mål

ByggVestas mål är att vara marknadsledande och förebild för hållbart och innovativt samhällsbyggande.

HÅLLBARHETSMÅL

Vi ska vara en förebild inom branschen, regionalt och nationellt när det kommer till ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

FINANSIELLA MÅL

Vi bygger ett långsiktig värde i vår fastighetsportfölj. Våra beslut om tillväxt ska syfta till långsiktig avkastning och finansiell stabilitet och även stabila kassaflöden på kort sikt.

FÖRVALTNINGSMÅL

Vi ska ha en ledande position inom kundnöjdhet och serviceindex samt korta kötider.

EFFEKTIVITETSMÅL

Vi ska optimera och förbättra våra produkter till rätt kostnadsnivåer. Kontinuerlig kostnadseffektivisering och hög överskottsgrad resulterar i god långsiktig avkastning för vårt företag och våra partners.

MEDARBETARMÅL

Tillsammans skapar vi en energigivande och säker arbetsplats där alla ges möjlighet att utvecklas. Vi strävar efter att locka och behålla de bästa talangerna inom vårt område.

Våra värdefulla samarbeten

För oss på ByggVesta är våra delägda Joint Ventures en möjlighet till nära och spännande samarbeten med våra partners. Genom att kombinera våra olika perspektiv, erfarenheter och styrkor kan vi inspirera varandra till innovativa, hållbara lösningar när vi bygger nya bostadsområden. ByggVesta ingår i två Joint Ventures: Grön Bostad AB tillsammans med Afa Fastigheter AB och HållBo AB tillsammans med Bonnier Bostad AB.

Grön Bostad AB

Grön Bostad AB är ett Joint Venture mellan Afa Fastigheter AB och ByggVesta AB som startades år 2011*. Tillsammans med Afa Fastigheter äger vi 2 674 hyresrätter och studentbostäder på attraktiva adresser i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Linköping.

Alla hus inom Grön Bostad AB är byggda utifrån ett flexibelt byggkoncept där material standardiseras löpande och husen förses med energisnåla lösningar, vilket gör att vi har vackra hus i attraktiva lägen med mycket god kostnadseffektivitet. Jämfört med en traditionell bostad har ett Grön Bostad-hus bara ungefär hälften så stor energiförbrukning och miljöpåverkan.

Antal lägenheter

2 674

Marknadsvärde

7 658 mkr

Driftnetto

231 mkr

Per 2020-12-31

HållBo AB

HållBo AB är ett samarbete mellan ByggVesta AB och Bonnier Bostad AB där vi tillsammans utvecklar, äger och förvaltar 307 bostäder i Stockholm, Uppsala och Malmö.

ByggVesta och Bonnier Bostad har en gemensam syn på stadsutveckling och framtidens bostäder där gemenskap, långsiktighet och tillit är tre viktiga fokusområden i alla projekt. Tillsammans vill vi skapa bostäder i kollektivtrafiknära lägen som underlättar för hyresgästerna att agera och leva hållbart.

Antal lägenheter

307

Marknadsvärde

883 mkr

Driftnetto

28 mkr

Per 2020-12-31

*Efter periodens avslut har den planerade delningen av Grön Bostad och det samägda fastighetsbeståndet med Afa Fastigheter påbörjats. Delningen av Grön Bostad kommer att göras successivt under 2021 där fastighetsbeståndet kommer att delas mellan ägarna. Varumärkesnamnet Grön Bostad kommer fortsatt att ägas av ByggVesta.

Ett smartare sätt att bygga hus

ByggVesta är specialiserade på att utveckla och bygga hyresrätter och få ambitiösa projekt att bli verklighet. Med vårt flexibla huskoncept förenar vi kostnadseffektivitet med ett hållbart och långsiktigt byggande.

SAMVERKAN FÖR FLEXIBELT OCH NYSKAPANDE BYGGANDE

En viktig del när vi bygger och utvecklar nya bostäder är vår långsiktiga och nära samverkan med våra partners och leverantörer. Som partner är vi lösningsorienterade och prioriterar nytänkande kring inköpsmodeller och besparingar. Vi använder våra gemensamma resurser så effektivt som möjligt för att nå målen för lönsamhet och en bra produkt.

Med standardlösningar som bland annat stomkomponenter i prefab, förenklade installationer och effektiva ventilationssystem frigör vi resurser för att skapa och sätta in nya tekniska lösningar exakt där de behövs.

Genom att utgå från en öppen standard kan också varje hus anpassas efter sin plats, utan att det kostar mer att bygga. Varierade material och uttryck levandegör husen och skapar mer trivsamma bostadsområden. Tillsammans med våra partners utvecklar vi ständigt vårt koncept och våra arbetssätt för att nå bättre resultat.

ETT LÅNGSIKTIGT HÅLLBART BYGGKONCEPT

Vi försöker hela tiden hitta nya sätt att minska belastningen på miljön i byggnadsprocessen såväl som i förvaltningen. Ett exempel är att alla våra hus är så kallade Egenvärmehus®, vårt beprövade koncept för att bygga energisnålt och samtidigt sänka boendekostnader.

Husen är radiatorlösa och värms till största del av instrålad solvärme, hushållsapparater, belysning och av de boende själva. Genom ordentlig isolering kan upp till 90 procent av all värme som alstras av människor och apparater återvinnas med ett effektivt ventilationssystem och huset värmas av sin samlade egenvärme. Med en låg energiförbrukning är det också en ekonomiskt hållbar lösning som både minskar driftkostnader och miljöpåverkan under husets livscykel.





Med vårt unika byggkoncept kan vi skapa smarta boendelösningar med en låg klimatpåverkan, utan att det blir dyrare att bygga.

Marcus Svensson,
VD ByggVesta Development AB



BARKARBYSTADEN, STOCKHOLM
KIRSH+DEREKA ARKITEKTER

CASE

Lummiga kvarter i en sprudlande stadsdel

Bara en kort cykeltur från Uppsala centrum ligger det snabbt växande Östra Sala backe, en ny länk mellan Årsta och Sala backe. Med alla nya bostäder, skolor och vackert utsmyckade grönområden blir området centralt i ett mer sammanhängande Uppsala.



Effektivisering av såväl kostnader som resursanvändning är centralt när ByggVesta bygger.

I Östra Sala Backe har vi på ByggVesta planerat, utvecklat och byggt två bostadskvarter med 171 smarta hyresrätter och studentbostäder. Idag äger och förvaltar ByggVesta bostäderna för att fortsatt kunna bidra till områdets långsiktiga utveckling. Under 2020 har vi dessutom byggt ytterligare 132 bostäder i området som är klara för inflytt i början av 2021.

ETT FÖREDÖME INOM HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Uppsala är en kommun med höga klimatambitioner och har flera gånger utnämnts till Årets Klimatstad av Världsnaturfonden. Östra Sala backe är en viktig pusselbit i utvecklingen av Uppsalas östra stadsdelar. Området ska tillföra Uppsala något nytt vad gäller innehåll, funktion och utformning. Östra Sala backe planeras och byggs med människan i centrum och med utgångspunkt i det senaste inom teknik och miljö. Utvecklingen av Östra Sala backe ska leda till en attraktiv stadsmiljö med bostäder, service och arbetsplatser.

ByggVesta har haft en betydande roll för att tillsammans med kommunen skapa nya lösningar för ett långsiktigt hållbart och trivsamt boende. Ett exempel är att ByggVestas fastigheter i Östra Sala backe är byggda som Egenvärmehus®. Det är ByggVestas egna byggkoncept för att minimera energiförbrukningen under husets livscykel. Husen är utformade och konstruerade på ett sätt som minimerar onödiga energiförluster och återanvänder den värme som alstras av hyresgästerna i deras vardag.

”Egenvärmehuset gör att husen inte bara är enormt energisnåla, att inte behöva ha radiatorer på väggarna gör det dessutom möjligt att ha större fönster och därmed få mer ljusinsläpp än vad som är vanligt. Egenvärmehuset innebär också att varje hushåll betalar för värme och varmvatten utifrån sin egen förbrukning. Det tror vi hjälper de boende att bli både miljö- och kostnadsmedvetna”, berättar Sandra Hardo, förvaltare på ByggVesta.

Effektivisering av såväl kostnader som resursanvändning är centralt när ByggVesta bygger. Det handlar om allt från avfallshantering till vilka material som används för att både

minska miljöpåverkan och kostnader. Genom att bygga smart och yteffektivt i Östra Sala backe har ByggVesta kunnat skapa ett mer kostnadseffektivt boende som fler har råd att bo i. Det är en viktig nyckel för att skapa livskraftiga områden där olika livsstilar, intressen och kulturer möts.

MÄNNISKAN I FOKUS

Precis som i hela Östra Sala backe är det livfulla och gröna innerstadskvarter som nu växer fram, där promenad- och cykelstråk får breda ut sig intill lummiga gårdar. Som med många andra av ByggVestas bostäder finns det goda kommunikationsmöjligheter i området och närhet till kollektivtrafik som underlättar ett mer miljövänligt resande. Dessutom samarbetar vi med Sunfleets bilpoolstjänster för att de boende ska kunna ta sig längre sträckor utan att behöva äga en egen bil.

Miljö och hållbarhet är en tydlig prioritering i ByggVestas byggprojekt. Det gäller hela processen från planering och produktion till drift och förvaltning.

”Fastigheterna ska ju behållas i bolaget. Det gör att långsiktigt kvalitetstänkande blir en självklarhet i allt vi gör”, säger Sandra Hardo.

I Östra Sala backe arbetar Orhan Imer, en av ByggVestas förvaltare. Vi har ställt några frågor till Orhan för att höra mer hur det är att jobba på ByggVesta.

HUR ÄR DET ATT JOBBA SOM FÖRVALTARE PÅ BYGG-VESTA?

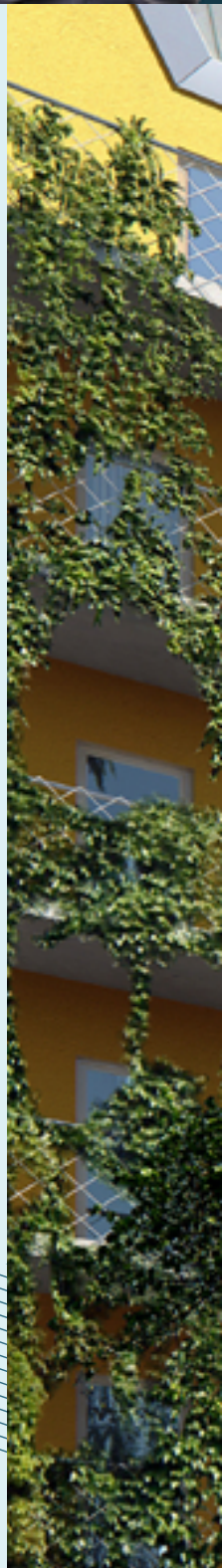
Rollen som förvaltare handlar mycket om att snabbt lösa problem som uppstår. Jag vet sällan vad jag ska göra när jag kommer till jobbet på morgonen, men det är precis det som gör mitt jobb spännande! Det kan såklart vara svårt ibland men då vet jag att jag alltid har mina kollegor att ta hjälp av. Vi både stöttar och utmanar varandra för att hela tiden utvecklas och bli ännu bättre.

HUR ÄR KOLLEGORNA PÅ BYGGVESTA?

Det låter nästan lite klyschigt men vi är verkligen som en familj här. Det spelar ingen roll vilken tjänst man har eller vilken avdelning man jobbar på, vi är alla en del av samma gemenskap. Sen är det kul att vi delar så många gemensamma intressen. Jag har några kollegor som jag brukar åka hoj med, och med ett annat gäng spelar jag badminton efter jobbet.

VAD ÄR DET BÄSTA MED ATT JOBBA PÅ BYGGVESTA?

