

ÅRSREDOVISNING 2021

Vi förändrar världen genom våra hus.



BARKARBYSTADEN, STOCKHOLM
KIRSH + DEREKA



ByggVesta

A photograph of a man and a woman relaxing on a lush green lawn. The woman, with long blonde hair, is sitting up and leaning back on her hands, wearing a grey sweater. The man, with short dark hair, is lying down with his hands clasped, wearing a brown jacket. They are positioned in front of a wooden pergola structure with benches. The scene is bathed in warm, golden light, suggesting late afternoon or early morning. A white text box is overlaid on the bottom left of the image.

Med ett nytänkande arbetssätt tar vi helhetsansvar för en långsiktig och inkluderande stadsutveckling.

Innehållsförteckning

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Det här är ByggVesta	2
Året 2021 i siffror	4
Höjdpunkter 2021	6
VD har ordet	8
Verksamhet, affärsidé & vision	10
Strategi	13
Ambitioner	14
Vårt hållbara arbetssätt	16
Utvalda pågående projekt	18
Case Agri™betong	22
Ett smartare sätt att bygga hus	24
Stadsutvecklingsstegen	26
Case Colonia II	30
Förvaltning med omtanke för människa och miljö	32
Case Trygghet och samhörighet	36
Med affärsmässig hållbarhet i fokus	38
Hållbarhetsstrategi	40
Färdplan mot klimatneutral betong	48
Case ByggVesta skapar lokala arbetstillfällen	52
Ledning och styrelse	56
Fastighetsportfölj	60
Risker och riskhantering	62

ÅRSREDOVISNING

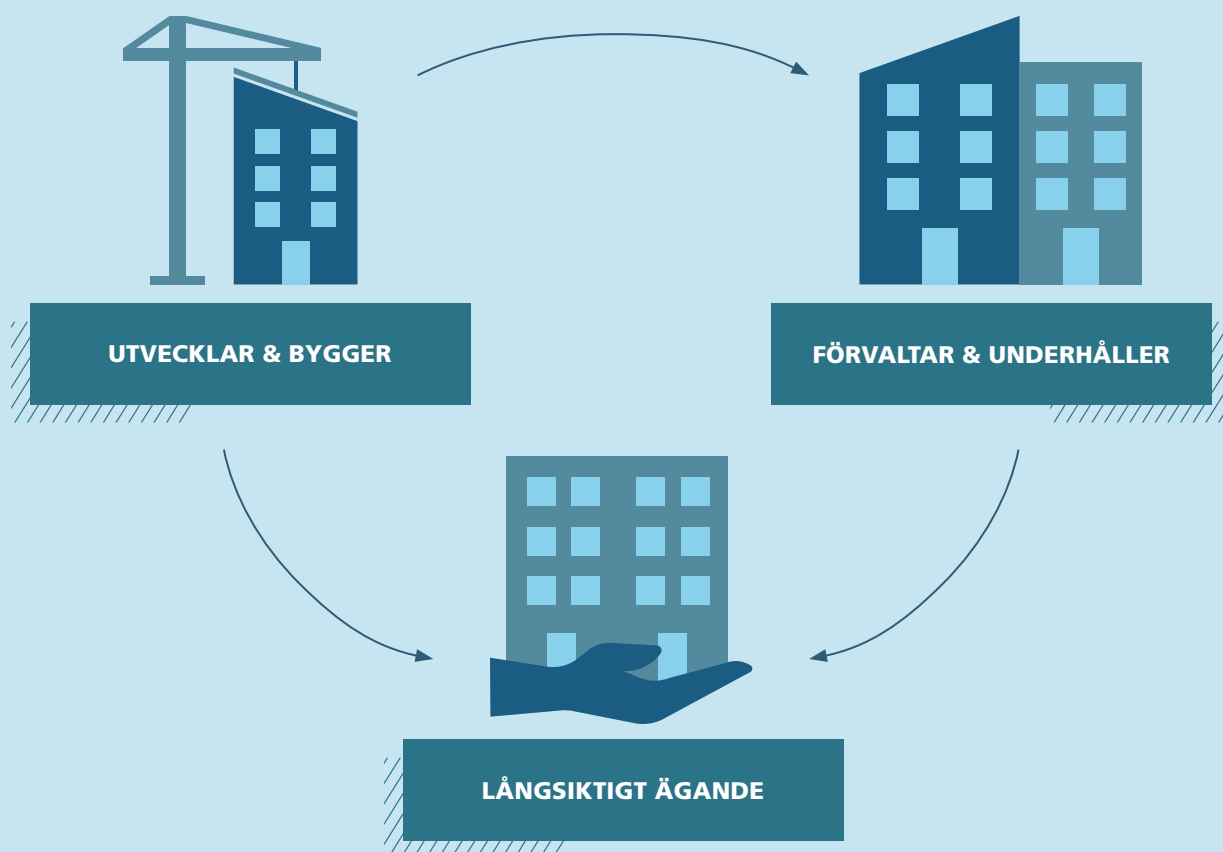
Förvaltningsberättelse	64
Koncernens resultaträkning	68
Koncernens balansräkning	69
Koncernens förändringar eget kapital	71
Koncernens kassaflödesanalys	72
Moderbolagets resultaträkning	73
Moderbolagets balansräkning	74
Moderbolagets förändringar eget kapital	76
Moderföretagets kassaflödesanalys	77
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	78
Underskrifter	102
Revisionsberättelse	105

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, i kollektivtrafikhärlägen. Vi är specialiserade på hyresrätter och studentbostäder i svenska tillväxtregioner – områden där behovet av smarta bostäder till en rimlig hyra är som störst.