Jag tycker det är kul att ByggVesta vågar satsa på unga, men också på kompetensutveckling för oss som redan jobbar här. Efter nästan fyra år som förvaltare ville jag testa något nytt och jag har alltid varit intresserad av att arbeta nära produktionen, så jag lyfte frågan i ett utvecklingssamtal. Nu har det precis blivit klart att jag börjar som biträdande byggledare i början av 2022, efter några månader med vidareutbildning och föräldraledighet. Det känns särskilt kul att kunna få testa en ny roll inom företaget eftersom jag verkligen trivs på ByggVesta och med mina kollegor.



ÖSTRA SALA BACKE
UPPSALA



Det spelar ingen roll vilken tjänst man har eller vilken avdelning man jobbar på, vi är alla en del av samma gemenskap.

Orhan Imer,
Förvaltare



Förvaltning med omtanke för människa och miljö

ByggVesta hyr ut och förvaltar lägenheter som vi själva utvecklat. Vår ambition är att göra hyresrätten till bästa möjliga boendeform för människor i en mångfald av livssituationer. Med en omtänksam förvaltning och hög service skapar vi välskötta hus med längre livslängd som dessutom uppmuntrar våra hyresgäster till hållbara levnadssätt.

GRÖNA KONTRAKT FÖR EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Vi vet att en viktig förutsättning för långsiktig hållbarhet är att alla vi som arbetar med eller bor i husen gör medvetna val i vår vardag. Därför tecknar ByggVesta gröna kontrakt med alla hyresgäster – en gemensam överenskommelse om att aktivt jobba för en hållbar framtid i allt vi gör.

Med det gröna kontraktet enas hyresvärd och hyresgäst om några huvudprinciper kring energi, värme och källsortering. Som hyresvärd ansvarar ByggVesta för att fastigheten energiunderhålls, uppfyller krav på energieffektivitet och skapar goda möjligheter för en effektiv avfallshantering och miljösortering. Hyresgästen kan följa och styra sin egen energiförbrukning och bidra till att sänka fastighetens totala förbrukning genom sina beteenden i vardagen.

BOENDEKONCEPT FÖR OLIKA LIVSSITUATIONER

Vi tror att områden blir mer levande och attraktiva när människor i olika livssituationer kan mötas kring sitt boende och andra verksamheter. I många av våra större projekt samarbetar vi med andra aktörer för att skapa kvarter där det finns bostäder med flera olika upplåtelseformer, såväl hyresrätter och studentbostäder som bostadsrätter och boenden med särskilt stöd.

Med våra boendekoncept formar vi förvaltningen kring hyresgästerna och deras behov. Förutom våra gröna hyresrätter är

vi lite extra stolta över våra kompislägenheter – en ekonomiskt smart och vänskapsbefrämjande boendeform som många unga efterfrågar. Därtill har vi studentkonceptet Live to grow som syftar till att inspirera och stärka studenternas engagemang genom sitt boende.

En god dialog med Hyresgästföreningen gör även att vi inte har de högsta hyrorna jämfört med nyproducerade lägenheter i samma område. Vårt sätt att bygga är lite smartare både för plånboken, för miljön och för oss som förvaltar fastigheten.





Ett boende som lever och växer med dem som bor där

I Ektorp utanför Stockholm hittar vi Aurora – ett studentkvarter med 207 yteffektiva lägenheter. Lägenheterna förvaltas av ByggVesta genom konceptet Live to Grow by ByggVesta som uppmuntrar till hållbara levnadssätt och en ökad gemenskap, bland annat genom många sociala ytor, gröna kontrakt och en närvarande förvaltning.

”Det känns som att det finns en verklig vilja bland folk att ses här. Tror det tog en månad innan vi hade gårdsfest första gången. Precis när alla hade grillat klart sin mat började det regna och vi fick ta allt och springa in i cykelrummet och äta”, säger Moa, en av våra hyresgäster i Aurora.



Med våra boendekoncept ser vi en ökad trivsel hos våra hyresgäster samtidigt som miljöpåverkan från förvaltningen minskar.

Marit Appelgren,
VD ByggVesta Fastighetsförvaltning AB

AURORA, STOCKHOLM
KIRSH+DEREKA ARKITEKTER

CASE

Närvarande grannar skapar större trygghet i våra fastigheter

En dörr som hålls upp, en liten nick eller några uppmuntrande ord. ByggVesta vill uppmuntra hyresgäster att skapa större trygghet och trivsel genom att vara en mer närvarande granne.

Sedan pandemin slog till förra våren har vardagen förändrats på flera sätt och behovet och betydelsen av att hjälpa varandra har varit stor. Under första vågen av coronapandemin tog ByggVesta ett initiativ som kallades connect@byggvesta, för att sammanföra hyresgäster som till exempel var i riskgrupp eller sjuka med andra i samma område som hade möjlighet att hjälpa till.

Det är många av ByggVestas hyresgäster som ansträngt sig för att minska smittspridningen genom att hålla avstånd och undvika trängsel genom att ta trapporna istället för hissen. Dessutom har många hjälpt till med att gå till affären eller apoteket åt en granne som inte kunnat komma ut. Många har vittnat om hur betydelsefullt det har varit att känna att det finns grannar i huset som bryr sig och vilken skillnad det gör när det finns en grannsamverkan där man ser, hör och bryr sig om varandra.

— En av våra hyresgäster ställde nyligen frågan om vi inte kunde hjälpa till att informera om vad man kan göra för att agera mot våld i nära relationer. Och det vill vi såklart. Vi tog fram ett material till våra hyresgäster som stöd för vad man kan göra om man är orolig för att någon i huset far illa. Samtidigt vill vi lyfta fram en känsla av trygghet som en god granngemenskap ger också i vardagliga situationer, säger Marit Appelgren, VD på ByggVesta Fastighetsförvaltning.

ByggVesta hoppas att vi alla tillsammans kan bygga vidare på den goda samverkan som finns och vill uppmuntra våra hyresgäster att fortsätta bry sig om sina grannar. Det kan handla

om att utbyta ett "Hej" i trapphuset, växla några ord eller att hålla upp dörren för sin granne.

Vi tror att de små sakerna kan korta vägen till att ingripa när någon granne behöver hjälp i en allvarlig situation. Våld i nära relationer drabbar både vuxna och barn i hela samhället och det sker ofta i hemmet. Grannar som då reagerar och agerar kan rädda och förändra liv. Sannolikheten att någon vågar ingripa ökar betydligt om det finns en känsla av att man hör och ser varandra.

— Vi på ByggVesta är övertygade om att vi tillsammans kan skapa ännu tryggare områden och göra det ännu trevligare, enklare och lugnare att bo tillsammans. Vi kan som fastighetsägare inte göra allt men tillsammans med våra hyresgäster tror vi att vi kan skapa en bättre vardag, dels för den som känner sig otrygg men också för den som känner sig ensam, avslutar Marit Appelgren.



Vi på ByggVesta är övertygade om att vi tillsammans kan skapa ännu tryggare områden och göra det ännu trevligare, enklare och lugnare att bo tillsammans.

Stadsutvecklingsstegen

Varje gång vi bygger, vare sig det är en förtätning av befintlig bebyggelse eller ett helt nytt bostadsområde, innebär det en förändring av staden. Lokala ekosystem, befintliga boende och framtida hyresgäster påverkas alla av hur och var vi väljer att bygga nytt och bygga om. Därför bygger vi inte bara hus, utan värnar, förbättrar och förvaltar också hela områdets kvalitéer.

Vi kallar det för Stadsutvecklingsstegen – vår metod för att säkerställa att våra byggprojekt leder till en långsiktigt gynnsam stadsutveckling. Alla våra projekt börjar med en dialog med invånarna och lokala intressenter för att göra rätt prioriteringar från början. Det borgar för en effektiv produktion, långsiktigt hållbara hus och miljöer där människor trivs och hyresgästerna är nöjda. Dialogen och samarbetet fortsätter långt efter inflyttningsdagen och möjliggör att vi kan bygga, utveckla och förvalta på ett sätt som möter aktuella behov och bidrar till områdets fortsatta utveckling.



Alla våra projekt börjar med en dialog med invånarna och lokala intressenter för att göra rätt prioriteringar från början.

Följ upp och återför inom organisationen

**3. DEFINIERA
& FORMULERA**

Vi formulerar en målbild som beskriver hur området ska utvecklas och utformas. Det ger både oss på ByggVesta och våra samverkanspartners en tydlig riktning i arbetet.

**4. OMRÅDES-
PROGRAM**

Vi tar fram ett ramverk och program för utvecklingen av området som ställer krav på hur husen och deras omgivningar bör utformas.

**5. UTVECKLA
& LANSERA**

När områdesprogrammet är framtaget delas det med byggherrar och samarbetspartners, och arbetet övergår till enskilda byggprojekt i området.

**2. SAMLA &
ANALYSERA**

Vi samlar in och analyserar information från till exempel kommunen, studiebesök och intervjuer med blivande boende och invånare.

1. VISION

Allt börjar med en idé och vision om vad vi vill skapa på den aktuella platsen utifrån områdets förutsättningar.

Detaljplaneprocess

Kontinuerlig samverkan med intressenter



Ledning



JENNY JONSSON

VD, ByggVesta

Anställd sedan:
2020

Jenny Jonsson kommer närmast från rollen som vice VD för Strategic Development på Banskiv Holding, ByggVestas ägarbolag. Jenny är medgrundare och styrelseordförande för Yalla Rinkeby, samt styrelseledamot i Sverige-Amerika Stiftelsen. Jenny har en kandidat i Business Administration från University of Southern California. Jenny utsågs till Årets Fastighetskvinna 2019.



MARIT APPELGREN

VD, ByggVesta Fastighetsförvaltning

Anställd sedan:
2015

Marit Appelgren har mångsidig erfarenhet från chefsroller inom flera olika branscher. Hon har tidigare ansvarat för affärs- och verksamhetsutveckling på Volvo Group Real Estate samt varit Laboratoriechef på Duni AB. Marit är även styrelseledamot i Studentbostadsföretagen och Yalla Rinkeby.



MARCUS SVENSSON

VD, ByggVesta Development

Anställd sedan:
2006

Marcus Svensson har över 15 års erfarenhet inom ByggVesta. Han har även mångårig erfarenhet som regions- och avledningschef på ledande svenska företag inom bostadsbyggande och infrastruktur, däribland på JM och Svevia. Marcus är utbildad civilingenjör på KTH.



LINDA ERIKSSON

Finans- och affärsutvecklingschef,
ByggVesta

Anställd sedan:
2021

Linda Eriksson har mer än 16 års erfarenhet inom bland annat finansiell analys, kapitalmarknader och affärsutveckling vid ledande svenska fastighetsbolag. Hon har även varit finanschef för det noterade fastighetsbolaget Hemfosa. Linda har en master i Surveying från KTH.



KATARINA SOHL

HR, ByggVesta

Anställd sedan:
2018

Katarina Sohl har mer än 25 års erfarenhet i chefs- och HR-roller i bemanningsbranschen. Hon har även arbetat som rekryterings- och HR-konsult i egen regi inom olika branscher bland annat IT, teknik, fastighet och bygg. Katarina är utbildad Beteendevetare samt har en fil.mag i pedagogik från Lunds Universitet.



ANDREAS LINDENHIERTA

Interim CFO, ByggVesta

Anställd sedan:
2021

Andreas Lindenhiertha kommer närmast från rollen som CFO på Byggmästare Anders J Ahlström. Han har mångårig erfarenhet inom ekonomisk förvaltning, bland annat som ekonomichef på Solhagagruppen och Kyosho Sweden. Andreas är styrelseledamot i Ge-te Media AB samt Fasticon AB.

Christer Hero tidigare CFO. Anställd till och med: maj 2021

Jonas Granström tidigare Bostadschef. Anställd till och med: april 2021

Styrelse



AGNETA JACOBSSON

Styrelseordförande

Agneta Jacobsson har över 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom fastighetsbranschen. Agneta är välkänd som tidigare VD i Sverige och ansvarig för den nordiska verksamheten av Cushman & Wakefield. Idag driver hon Outpoint AB, ett partnerägt rådgivningsbolag. Hon arbetar också i ett flertal styrelser utöver ByggVesta, bland annat AMF Fastigheter, Probitas och Equipmentloop.



HENRIK BONDE

Styrelseledamot

Henrik Bonde är idag placeringsdirektör på Östersjöstiftelsen, som förvaltas internt genom placeringar i såväl noterade som onoterade bolag, fastigheter och obligationer. Innan dess var Henrik Finanschef och VD för Iriskoncernen.



LARS JONSSON

Styrelseledamot

Lars Jonsson är huvudägare i ByggVesta via familjebolaget Stellar Holdings Inc. och den som förvärvade bolaget 1994. Lars internationella CV omfattar tjänstgöring som VD för NICO International, vice VD och chef för transportavdelningen för Nynäs Petroleum och chef av försäljning och marknadsföring för New Building Division i Gotaverken. År 2006 utsåg den svenska regeringen Lars till svensk honorärkonsul för staten Washington.



SVANTE WADMAN

Styrelseledamot

Svante Wadman kommer närmast från Cushman & Wakefield där han var ansvarig för det svenska kontoret. Svante har tidigare drivit eget konsultföretag och under flera år arbetat på GE Capital Real Estate som VD för de nordiska länderna.



LAURIE MCDONALD JONSSON

Styrelseledamot

Laurie McDonald Jonsson har kombinerat en framgångsrik rese- och affärskarriär. Hon grundade Stellar International, ett företag med fokus på investeringar som ger tillbaka till de samhällen de tjänar, och Stellar International Networks, ett forum som förbinder kvinnliga ledare runt om i världen. Innan Stellar International var Laurie med och grundade och ledde framgångsrika företag inom resebranschen.



ROLF ERIKSSON

Styrelseledamot

Rolf Eriksson är idag verksam som advokat och partner på Advokatfirman Weste AB i Helsingborg. Rolf har stor erfarenhet av styrelsearbete och har varit ledamot i bland annat MultiQ International AB, styrelseordförande i ZetaDisplay AB och ordförande i många år i ByggVesta AB. Han har 40 års erfarenhet av svensk och internationell affärsjuridik.



LARS-PETER LAURIN

Styrelseledamot

Lars-Peter Laurin är Senior Vice President och chef för Business Area Managed Services på Ericsson. Han kommer närmast från rollen som chef för Region Nordeuropa och Centralasien på Ericsson. Lars-Peter har haft olika ledande befattningar inom Ericsson och har varit baserad på platser som Sverige, Nordamerika, Storbritannien och Malaysia.

A photograph of a man and a young girl running through a grassy field. The man, on the left, is wearing a dark jacket over a white shirt and dark pants. The girl, on the right, is wearing a pinkish-brown dress and white leggings. They are both smiling and running towards the right. The background is a lush green field with trees and foliage. A white rectangular box with diagonal lines is positioned in the upper left corner, and a large white rectangular box is in the upper right corner containing the title.

Hållbarhet

Med affärsmässig hållbarhet i fokus

Som samhällsbyggare har ByggVesta ett ansvar att leverera goda boendemiljöer och attraktiva stadsdelar, men det är samtidigt en möjlighet där vi genom våra bostäder kan förändra städer till det bättre.

Därför har vi ständigt blicken framåt mot kommande generationer – när vi fattar beslut om var vi ska bygga, när vi nyttjar resurser mer effektivt i våra hus och när vi vårdar våra bostadsområden för en mer inkluderande och trygg vardag.

Våra arbetssätt och perspektiv som stärker en hållbar samhällsutveckling är enligt oss en förutsättning för stabil och långsiktig värdeutveckling, och grunden för vår affärsmodell. Genom att visa att höga krav på hållbarhet också innebär en betydande kostnadseffektivisering skapar vi tydliga incitament att investera i lösningar som värnar om människa, miljö och samhälle - och kan inspirera branschen att följa samma riktning.

Varje beslut och varje steg räknas, men vi vet också att den viktigaste förändringen sker gemensamt. Därför samverkar vi över branschgränser, kompetens- och beslutsområden för att skapa innovativa lösningar som inspirerar och banar vägen för framtidens hållbara samhälle.



Våra arbetssätt och perspektiv som stärker en hållbar utveckling är enligt oss en förutsättning för stabil och långsiktig värdeutveckling, och grunden för vår affärsmodell.

Vårt hållbara arbetssätt

Från utveckling, produktion, förvaltning och hela vägen till ägande.

HUR VI JOBBAR

Vårt arbetssätt grundar sig i jämställdhet och öppenhet, såväl inom ByggVesta som i samarbeten med branschen. Vi använder vår erfarenhet från förvaltningen för att skapa nya lösningar med ökad resurseffektivitet och hållbarhet i hela värdekedjan, och delar med oss av våra lärdomar till branschen.

1



VAD VI BYGGER

Genom att bygga yteffektiva hyresrätter och studentbostäder kan vi sänka månadskostnaden per person och ge möjlighet för fler att bo i kollektivtrafikhärla områden där det idag råder stor brist på bostäder. Vi bygger vackra och socialt anpassade levnadsmiljöer där människor trivs.

3



2

HUR VI PLANERAR

Vi planerar våra projekt utifrån ett helhetsperspektiv, där vi utvecklar hela områden för att skapa en medveten och långsiktigt hållbar stadsutveckling. Vi ställer höga krav i vår utvecklingsprocess, produktion och ägande och strävar alltid efter att våra bostäder ska vara en förebild för hållbar utveckling.

VEM SOM BOR I VÅRA HUS

Vi utvecklar bostäder för alla som inte kan eller vill binda kapital i sitt boende. Det handlar om personer med normal inkomst eller studiestöd i olika åldrar och familjekonstellationer.

5



HUR VI PÅVERKAR VÅRA HYRESGÄSTER

Vi skriver alltid gröna kontrakt med våra hyresgäster där vi ger stöd och verktyg för en hållbar livsstil. Hyresgästerna kan bland annat följa och styra sin egen elförbrukning och får tillgång till våra digitala plattformar med delningstjänster och bilpooler.

7



HUR VI TÄNKER HUS

Vi bygger hus med låg klimatpåverkan och höga krav på energiförbrukning och minimering av värmeförluster, det vi kallar för Egenvärmehus®. Genom forskning och innovation utvecklar vi också nya metoder och arbetssätt som lyfter hela samhällsbyggandet.

4



6



HUR VI FÖRVALTAR

Med omtänksam förvaltning arbetar vi nära våra hyresgäster för att skapa ökad trivsel och kundnöjdhet. Vi strävar alltid efter att trygghetscertifiera våra bostäder och startar lokala initiativ för att bidra till ökad gemenskap och minskad ensamhet.

Strategi & Fokusområden

Under 2020 har vi tydligare konkretiserat vårt arbetssätt och vår strategi för en hållbar utveckling, där vi ständigt stävar efter att bli en förebild inom branschen – regionalt och nationellt. Arbetet har mynnat ut i tre fokusområden som beskriver våra åtaganden och styr vårt arbete för att säkerställa en hållbar verksamhet i alla led.



UTVECKLA DEN HÅLLBARA BOSTADEN

Alla våra bostäder utvecklas och byggs kostnads- och energieffektivt, för att möjliggöra en modern och hållbar livsstil.



SKAPA HÅLLBARA BOSTADSOMRÅDEN

I nära och långsiktig samverkan med lokalsamhället och det lokala ekosystemet skapar vi livskraftiga och trygga bostadsområden där människor trivs och känner gemenskap.



MEDVERKA TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

Genom samverkan med våra partners bygger vi framtidens städer med omtanke, för att på bästa sätt ta tillvara på samhällets och individers resurser.

Utveckla den hållbara bostaden

Vi bygger, utvecklar och förvaltar alltid våra bostäder med ett stort fokus på effektivitet i såväl arkitektur, kostnader och energi. Vi är övertygade om att ett hållbart boende inte behöver bli dyrare. Med innovation och nya arbetssätt skapar vi bostäder som minimerar påverkan på miljön och samtidigt bjuder in våra hyresgäster till att göra aktiva val för en mer hållbar livsstil.

ATTRAKTIVT & PRISMEDVETET

För oss är det viktigt att kunna erbjuda attraktiva bostäder för fler. Genom smarta arbetssätt och fokus på kostnads-effektivisering kan vi erbjuda yteffektiva och platsanpassade bostäder med en hög boendestandard, till en hyra som många har råd med. Det gör även att vi kan effektivisera vår resursanvändning från byggprocessen till förvaltningen och därmed minska vår miljöpåverkan. Vi har en kontinuerlig dialog med befintliga och framtida hyresgäster för att säkerställa en hög kundnöjdhet och ett boende som möter deras behov och önskemål.

HÅLLBAR LIVSSTIL

Vi strävar alltid efter att bygga kollektivtrafiknära för att minska behovet av den egna bilen. Vi erbjuder även lösningar för en ökad delningsekonomi för våra hyresgäster, genom bland annat bil- och cykelpooler och boendeappar där grannar kan dela verktyg och prylar mellan varandra. Vi vet också att hållbarhet skapas i det stora så väl som i det lilla. Därför arbetar vi med hållbarhet tillsammans med våra hyresgäster genom att alltid teckna gröna kontrakt där hyresgästerna själva får vara med och bidra till minskad miljöpåverkan från sitt boende.

HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING

Med ByggVestas byggkoncept utvecklar vi hus med höga krav på energiförbrukning och minimering av värmeförluster, det vi kallar för Egenvärmehus®. Genom att bara använda den energi som behövs i såväl byggprocessen som i förvaltningen skapar vi förutsättningar för ett boende som inte nyttjar mer resurser än nödvändigt, under hela byggnadens livscykel. Vi följer även upp och optimerar våra fastigheters energiförbrukning för att säkerställa en kontinuerligt hög energieffektivitet. Dessutom certifieras alla våra nya hus enligt Miljöbyggnad Silver.



Väsentliga frågor

- Kundnöjdhet
- Resurs – och kostnadseffektivitet
- Hög boendestandard
- Möjlighet till hållbar livsstil
- Kollektivtrafiknära
- Miljöcertifierade byggnader
- Energieffektivitet
- Minskade koldioxidutsläpp

Mål

Produktindex	Topp 25 %¹
Serviceindex	Topp 25 %²
Hyresgäster positiva till ByggVestas bidrag till en hållbar livsstil	>50 % 2022
Andel certifiering IDrift	70 % 2023
Certifiering enligt miljöbyggnad silver i alla nya hus	100 % 2022³
Marknadsvärde per kvadratmeter	>MSCI SFI⁴

Koppling till FN's globala mål



¹ Av medverkande företag i AktivBo:s årliga kundundersökning.

² Av medverkande företag i AktivBo:s årliga kundundersökning.

³ Inklusive indikator för energianvändning.

⁴ MSCI:s Svenskt Fastighetsindex (SFI) för värdeutvecklingen i branschen.

Skapa hållbara bostadsområden

Vi ser till hela bostadsområden när vi bygger och förvaltar våra hus. Genom att fokusera på att skapa mervärden för fler kan våra bostäder också bidra till att bland annat skapa nya arbetstillfällen, trygga och trivsamma miljöer för våra hyresgäster och anställda samt städer med mer grönska och biologisk mångfald.

TRYGGHET & GEMENSKAP

Vi arbetar varje dag för att skapa trygga miljöer med god gemenskap för de som bor och arbetar i våra hus. Med en rad insatser tar vi ansvar för att skapa tryggare bostadsområden, bland annat genom samarbete med lokalpolis, trygghetsprogram och trygghetscertifiering enligt Tryggare Sveriges "BoTrygg2030" i alla nya hus vi bygger. Genom att anställa områdesansvariga i våra bostadsområden och vår app för kommunikation bland grannar skapar vi förutsättningar för en starkare gemenskap.

SAMHÄLLSEKONOMISK INKLUDERING

Vi strävar alltid efter att skapa inkludering och jämställdhet i vår verksamhet och bostadsområden. Genom att föra en nära och tidig dialog kan vi se vad det finns för behov i våra områden och starta lokala initiativ för att erbjuda möjligheter till arbete. Ett exempel är Yalla Rinkeby, ett arbetsintegrerande socialt företag som startades på initiativ av ByggVesta för att öka möjligheterna till arbete för utrikesfödda kvinnor. Läs mer om initiativet på sidan 44 i denna årsredovisning. Vi arbetar också för att rekrytera boende i lokalområdet i våra entreprenadkontrakt när vi bygger nya bostäder.

ANPASSNING LOKALT

Genom att alltid bygga hus enligt Stadsutvecklingsstegen, vår metod för långsiktigt hållbar stadsutveckling, skapar vi bostadsområden med stor hänsyn till människa och miljö. I det arbetet ingår bland annat utredningar av lokala ekosystem där vi säkrar viktiga ekosystemtjänster för att minimera intrång på den lokala biotopen. Genom att tillföra grönskande innergårdar bidrar vi även till en ökad biologisk mångfald. Med vårt flexibla byggkoncept platsanpassar vi våra byggnader för den särskilda platsen och tillför en god och spännande arkitektur, så att våra hus ska bli en naturlig förlängning av den befintliga staden.



Väsentliga frågor

- Trygga bostadsområden
- Kundnöjdhet & dialog
- Hälsa & välmående
- Sociala ytor
- Mångfald, jämställdhet & inkludering
- Samhällsengagemang
- Biologisk mångfald
- Grönytor & utemiljöer

Mål

Trygghetsindex	Topp 25 %¹
Andel trygghetscertifierade fastigheter	100 % 2023
Rekryterad resurs via Arbetsförmedling eller dylikt i alla nya entreprenadavtal	>1 pers / projekt
Stadsutvecklingsstegen i nyproduktionsprojekt och områdesprogram skall finnas	100 % 2021

Koppling till FN's globala mål



¹ Av medverkande företag i AktivBo:s årliga kundundersökning.

Medverka till ett hållbart samhälle

Som samhälls- och byggaktör tar vi på ByggVesta ansvar för att vår verksamhet bidrar till en positiv samhällsutveckling – såväl ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Vi fokuserar därför på att minska klimatpåverkan från vår verksamhet, att säkerställa en långsiktigt hållbar finansiering och att skapa en hållbar och trygg arbetssituation för fler.

MINSKAT KLIMATAVTRYCK

Vi strävar efter att minimera klimatpåverkan från all vår verksamhet. Utifrån byggsektorns målsättning om en klimatneutral värdekedja till 2045 har vi antagit ambitiösa utsläppsmål med aktiva åtgärder för att minska vår klimatpåverkan under byggprocessen, det vi kallar för vår "Färdplan för klimatneutral byggnation". Se sidan 42 i denna årsredovisning. Vi arbetar även med löpande energioptimering av alla befintliga fastigheter för att säkerställa ett minskat klimatavtryck från hela vårt bestånd. Genom att initiera, driva och delta i innovations- och samverkansprojekt utvecklar vi nya hållbara metoder och arbetssätt i hela samhällsbyggandet, och kunskapsdelar för att driva på omställningen av hela branschen.

HÅLLBAR FINANSIERING

Med en övervägande grön finansiering skapar vi ett mer effektivt och långsiktigt nyttjande av ekonomiska resurser som främjar en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt. Under 2020 har vi även initierat ett pilotprojekt tillsammans med en av Sveriges storbanker för att undersöka möjligheten till socialt hållbar finansiering.

TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

Vi ställer höga krav på oss själva för att värna om de som arbetar i och kring våra bostadsområden. Det gör vi bland annat genom att arbeta förebyggande och systematisk för att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö för våra medarbetare och undvika arbetsplatsrelaterad sjukfrånvaro. Vi ställer även krav på att våra samarbetspartners ska uppfylla våra krav på miljö, kvalitet, etik och god arbetsmiljö.



Väsentliga frågor

- Minskade koldioxidutsläpp
- Samverkan & innovation
- Långsiktigt hållbar tillväxt
- Bolagsstyrning & affäretik
- En trygg och säker arbetsmiljö
- Goda arbetsvillkor
- Digitalisering av fastigheter

Mål

CO2e/BTA i nyproduktion, A1-A5	200 kg 2022¹
Hållbar finansiering i nyproduktionsprojekt	100 % 2022²

Koppling till FN's globala mål



¹ CO2e står för koldioxidekvivalenter, ett gemensamt mått för olika typer av växthusgasutsläpp. Livscykelanalys (LCA) av en produkt eller tjänsts miljöpåverkan delas in i olika skeden. A1-A5 inkluderar miljöpåverkan under tillverkning och produktion.

² I de fall där det är möjligt.

Färdplan mot klimatneutral byggnation

Under 2020 har ByggVesta arbetat fram "Färdplan mot klimatneutral byggnation" som visar hur vi ska minska växthusgasutsläppen i värdekedjan och bidra till att nå nationella och globala klimatmål. Med färdplanen vill vi visa vägen för hur koldioxideffektivisering och kostnadseffektivitet för bostadsbyggande i städer går hand i hand.

LÅNGSIKTIG PLAN FÖR KLIMATNEUTRALT BYGGANDE

Betong är världens mest använda byggmaterial. Det är inte så förvånande med tanke på dess breda användningsområden, hållfasthet och långa livslängd. För att vi ska kunna använda betong på ett mer klimatsmart sätt krävs att vi tänker nytt kring hur vi bygger med betong.

I "Färdplan mot klimatneutral byggnation" presenteras ambitiösa men realiserbara åtaganden och målsättningar för klimatneutral byggnation som dessutom är kostnadseffektiv på kort och lång sikt. Genom innovativa arbetssätt och effektiv materialanvändning åtar sig ByggVesta bland annat att minska utsläppen till under 200 kg CO₂e* / bruttoarea i produktionsskedet i samtliga projekt redan till 2022. Det är ett arbete som innebär en utsläppsminskning med 25-30 procent, och motsvarar byggnation med trästomme.

Med färdplanen visar vi att hållbara bostäder inte behöver bli dyrare att bygga eller att bo i. Nästa steg är att vidareutveckla och förbättra våra byggprocesser med mål om att minska växthusgasutsläpp i hela värdekedjan – och fortsatt kunna erbjuda en kostnadseffektiv produkt.

– Utifrån våra många år i branschen har vi sett att kostnadseffektivisering går hand i hand med en minskad klimatpåverkan. Vi kan göra mycket redan med befintlig kunskap och teknik, men för att nå hela vägen måste vi också våga satsa på nya innovationer och processer. Genom vårt arbete och nya färdplan hoppas vi även inspirera andra bolag att gå samma väg, berättar Marcus Svensson, VD på ByggVesta Development.

Färdplanen innehåller flertal målsättningar för våra byggprocesser under de kommande åren:

- | | |
|--------------------|---|
| 2021 | Implementering av förändrade och uppdaterade processer och metoder. Projekt som byggstartar har som ambition att nå 200 kg CO ₂ e / bruttoarea (A1-A5**). Exempel på aktiviteter: <ul style="list-style-type: none"> • Ökad produktkontroll • Kravställa och säkerställa husets prestanda • Minskad materialåtgång genom slimmade konstruktioner • Tidigt och nära samarbete med entreprenörer, leverantörer och övriga experter • Optimera byggtider och transporter • Fortsätta säkerställa att husens drift optimeras |
| 2022 | Samtliga ByggVesta projekt som byggstartar ska alltid ligga under 200 kg CO ₂ e / bruttoarea (A1-A5) i produktionsskede. Det innebär att vi sänker våra utsläpp med 25- 30 %. |
| 2023 - 2030 | Fortsatt utveckling, uppdatering och förbättringar leder till en stabil sänkning om ca -8 kg CO ₂ e / BTA / år genom förbättrade processer och digitala verktyg. Exempel på aktiviteter: <ul style="list-style-type: none"> • Minska volymen material genom till exempel optimerade konstruktionslösningar • Minimera uttaget av naturresurser genom att öka andel återvunnet material • Eliminera behov av vissa tekniska installationer som ersätts av teknisk smarta system • Hitta alternativa lösningar och material med mindre klimatavtryck |
| 2030 | ByggVesta har mer än halverat CO ₂ e-utsläppen i vår produktion av byggnader och driftoptimerat våra byggnader. |
| 2040 | ByggVesta är klimatneutral i hela värdekedjan. |

*CO₂e står för koldioxidekvivalenter, ett gemensamt mått för olika typer av växthusgasutsläpp

** Livscykelanalys (LCA) av en produkt eller tjänsts miljöpåverkan delas in i olika skeden. A1-A5 inkluderar miljöpåverkan under tillverkning och produktion.

Betonginitiativet

**UTVECKLING AV FRAMTIDENS
HÅLLBARA BETONGHUS**

ByggVesta arbetar med en rad innovations- och forskningsprojekt för att driva branschen mot en betonganvändning med minskad klimatpåverkan. Ett exempel är i Malmö där vi just nu utvecklar Sveriges första betongstomme där cementen är utbytt mot spannmålsaska – en restprodukt från jordbruksindustrin. Dessutom utvecklar vi byggkonstruktioner för att kunna minska betongmängden, till exempel genom tunnare väggar och en ökad noggrannhet i konstruktionsberäkningar. Vi är också en av medgrundarna till Betonginitiativet som leder kravställan och informationen kring ett helt klimatneutralt betonghusbyggande.

Hela färdplanen finns att läsa på www.byggvesta.se

RINKEBYTERRASSEN, STOCKHOLM
KIRSH+DEREKA ARKITEKTER

CASE

Stora drömmar och gemenskap skapar arbetstillfällena för utrikesfödda kvinnor

Vi på ByggVesta är måna om att se till hela bostadsområden där vi bygger och förvaltar. Genom att bland annat inkludera sociala initiativ i våra byggprojekt arbetar vi aktivt för att göra områden mer inkluderande, livskraftiga och attraktiva.

Ett exempel på vårt arbetssätt där vi förenar samhällsengagemang med en lönsam affärsmodell är initiativet Yalla Rinkeby. När vi skulle bygga nya hyresrätter i Rinkeby inledde vi tidigt dialog med de boende i området för att ta reda på vad vi kunde bidra med utöver våra bostäder – en del i vårt arbete med Stadsutvecklingsstegen.

— Genom samtal med fler än 1000 boende i området, och efter en omröstning bland Rinkebys invånare, blev det tydligt att det fanns ett stort behov av ett arbetsintegrerande forum för kvinnor. Idén till det som skulle komma att bli Yalla Rinkeby var född, berättar Marit Appelgren, VD på ByggVesta Fastighetsförvaltning AB.

Vintern 2017 etablerades kvinnokoopertivet Yalla Rinkeby - ett arbetsintegrerande socialt företag med stora drömmar och stark gemenskap. Idag bedriver Yalla Rinkeby lunchservering och catering i en av ByggVestas fastigheter i Rinkeby. Arbetet har varit framgångsrikt och flera kvinnor har fått andra jobb genom initiativet.

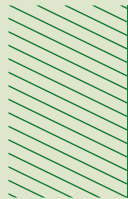
— Utrikesfödda kvinnor är en väldigt utsatt grupp på arbetsmarknaden, framförallt de utan eftergymnasial utbildning. Nu under Coronapandemin finns det dessutom en risk att det blir ännu svårare för denna grupp att ta sig in på arbetsmarknaden då konkurrensen om de enkla

arbetena har ökat och många arbetstillfällen har försvunnit. Det känns därför extra fint att kunna bidra, konstaterar Marit.

Genom att få in fler av ett områdes invånare i arbete kan vi bidra till ökad inkludering och ett starkare lokalt näringsliv. Samtidigt som minskad arbetslöshet förbättrar människors liv så ökar det vårt eget fastighetsvärde då våra bostadsområden blir en tryggare plats att leva på. Det är helt enkelt ett arbete som ger många vinster.

Det talas ofta om stadsdelar som Tensta och Rinkeby som utanförskapsområden. Marit är snabb att poängtera hur viktigt det är att inte fastna i problemtänkande.

— Jag har varit på många möten i Järva-området där man pratar om hur dåligt och omöjligt allt är. Det som behövs är framtidsstro, mod att våga satsa på området och hårt arbete. Här hoppas jag att vi på ByggVesta kan visa vägen.



YALLA RINKEBY
STOCKHOLM



**Genom att få in fler av
ett områdes invånare i
arbete kan vi bidra till
ökad inkludering och ett
starkare lokalt närings-
liv.**



The background of the entire page is a photograph of a yellow flower with a long green stem, positioned in a yellow vase. The flower is in the lower half of the frame, and the vase is on the left. The background is a solid yellow color.

Årsredo- visning

SIFFROR
2020

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ByggVesta AB avger härmed redovisning för koncern och moderbolag för verksamhetsåret 2020.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

ByggVesta är ett av Sveriges ledande fastighetsutvecklande bolag. Främst är det hyresrätter och studentboende som produceras men under året har byggnation av ägarlägenheter också påbörjats. Verksamheten bedrivs i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Linköping. ByggVesta är en kunskapsintensiv organisation med engagerade medarbetare som driver utvecklingen framåt och utvecklar attraktiva boenden för ett hållbart samhälle. Fastighetsförvaltning hanteras internt.

ByggVesta och AFA Sjukförsäkringsaktiebolag, båda långsiktiga ägare av hyresfastigheter, har tillsammans ägt och byggt upp Grön Bostad AB-koncernen. Grön Bostad AB-koncernen hade vid årets utgång ett färdigställt fastighetsbestånd omfattande ca. 146 000 m² fördelat på 2 674 lägenheter med ett totalt marknadsvärde vid årets slut om 7 658 miljoner kronor. Ytterligare två objekt samt övervägande del av projektet Colonia 2 är under produktion. Samtliga fastigheter förvaltas av ByggVesta.

ByggVesta och Bonnier Bostad AB, båda långsiktiga ägare av hyresfastigheter, äger tillsammans HållBo AB-koncernen. HållBo hade vid utgången av 2020 tre fastigheter i Stockholm omfattande ca. 19 000 m² uthyrningsbar yta och med ett sammanlagt marknadsvärde per bokslutsdagen om 883 miljoner kronor. Ytterligare fastigheter planeras att tillföras HållBo-koncernen under ett antal kommande räkenskapsår och ett antal projekt i ByggVestas projektportfölj, främst lokaliserade i Stockholmsregionen samt Uppsala, är destinerade för det nya samarbetsbolaget.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

ByggVesta AB ägs till 100 % av Bansvik Holding AB, org.nr 556532-6260 med säte i Linköping, varav 89% direkt och 11% indirekt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Året 2020 präglades av pandemin. ByggVesta påverkades som andra företag med begränsningar på kontoret och en övergång till mycket teammöten. Under hela pandemin har dock påbörjats och pågående byggprojekt i stort sett löpt på enligt tidsplan och utan förseningar. Under året har en fastighet i Göteborg avyttrats på forward funding till Aberdeen.

Vidare har planerade avyttringar skett till det med Bonnier Bostad ägda bolaget HållBo. Under året togs beslut på att en delning skulle ske av den gemensamt ägda koncernen Grön Bostad. Delningen ska ske planerat och följer intentionerna i gällande avtal. Under 2021 kommer delningen att ske i etapper.

Tre långsiktiga incitamentsprogram har avslutats under räkenskapsåret, varefter Bansvik Holding AB äger 100% av aktierna i ByggVesta AB, varav 89% direkt och 11% indirekt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst, kr	498 867 513
Årets resultat, kr	221 481 544
	720 349 057
Disponeras så att:	
Utdelas till aktieägarna, kr	45 000 000
I ny räkning överförs, kr	675 349 057
	720 349 057

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 utdelningen 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	2020	2019
Hysesintäkter	3,22	8 262	8 561
Projekt- och entreprenadintäkter	3,36	340 693	330 200
Övriga rörelseintäkter	4	29 967	17 599
Kostnader fastighetsförvaltningen	5	-1 784	-2 946
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	6,36	-319 998	-332 437
Bruttoresultat		57 140	20 976
Central administration	7,8,9,10,22	-96 145	-101 138
Resultat från försäljning av fastigheter	11	66 171	57 630
Resultat från andelar i joint venture	24	203 349	250 613
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17	21 000	19 460
Rörelseresultat		251 515	247 541
Finansiella intäkter	13	363	453
Finansiella kostnader	14	-5 397	-11 749
Värdeförändring räntederivat	15	525	-394
Resultat före skatt		247 006	235 851
Skatt på årets resultat	16	-4 782	-4 550
Årets resultat		242 224	231 301
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		242 224	231 301
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i TKR	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Årets resultat		242 224	231 301
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		242 224	231 301
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		242 224	231 301
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens balansräkning

Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	494 240	421 103
Nyttjanderättstillgångar	18	25 277	23 911
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	20,22	6 514	6 065
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture	24	1 325 552	1 201 832
Långfristiga fordringar	21,25,37	528	1 042
Uppskjuten skattefordran	16	12 981	17 676
Summa anläggningstillgångar		1 865 092	1 671 629
Omsättningstillgångar			
Upparbetade ej fakturerade intäkter	19	53 119	46 143
Kund- och hyresfordringar	25,37	14 952	11 293
Aktuell skattefordran		1 474	-
Fordringar hos joint ventures	25	70 921	12 008
Övriga kortfristiga fordringar	25	15 655	163 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25,26	2 658	2 266
Likvida medel	25,27	71 345	55 995
Summa omsättningstillgångar		230 124	291 079
SUMMA TILLGÅNGAR		2 095 216	1 962 709

Koncernens balansräkning forts.

Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		30 000	30 000
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 570 242	1 393 018
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 600 242	1 423 018
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		1 600 242	1 423 018
Avsättningar			
Avsättningar pågående projekt		27 121	52 145
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	30	242 463	-
Skulder till koncernbolag		55 790	-
Derivatinstrument	25,37	14 762	18 472
Övriga långfristiga skulder	25,29	26 463	27 721
Summa långfristiga skulder		339 478	46 193
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	25,30,37	1 210	149 003
Leverantörsskulder	25,37	25 186	57 287
Fakturerade ej upparbetade intäkter	31	28 095	15 991
Aktuell skatteskuld		25	1 337
Övriga kortfristiga skulder	25,37	41 379	186 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,32	32 480	31 162
Summa kortfristiga skulder		128 375	441 353
Summa skulder		467 853	487 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 095 216	1 962 709

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i TKR	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	30 000	1 226 717	1 256 717	-	1 256 717
Årets resultat		231 301	231 301		231 301
Årets övrigt totalresultat		-	-	-	-
Årets totalresultat	-	231 301	231 301	-	231 301
Utdelning		-65 000	-65 000	-	-65 000
Summa transaktioner med ägare	-	-65 000	-65 000	-	-65 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	30 000	1 393 018	1 423 018	-	1 423 018
Ingående eget kapital 2020-01-01	30 000	1 393 018	1 423 018	-	1 423 018
Årets resultat		242 224	242 224		242 224
Årets övrigt totalresultat		-	-	-	-
Årets totalresultat	-	242 224	242 224	-	242 224
Utdelning		-65 000	-65 000	-	-65 000
Summa transaktioner med ägare	-	-65 000	-65 000	-	-65 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	30 000	1 570 242	1 600 242	-	1 600 242

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i TKR	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		251 515	247 541
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-111 070	-173 980
Erhållen ränta		3	453
Betald ränta		-4 257	-11 749
Betald inkomstskatt		-2 873	-1 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		133 318	61 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		76 140	-125 499
Förändringar av rörelseskulder		-115 032	127 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten		96 426	62 613
Investeringsverksamheten			
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	17	-3 313	-1 448
Investeringar i fastigheter	20	-398 609	-77 532
Avyttringar av fastigheter	20	412 643	57 630
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	24	-	-25
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		514	-
Lämnade aktieägartillskott intresseföretag	24	-121 981	-4 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-110 746	-25 625
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		122 976	3 873
Återbetalda lån		-28 306	-
Lämnad utdelning		-65 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		29 670	-61 127
Årets kassaflöde		15 350	-24 139
Likvida medel vid årets början		55 995	80 133
Likvida medel vid årets utgång	27	71 345	55 995

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i TKR	Not	2020	2019
Övriga rörelseintäkter	4	10 954	9 385
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	7,8,10	-48 939	-48 884
Avskrivningar	9,10	-975	-1 185
Rörelseresultat		-38 960	-40 685
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	267 785	157 630
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	363	387
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-6	-205
Finansnetto		268 142	157 812
Resultat efter finansiella poster		229 182	117 128
Bokslutdispositioner	12	-7 700	-49 269
Skatt på årets resultat	16	-	-
Årets resultat		221 482	67 859

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i TKR	Not	2020	2019
Årets resultat		221 482	67 859
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		221 482	67 859

Moderbolagets balansräkning

Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar		204	-
Inventarier	20	1 215	2 328
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	117 910	117 860
Andelar i joint venture	24	557 286	435 304
Uppskjuten skattefordran	16	37 466	37 466
Andra långfristiga fordringar	21,25	187	687
Summa anläggningstillgångar		714 268	593 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kundfordringar	25	4 733	132
Fordringar hos koncernbolag		-	98 095
Aktuella skattefordringar		1 496	-
Fordringar hos joint ventures	25	70 921	12 008
Övriga kortfristiga fordringar	25	2 735	132 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25,26	2 403	1 851
		82 288	244 949
Kassa och bank	25,27	29 323	48 355
Summa omsättningstillgångar		111 611	293 303
SUMMA TILLGÅNGAR		825 879	886 948

Moderbolagets balansräkning forts.

Belopp i TKR	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
<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		332 623	329 765
Årets resultat		221 482	67 859
		720 349	563 868
Summa eget kapital		750 349	593 868
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	25	3 615	14 442
Skulder till koncernbolag	25	22 101	211 038
Aktuell skatteskuld		1 059	26
Övriga kortfristiga skulder	25	27 090	42 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,32	21 665	24 688
Summa kortfristiga skulder		75 530	293 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		825 879	886 948

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i TKR	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	30 000	166 244	293 182	101 583	591 009
Vinstdisposition			101 583	-101 583	-
Årets resultat				67 859	67 859
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat	-	-	-	67 859	67 859
Utdelning			-65 000		-65 000
Summa transaktioner med ägare	-	-	-65 000	-	-65 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	30 000	166 244	329 765	67 859	593 868
Ingående eget kapital 2020-01-01	30 000	166 244	329 765	67 859	593 868
Vinstdisposition			67 859	-67 859	-
Årets resultat				221 482	221 482
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat	-	-	-	221 482	221 482
Utdelning			-65 000		-65 000
Summa transaktioner med ägare	-	-	-65 000	-	-65 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	30 000	166 244	332 624	221 482	750 349

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i TKR	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-38 960	-40 685
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	1 113	1 185
Erhållen ränta		3	387
Betald ränta		-6	-205
Betald inkomstskatt		-463	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-38 313	-39 317
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		164 516	-129 488
Förändring av kortfristiga skulder		-218 585	117 517
		-54 069	-11 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-92 382	-51 288
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	23	-134	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	24	-	-25
Lämnade aktieägartillskott, intresseföretag	24	-121 981	-4 250
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	20	-204	-136
Avyttring andelar i koncernföretag		74 588	57 630
Förändring av långfristiga fordringar	21	500	-87
Erhållen utdelning	24	193 281	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		146 050	153 132
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-65 000	-65 000
Erhållna koncernbidrag	12	-	4 570
Lämnade koncernbidrag	12	-7 700	-53 839
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 700	-114 269
Årets kassaflöde		-19 032	-12 425
Likvida medel vid årets början		48 355	60 780
Likvida medel vid årets utgång	27	29 323	48 355

Noter till de finansiella rapporterna

NOT 1 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i Linköping, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Lindhagensgatan 74, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 12 maj 2021 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 30 juni 2021.

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 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.

VÄRDERINGSGRUNDER

Tillgångar och skulder har baserats på historiska anskaffningsvärden förutom för förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument.

VALUTA

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. 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 GÄLLER FÖR 2020

International Accounting Standards Board (IASB) och International Financial Reporting Committee (IFRIC) har gett ut och EU har antagit nya och reviderade standarder och tolkningar med tillämpning från och med räkenskapsåret 2020. Företagsledningen har bedömt att de nya standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft inte kommer att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av

belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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 förvärvsanalysen 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 återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden "Resultat från andelar i joint venture" i resultaträkningen.

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

VALUTAOMRÄKNING*Transaktioner i utländsk valuta*

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet, medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

INTÄKTER

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter. Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och tjänster i koncernens löpande verksamhet. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt, returer och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter inklusive intäkter från fastighetsförsäljningar

I värdeförändring på förvaltningsfastigheter ingår såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar. Realiserade värdeförändringar avser resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter och realiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar. Resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter redovisas som en värdeförändring och 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.

Intäkter från fastighetsförsäljningar avser försäljning av entreprenader och redovisas på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

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 effektivräntemetoden. 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 avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

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 förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernen har därmed ingen ytterligare risk. För 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 pensionsåtagande tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecta. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar 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.

Ersättningar vid uppsägning

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om företaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

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. Anläggningstillgångar 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 tomträttsavtal 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 tomträttsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträttsavgälder 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 leasingskulden belöper med ränta och amorteras över leasingperioden.

ByggVesta analyserar löpande värderingen av leasingskulden utifrån ändringar eller tillkommande leasingavtal. Korttidsleasing och leasing av mindre värde kostnadsförs över löptiden.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och förlust vid värdeförändring på finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet som redovisas i finansnettot. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument redovisas enligt IFRS 9 Finansiella Instrument. IFRS 9 innehåller principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig till avgörs av dels företagets syfte med innehavet av tillgången (d.v.s. företagets "affärsmodell") dels den finansiella tillgångens kontraktssenliga kassaflöden.

Nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar en ny så kallad "expected loss-metod". Syftet med reglerna för säkringsredovisning är att företagets riskhantering ska avspeglas i redovisningen. Standarden innebär utökade möjligheter att säkra riskkomponenter i icke-finansiella poster samt att fler typer av instrument kan ingå i en säkringsrelation.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Kostnader under utvecklingsfasen av produkter aktiveras som immateriella tillgångar när de enligt ledningens bedömning är sannolikt att de kommer resultera i framtida ekonomiska fördelar för koncernen, kriterierna för aktivering är uppfyllda och kostnaderna under utvecklingsfasen kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Internt utvecklade tillgångar redovisas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Alla andra kostnader som inte uppfyller kriterierna för aktivering belastar resultatet när de uppstår.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar redovisas i årets resultat linjärt över immateriella tillgångars beräknade nyttjandeperioder, såvida inte sådana nyttjandeperioder är obestämbara. Immateriella tillgångar med bestämbara nyttjandeperioder skrivs av från den tidpunkt då de är tillgängliga för användning.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten 5 år

Nyttjandeperioderna omprövas minst årligen.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar i koncernen utgörs av förvaltningsfastigheter som redovisas till verkligt värde efter värdeutlåtande från extern värderare.

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 redovisas initialt till anskaffningsvärde, inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter värderas löpande förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i rapport över finansiell ställning med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden utförda av utomstående oberoende värderingskonsulter med kvalifikationer i värdering av fastigheter av den typ som finns i koncernen. Värderingen görs en gång per år.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat på raden "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med 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

Med IFRS 16 Leasing har man introducerat en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången med nyttjanderätt och räntekostnader på skulden.

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Inventarier

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Fordon 3 år
- Inventarier 5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

NEDSKRIVNING AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov. Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Då nedskrivningsbehov identifierats för en kassagenererande enhet (grupp av enheter) fördelas nedskrivningsbeloppet i första hand till goodwill. Därefter görs en proportionell nedskrivning av övriga tillgångar som ingår i enheten (gruppen av enheter).

Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder. Nedskrivning av goodwill återförs dock aldrig.

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 avsedd 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.

Med nya direktiven från metoden enligt IFRS 9 analyseras och reserveras fordringar för förväntade kreditförluster.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden:

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

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.

Eget kapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar i dagsläget inga sådana eget kapitalinstrument.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

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. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig 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. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

Omstrukturering

En avsättning för omstrukturering redovisas när det finns en fastställd utförlig och formell omstruktureringsplan, och omstruktureringen har antingen påbörjats eller blivit offentligt tillkännagiven.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för 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.

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 eventuelltillgångar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägartillskott 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 REDOVISNINGSSÄNDAMÅL

Koncernen gör 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 förräntningskrav 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.

VÄRDERING AV UNDERSKOTTSAVDRAG

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag. Dessutom undersöker koncernen ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader. ByggVesta har redovisat uppskjuten skattefordran för de underskottsavdrag som finns i ByggVesta AB, ByggVesta Fastigheter AB och ByggVesta Bo AB då det bedöms sannolikt att dessa underskottsavdrag kan nyttjas mot framtida överskott.

REDOVISNINGSPRINCIPER FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret

NOT 3 INTÄKTER

Intäkter fördelar sig på typ enligt följande:

Koncernen	2020	2019
Bostäder	7 886	8 189
Garage	376	372
Projekt- och entreprenadintäkter	340 693	330 200
Summa	348 955	338 761

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ersättning fastighetskostnader	121	-27	91	93
Fastighetsförvaltning	27 078	16 268	8 694	8 196
Övriga ersättningar	2 768	1 358	2 169	1 096
Summa	29 967	17 599	10 954	9 385

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 5 895 tkr (5 678 tkr) för koncerngemensamma tjänster.

NOT 5 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernen	2020	2019
Driftkostnader	-774	-1 402
Underhåll	-902	-1 481
Fastighetsskatt	-108	-64
Summa	-1 784	-2 947

Tomträttsavgäld om klassificeras som finansiell kostnad från 2019-01-01 med nya regelverket IFRS 16 (Leasing).

NOT 6 KOSTNADER PROJEKT- OCH ENTREPRENADVERKSAMHET

Koncernen	2020	2019
Pågående projektarbeten	-317 945	-326 913
Garantikostnader	-1 406	-1 709
Övrigt	-647	-3 815
Summa	-319 998	-332 437

NOT 7 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
EY				
Revisionsuppdraget	-1 021	-600	-1 021	-600
Skatterådgivning	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-1 021	-600	-1 021	-600

NOT 8 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA MM.

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

Koncernen	2020	2019
Löner och andra ersättningar	38 377	35 538
Sociala avgifter	11 381	10 827
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	10 222	9 883
Koncernen Totalt	59 980	56 248

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	7 667	5 301 (2 892)	7 920	4 331 (2 516)
Övriga anställda	30 710	16 302 (7 330)	27 618	16 379 (7 367)
Koncernen Totalt	38 377	21 603 (10 222)	35 538	20 710 (9 883)

Moderföretaget	2020	2019
Löner och andra ersättningar	9 939	9 861
Sociala avgifter	2 938	2 344
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	2 673	2 373
Moderföretaget totalt	15 750	14 578

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 703	2 394 (1 230)	3 956	1 501 (931)
Övriga anställda	6 236	3 217 (1 443)	5 906	3 216 (1 442)
Moderföretaget totalt	9 939	5 611 (2 673)	9 861	4 717 (2 373)

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land:

	2020		2019	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Sverige	21	10	14	8
Summa moderföretag	21	10	14	8
Dotterföretag				
ByggVesta Fastighetsförvaltning	23	14	22	13
ByggVesta Development	20	8	21	9
Summa dotterföretag	43	22	43	22
Koncernen totalt	64	32	57	30

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget

	2020		2019	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	7	2	7	1
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	0
Moderföretaget totalt	9	3	9	1

2020	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen	429	-	-	-	429
VD	1 682	-	404	-	2 086
Övriga ledande befattningshavare (3)	5 556	-	2 488	-	8 044
varav från dotterbolag	3 964	-	1 661	-	5 625
Totalt	7 667	-	2 892	-	10 559

2019	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen: Ordförande och ledamöter	343	-	-	-	343
VD	1 800	-	-	-	1 800
Övriga ledande befattningshavare (3)	5 777	-	2 516	-	8 293
varav från dotterbolag	3 965	-	1 585	-	5 550
Totalt	7 920	-	2 516	-	10 436

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 och sammanträdesarvode enligt bolagsstämans beslut.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, pensionsförmåner samt övriga förmåner som tjänstebil. Med andra ledande befattningshavare i styrelser avses de 2 personer som utgör verkställande direktören i dotterföretag. Som ledande befattningshavare utanför styrelsearbetet avses även moderföretagets CFO.

Ersättningar till verkställande direktörer, styrelsemedlemmar och andra ledande befattningshavare som är inhyrda konsulter och därmed ej är anställd personal utgörs av fakturerade arvoden. För dessa redovisas inga sociala avgifter och avsedda personer har inga pensionskostnader som belastar moderföretaget eller koncernen.

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 anställning är uppsägningstiden 3 månader.

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Inventarier	-2 082	-2 206	-975	-1 185
Hysesrätt	-4 074	-	-	-
Summa	-6 156	-2 206	-975	-1 185

NOT 10 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader	-47 888	-55 769	-16 222	-13 088
Råvaror och förnödenheter	-127	-7	-124	-2
Handelsvaror	-	-2	-	-2
Avskrivningar	-6 156	-2 206	-975	-1 185
Övriga rörelsekostnader	-41 973	-43 155	-32 593	-35 792
Summa	-96 145	-101 139	-49 914	-50 069

NOT 11 RESULTAT FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR/
RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Erhållna utdelningar	-	-	193 281	100 000
Resultat vid avyttringar	66 171	57 630	79 246	57 630
Summa	66 171	57 630	267 785	157 630

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderföretaget	
	2020	2019
Lämnade koncernbidrag	-7 700	-53 839
Erhållna koncernbidrag	-	4 570
Summa	-7 700	-49 269

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	362	453	362	387
Netto valutakursförändringar	2	-	2	-
Summa finansiella intäkter	364	453	364	387

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Interna ränteintäkter i moderbolaget uppgår till 0 tkr (0 tkr)

NOT 14 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	-5 397	-4 991	-6	-204
Övriga finansiella kostnader	-	-1 051	-	-
Tomträttsavgäld och leasingavtal	-	-5 707	-	-
Netto valutakursförändringar	-	-	-	-1
Summa finansiella kostnader	-5 397	-11 749	-6	-205

Samtliga räntekostnader hänför sig till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Interna räntekostnader i moderbolaget uppgår till 0 tkr (0 tkr).

NOT 15 VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Värdeförändring räntederivat	525	-394	-	-
Summa	525	-394	-	-

Värderingsmodell

Värderingarna till verkligt värde kategoriseras som nivå 2 i den så kallade verkligt värde-hierarkin, 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 kontrak-

tets 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 37 Finansiella risker för räntevillkor och löptider.

NOT 16 SKATTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-85	-1 029	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-2	-	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 695	-3 521	-	-
Redovisad skatt	-4 782	-4 550	-	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020	2019	2020	2019
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	247 006	236 257	221 482	63 471
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 21,4 %	-52 859	-50 559	-47 397	-13 583
Skatteeffekt avseende resultatandelar JV	43 517	53 718	-	-
Skatteeffekt avseende förändring i derivat	108	-84	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-115	-215	-52	-86
Ej skattepliktiga intäkter	14 167	30 214	57 306	33 734
Ej avdragsgillt räntenetto	-	653	-	-
Skatteeffekt hänförlig till ej aktiverade underskott	-9 600	-38 277	-9 857	-20 065
Summa	-4 782	-4 550	-	-
Effektiv skattesats	-1,94 %	-1,93 %	-0,00 %	-0,00 %

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 hänförs till följande:

Koncernen	Uppskjuten skatt 2020-12-31		
	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	-36 951	-36 951
Derivat	3 041	-	3 041
Underskottsavdrag	46 875	-	46 875
Övrigt	16	-	16
Skattefordringar/-skulder	49 932	-36 951	12 981
Kvittning	-36 951	36 951	0
Skattefordringar/-skulder, netto	12 981	0	12 981

Koncernen	Uppskjuten skatt 2019-12-31		
	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	-32 292	-32 292
Derivat	3 149	-	3 149
Underskottsavdrag	46 866	-	46 866
Övrigt	-	-47	-47
Skattefordringar/-skulder	50 015	-32 339	17 676
Kvittning	-32 339	32 339	0
Skattefordringar/-skulder, netto	17 676	0	17 676

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

	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	37 466	37 466
Redovisat värde	37 466	37 466

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid årets början	421 103	322 663
Ny-, till- och ombyggnation	194 181	125 123
Årets förvärv	257 548	-
Årets avyttring	-412 643	-
Nedskrivningar	-	-540
Omklassificering	-53 120	-46 143
Realiserad värdeförändring	66 171	-
Orealiserad värdeförändring	21 000	20 000
Redovisat värde	494 240	421 103

Årets investeringar och avyttringar

Under året har koncernen sålt två fastigheter i Stockholm som är under byggnation. Under året förvärvades även två fastigheter via utdelning från Grön Bostad AB som därefter avyttrades via aktieägartillskott till HållBo AB.

Värderingsmodell

Värderingarna till verkligt värde kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde-hierarkin, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata. Det totala värdet på förvaltningsfastigheterna har värderats av externa oberoende värderingskonsulter.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. En femårig kalkylperiod har använts. Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastighe-

ten genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av värderingsobjekts 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. Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning har värderats till verkligt värde av externa oberoende värderare. Pågående projekt har värderats till verkligt värde enligt intern värdering.

Värderingsantagandena för kalkylerna innehåller ett inflationsantagande om 1,5 % per år och därefter 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. Kalkylräntan uppgår till 4,34 % (4,80 %).

Värderingsantaganden	2020-12-31	2019-12-31
Direktavkastning, år 1	2,36 %	2,52 %
Direktavkastning vid kalkylslut	2,34 %	2,54 %
Inflation	1,50 %	1,00 %
Värde kr/kvm	67 971	62 704
Värde/taxeringsvärde	1,69	1,54

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde		2020-12-31	2019-12-31
Drift & underhåll	10 kr/kvm	-6 024	-5 563
Inflation	+/-1 %	32 554	15 369
Kalkylränta & direktavkastning vid kalkylslut	+1 %	-80 892	-70 629
Kalkylränta & direktavkastning vid kalkylslut	-1 %	204 675	164 117

NOT 18 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	23 911	-
Omklassificering	1 366	23 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	25 277	23 911
Redovisat värde	25 277	23 911

NOT 19 UPPARBETADE EJ FAKTURERADE INTÄKTER

I koncernen finns upparbetade men ej fakturerade intäkter som avser projektuppförande av fastigheter där entreprenadavtal är tecknat med extern part. Värden avser nedlagda investeringar i respektive projekt. Tabellen nedan visar ackumulerade värden för perioderna.

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Upparbetade intäkter	1 757 023	1 052 562
Fakturerade intäkter	-1 703 904	-1 006 418
Utgående redovisat värde	53 119	46 143

NOT 20 INVENTARIER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 658	11 435
Årets anskaffning	3 313	1 448
Omklassificeringar	-	-138
Försäljningar/utrangeringar	-2 576	-87
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 395	12 658
Ingående avskrivningar	-6 593	-4 476
Försäljningar/utrangeringar	1 794	87
Årets avskrivningar	-2 082	-2 203
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 881	-6 593
Utgående redovisat värde	6 514	6 065
Moderföretaget	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 268	6 132
Försäljningar/utrangeringar	-139	-
Årets anskaffning	-	136
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 129	6 268
Ingående avskrivningar	-3 939	-2 754
Årets avskrivningar	-975	-1 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 914	-3 939
Utgående redovisat värde	1 215	2 328

NOT 21 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 042	969	687	600
Tillkommande fordringar	-	137	-	137
Reglerade fordringar	-514	-64	-500	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	528	1 042	187	687
Utgående redovisat värde	528	1 042	187	687

NOT 22 LEASINGAVTAL**FINANSIELL LEASINGTAGARE**

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

Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	7 266	5 657
Ackumulerade avskrivningar	-1 967	-1 782
Redovisat värde	5 299	3 875

Framtida minimileaseavgifter	2020		2019	
	Nominellt	Nuvärde	Nominellt	Nuvärde
Inom 1 år	1 019	1 019	1 035	1 035
Mellan 1-5 år	983	983	855	855
Summa	2 001	2 001	1 889	1 889

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

OPERATIONELL LEASINGTAGARE

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 6 723 tkr (6 745 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för kontor samt licenser för affärssystem. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Framtida minimileaseavgifter	2020-12-31	2019-12-31
Inom 1 år	6 524	5 941
Mellan 1-5 år	1 851	5 305
Summa	8 375	11 246

OPERATIONELL LEASINGGIVARE

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 8 262 tkr (8 583 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för bostäder och parkering. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Framtida minimileaseavgifter	2020	2019
Inom 1 år	8 543	8 328
Summa	8 543	8 328

Leasingavtal där företaget är leasinggivare avser hyra av parkering och bostäder. Hyresavtal avseende bostäder ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid. Då uppsägningstiden avseende bostäder är kort ingår dessa endast under det kortfristiga intervallet i förfallostrukturen ovan.

NOT 23 KONCERNBOLAG

Moderföretaget, ByggVesta ABs, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Andelen påvisar kapitalandel likväl som rösträttsandel.

Föregående år inom parentes.

Bolag	Org.nr	Säte	Aktier	Kapital- andel %	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020	2019
ByggVesta AB						
ByggVesta Fastigheter AB	556832-5277	Linköping	500	100 %	43 873	43 873
BV Park AB	556790-1326	Linköping	1 000	100 %	172	172
ByggVesta Kajutan AB	556833-4758	Linköping	500	100 %	20 050	20 050
ByggVesta Arkivet AB	556833-4725	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Järva AB	556832-5327	Linköping	500	100 %	82	82
ByggVesta Fyrverkarbacken AB	556832-5350	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Lakejkammaren AB	556832-5343	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Björkhagen AB	556894-5561	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Kista Äng AB	556917-7180	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Forsåker AB	556929-1080	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Aspudden AB	556978-3326	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Markbiten AB	559023-8910	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Järva Park AB	559026-0005	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Glansgärde AB	559053-4813	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Järva Park Väst AB	559079-7477	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Markbiten 3 AB	559094-7718	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Värbergsvägen AB	559119-4229	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Vilunda AB	559119-4237	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Vilunda Holding 1 AB	559134-8122	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Vilunda Holding 2 AB	559134-8130	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Rogaland AB	559254-5841	Stockholm	500	100 %	50	-
ByggVesta Farsta strand AB	559245-5900	Stockholm	500	100 %	50	-
ByggVesta Finlandsgatan AB	559229-7401	Stockholm	500	100 %	50	-
ByggVesta Östberga	559229-7419	Stockholm	500	100 %	50	-
ByggVesta Barkbiten 1 AB	559001-0491	Linköping	500	100 %	-	50
ByggVesta Barkbiten 2 AB	559153-2600	Linköping	500	100 %	-	50
ByggVesta Kista Äng 2 AB	559163-9918	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Bo AB	556606-9869	Linköping	1 000	100 %	61 936	61 936
ByggVesta Högsbo AB	556965-0202	Linköping	500	100 %	50	50
GreenNest AB	556971-3919	Linköping	500	100 %	50	50
ByggVesta Development AB	556797-5486	Linköping	100 000	100 %	10 000	10 000
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	556861-7202	Linköping	20 000	100 %	2 000	2 000
Redovisat värde i moderföretaget					117 910	117 860

Under året har koncernen förvärvat fyra nybildade bolag och sålt bolagen ByggVesta Barkbiten 1 AB och ByggVesta Barkbiten 2 AB. Under året förvärvades även bolagen Grön Bostad Proberaren AB och Grön Bostad Njup-kärsvägen AB via utdelning från Grön Bostad AB som därefter avyttrades via aktieägartillskott till HållBo AB.

NOT 24 ANDELAR I GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	1 201 832	1 046 944	435 304	431 029
Årets anskaffning	-	25	-	25
Aktieägartillskott	121 981	4 250	118 282	4 250
Andelar i joint venture resultat efter skatt	204 936	252 784	-	-
Andelar i intressebolag resultat efter skatt	-1 586	-2 171	-	-
Årets utdelning	-201 611	-100 000	-	-
Utgående redovisat värde	1 325 552	1 201 832	557 286	435 304

Innehav i joint venture	Huvudsaklig aktivitet	Andel	Redovisat värde
Grön Bostad AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	1 121 051 (1 137 879)
HållBo AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	150 944 (12 472)
Vilunda Bostadsutveckling AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	-12 (42)
Redovisat värde			1 271 983 (1 150 393)

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.

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

Specifikation	Grön Bostad AB		HållBo AB	
	2020	2019	2020	2019
Omsättningstillgångar	148 880	395 682	33 744	82 054
(varav likvida medel)	(121 785)	(344 323)	(31 370)	(70 969)
Anläggningstillgångar	8 360 166	7 783 895	1 150 056	587 000
Kortfristiga skulder	1 462 770	1 320 833	449 192	257 358
(varav derivat- och låneskulder)	(1 382 132)	(1 195 141)	(368 810)	(-)
Långfristiga skulder	4 149 756	4 019 127	417 238	373 155
(varav derivat- och låneskulder)	(3 843 218)	(3 710 509)	(322 892)	(373 155)
Uppskjuten skatteskuld	654 418	563 858	15 483	3 598
Eget kapital	2 242 101	2 275 758	301 888	34 943
Koncernens redovisade värde för andelar i joint venture	1 121 051	1 137 879	150 944	17 472
Intäkter	308 212	313 972	30 941	2 156
Kostnader	-78 327	-95 702	-8 754	-659
Realiserat resultat från avyttring fastigheter	-	249 606	-	-
Värdeförändring fastigheter	326 521	168 801	38 119	26 089
Finansiella intäkter	6 675	2 847	-	-
(varav ränteintäkter)	(6 675)	(2 847)	(-)	(-)
Finansiella kostnader	-85 262	-57 816	-7 390	-398
(varav räntekostnader)	(-85 262)	(-57 816)	(-7 390)	(-398)
Värdeförändring räntederivat	-4 572	-36 522	-382	-
Resultat före skatt	473 247	545 185	52 534	27 188
Årets skatt	-103 681	-64 510	-12 154	-2 295
Årets resultat	369 566	480 675	40 380	24 893
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	369 566	480 675	40 380	24 893
Koncernens andel av årets totalresultat	184 783	240 338	20 190	12 447

Under året har utdelning utgått från Grön Bostad AB om 386 562 tkr (100 000 tkr).

Övriga specificerade bolag ovan saknar väsentlig verksamhet under 2020 och finansiell information för dessa omfattas därför inte av denna not.

Innehav i intresseföretag	Huvudsaklig aktivitet	Andel	Redovisat värde
Vilunda 6:42 AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	20 % (20 %)	51 179 (51 057)
Redovisat värde			51 179 (51 057)

NOT 25 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2020

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	-	528
Kund- och hyresfordringar	-	14 952
Fordringar hos joint ventures	-	70 921
Övriga kortfristiga fordringar	-	15 655
Upplupna intäkter	-	2 658
Likvida medel	-	71 345
Summa	-	176 059
Finansiella skulder		
Räntebärande skulder	-	243 673
Finansiell leasingskuld	-	26 463
Räntederivat	14 762	-
Leverantörsskulder	-	25 186
Övriga kortfristiga skulder	-	41 379
Upplupna kostnader	-	32 480
Summa	14 762	369 181

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2019

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	-	1 042
Kund- och hyresfordringar	-	11 293
Fordringar hos joint ventures	-	12 008
Övriga kortfristiga fordringar	-	163 374
Upplupna intäkter	-	2 266
Likvida medel	-	55 995
Summa	-	245 978
Finansiella skulder		
Räntebärande skulder	-	149 003
Finansiell leasingskuld	-	27 721
Räntederivat	18 472	-
Leverantörsskulder	-	57 287
Övriga kortfristiga skulder	-	186 573
Upplupna kostnader	-	47 153
Summa	18 472	467 737

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2020

Moderföretaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Andra långfristiga fordringar	-	187
Kund- och hyresfordringar	-	4 733
Fordringar hos joint ventures	-	70 921
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 735
Upplupna intäkter	-	2 403
Likvida medel	-	29 323
Summa	-	110 302
Finansiella skulder		
Skulder till koncernbolag	-	22 101
Leverantörsskulder	-	3 615
Övriga kortfristiga skulder	-	27 090
Upplupna kostnader	-	21 665
Summa	-	74 471

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2019

Moderföretaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Andra långfristiga fordringar	-	687
Kund- och hyresfordringar	-	132
Fordringar hos koncernbolag	-	98 095
Fordringar hos joint ventures	-	12 008
Övriga kortfristiga fordringar	-	132 863
Upplupna intäkter	-	1 851
Likvida medel	-	48 355
Summa	-	293 990
Finansiella skulder		
Skulder till koncernbolag	-	211 038
Leverantörsskulder	-	14 442
Övriga kortfristiga skulder	-	42 887
Upplupna kostnader	-	24 688
Summa	-	293 055

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74	53
Förutbetalda hyror	1 174	1 260
Förutbetalda tomträttsavgälder	-	118
Övriga förutbetalda kostnader	343	202
Upplupna hyresintäkter	121	47
Upplupna ränteintäkter	946	586
Redovisat värde	2 658	2 266

Moderföretaget	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74	-
Förutbetalda hyror	1 175	1 260
Övriga förutbetalda kostnader	208	50
Upplupna hyresintäkter	-	-46
Upplupna ränteintäkter	946	586
Redovisat värde	2 403	1 851

NOT 27 LIKVIDA MEDEL

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	71 345	55 995
Redovisat värde	71 345	55 995

Moderföretaget	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	29 323	48 355
Redovisat värde	29 323	48 355

NOT 28 EGET KAPITAL*Aktiekapital*

Per den 31 december 2020 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.

Utdelning som betalades ut under 2020 avseende föregående år utgjordes av utdelning vid ordinarie bolagsstämma om 65 mkr (216,66 kr per aktie).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst, kr	498 867 513
Årets resultat, kr	221 481 544
	720 349 057
Disponeras så att	
Utdelas till aktieägarna, kr	45 000 000
I ny räkning överförs, kr	675 349 057
	720 349 057

NOT 29 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 721	3 516
Tillkommande skulder	3 313	1 312
Reglerade skulder	-1 879	-1 021
Omklassificeringar	-2 693	23 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 462	27 721

NOT 30 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, 1-4 år efter balansdagen	242 463	-
Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år efter balansdagen	-	-
	242 463	-
	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 210	121 000
Checkräkningskredit	-	28 003
	1 210	149 003

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 30 000 tkr. För skulder avseende finansiell leasing se not 22.

Återbetalningstidpunkter:
Återbetalningstidpunkter

Förfall lån	2020-12-31	2019-12-31
0-1	1 210	149 003
1-4	242 463	-
5<	-	-
Summa	243 673	149 003
	2020-12-31	2019-12-31
Förfall derivat		
0-1	-	-
1-4	14 762	18 472
5<	-	-
Summa	14 762	18 472

NOT 31 FAKTURERADE EJ UPPARBETADE INTÄKTER

I koncernen finns förskottsfakturerade intäkter som avser projektuppförande av fastigheter där entreprenadavtal är tecknat med extern part. Värden avser förskottsfakturering i respektive projekt.

Tabellen nedan visar ackumulerade värden för perioderna.

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade intäkter	-279 780	-660 116
Upparbetade intäkter	251 685	644 124
Utgående redovisat värde	-28 095	-15 991

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	790	639
Upplupna räntekostnader	1 148	8
Upplupna driftskostnader	92	91
Personalkostnader	10 488	7 411
Konsult- & revisionskostnader	2 781	1 447
Övriga upplupna kostnader	17 181	21 565
Summa	32 480	31 162

Moderföretaget	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	139	-
Personalkostnader	2 590	1 676
Konsult- & revisionskostnader	1 755	1 447
Övriga upplupna kostnader	17 181	21 565
Summa	21 665	24 688

NOT 33 ÖVRIGA EJ LIKVIDITETSPÅVERKANDE POSTER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avskrivningar	2 082	2 203
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-21 000	-19 460
Resultat från avyttring av materiella anläggningstillgångar	782	-
Resultat från fastighetsförsäljning	-66 171	-57 630
Resultat kapitalandel i joint venture	-1 739	-150 613
Avsättning pågående projekt	-25 024	52 145
Övrigt	-	-625
Summa	-111 070	-173 980

Moderföretaget	2020-12-31	2019-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avskrivningar	975	1 185
Utrangeringar	138	-
Summa	1 113	1 185

NOT 34 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	295 230	171 000
Summa	295 230	171 000

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

NOT 35 EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Koncernen	2020-12-31	2019-12-31
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	3 597 643	4 639 093
Summa	3 597 643	4 639 093

Moderföretaget	2020-12-31	2019-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	295 230	171 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	3 597 643	4 639 093
Summa	3 892 873	4 810 093

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

NOT 36 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster
2020	373 414	-373 414
ByggVesta AB	10 049	-4 747
ByggVesta Development AB	347 097	-4 198
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	15 946	-2 430
ByggVesta Högsbo AB	-	-26 545
Grön Bostad-koncernen	-	-209 663
HållBo-koncernen	-	-125 832
Stellar Holdings Inc.	322	-
2019	355 615	-355 615
ByggVesta AB	5 678	-1 428
ByggVesta Development AB	334 828	-3 438
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	13 681	-2 240
ByggVesta Kajutan AB	-	-
Grön Bostad-koncernen	-	-348 509
Stellar Holdings Inc.	1 428	-

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

NOT 37 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.

	2020-12-31	2019-12-31
Ej förfallna kundfordringar	9 366	12 729
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	-291	-
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	6 022	-146
Förfallna kundfordringar >90 dagar	-145	-1 290
Summa	14 952	11 293

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.

Derivatinstrument

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	-15 287	-14 893
Värdeförändring	525	-394
Utgående redovisat värde	-14 762	-15 287

För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nominellt belopp om 120 mkr (120 mkr). Avtalstid för ränteswap sträcker sig till 2025-12-28. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen om 2,60 %. Rörlig ränta enligt swap-avtalet med 3M STIBOR. Redovisat värde för räntederivatet uppgår till -14,8 mkr (-15,3 mkr).

Ingå övriga derivat finns per 2020-12-31.

Marknadsrisker

Marknadsrisk är 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 prisrisker. 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, se mer information i not 29 Skulder till kreditinstitut. För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nominellt

belopp om 120 mkr (120 mkr). Avtalstid för ränteswap sträcker sig till 2025-12-28. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen om 2,60 %. Rörlig ränta enligt swap-avtalet ligger vid bokslutstillfället på 0,1040 %.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen får en ränteuppgång på 2 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på -4 873 tkr (-2 420 tkr) och en påverkan på eget kapital efter skatt på -3 869 tkr (-1 902 tkr), obeaktat av ränteswappar.

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 koncernen vara försumbar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder. Moderföretaget har borgensåtagande med joint venture, Grön Bostad i dess projekt för fastighetsutveckling.

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.

2020-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-5 år	Totalt
Räntebärande skulder	1 210	242 463	243 673
Skulder till leasingbolag		26 462	26 462
Derivatskulder		14 763	14 763
Leverantörsskulder	25 186		25 186
Övriga kortfristiga skulder	41 379		41 379
Summa	67 775	283 688	351 463

2019-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-5 år	Totalt
Räntebärande skulder	149 003	-	149 003
Skulder till leasingbolag	-	27 721	27 721
Derivatskulder	-	18 472	18 472
Leverantörsskulder	57 287	-	57 287
Övriga kortfristiga skulder	186 573	-	186 573
Summa	392 863	46 193	439 056

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	378 922	356 360	441 845	645 517	588 071
Resultat efter finansiella poster, tkr	247 006	235 851	218 510	316 550	254 729
Balansomslutning, tkr	2 095 216	1 962 708	1 589 453	1 494 463	1 123 724
Soliditet, %	76,4	72,5	79,1	74,1	75,3
Belåningsgrad, %	11,6	7,6	7,6	8,1	10,8

Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad - Räntebärande skulder i procent av balansomslutningen vid periodens utgång.

NOT 38 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPS-ÅRETS UTGÅNG

Under 2021 har en uppdelning av Grön Bostad påbörjats, innebärande att respektive ägare kommer att erhålla hälften av tillgångarna. Samtliga fastighetsägande bolag i Grön Bostad kommer att ha fördelats mellan ägarna före 2021 års utgång.

Ytterligare två projekt har hittills under 2021 avyttrats till HållBo-koncernen.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 30 juni 2021 för fastställelse.

Linköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agneta Jacobsson
Ordförande

Lars Jonsson

Henrik Bonde

Rolf Eriksson

Laurie McDonald Jonsson

Svante Wadman

Peter Laurin

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 Bygghuset AB, org.nr 556807-4149

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bygghuset AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-82 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredo-visningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 ändamåls-enliga 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 46-82. 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 bestyrk-ande 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 över-väga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med års-redovisningen 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 informa-tion, 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 års-redovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredo-visningen, enligt IFRS 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 till-räckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalan-den. 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 åsido-sättande 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 förhållan-den 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 osäkerhets-faktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slut-satser 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 fortlopande 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 JONSSON VD

jenny.jonsson@byggvesta.se

ANDREAS LINDENHIERTA CFO

andreas.lindenhierata@byggvesta.se

Design och Produktion: Priority
Foto: Mikael Olsson Omslag. Getty Images omslagets insida, sid. 23 och 32. Hanna Söderquist sid. 9.
Josefine Anjou sid. 21. Simon Bajada sid. 43. Pexels sid 44. ByggVesta resterande bilder.



ByggVesta