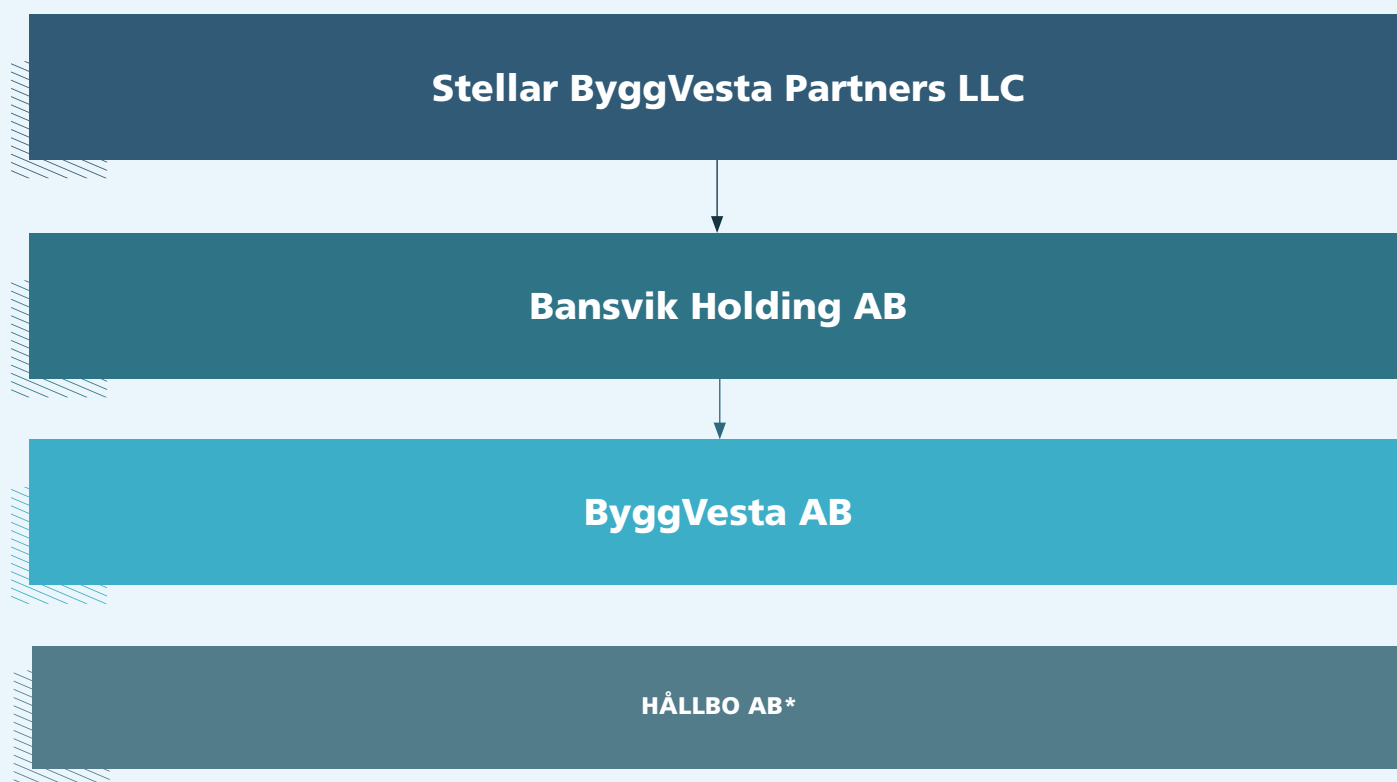
Med vårt arbetssätt och nära samverkan med partners och lokala aktörer tar vi ett helhetsansvar för den långsiktiga stadsutvecklingen i de områden där vi verkar. Vi vill driva på utvecklingen för framtidens hållbara bostäder och samhällen.

Vår strategi



Ägande

ByggVesta ägs till 100 % av Stellar ByggVesta Partners LLC genom dotterbolaget Bansvik Holding AB. Stellar ByggVesta Partners LLC 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.



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

Året 2021 i siffror

BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

~4 000 bostäder

EGET KAPITAL

~2 500 mkr



ANTAL HEL- ELLER DELÄGDA BOSTÄDER

~2 200

Varav studentbostäder ~1 100

ANTAL FÖRVALTADE BOSTÄDER

~3 800

Inklusive studentbostäder



MEDARBETARNÖJDHET

67

*Enligt vår medarbetarenkät (eNPS)
Extern benchmark är 16*

GRÖNA KONTRAKT FÖR EN HÅLLBAR LIVSSTIL

100 %



Pågående & planerade utvecklingsprojekt

GÖTEBORG
500 Bostäder

MALMÖ
227 Bostäder

UPPSALA
200 Bostäder

STOCKHOLM
3 300 Bostäder

Avser pågående och planerade utvecklingsprojekt för ByggVesta och Joint Ventures.

Höjdpunkter 2021

Nomineringar

Studentbostadspriset 2021
Vinnare (Colonia II)

Publishingpriset 2021
(Årsredovisning)

Årets bygge 2021
(Rinkebyterrassen)

Nackas Stadsbyggnadsutmärkelse 2021

Årets skyltpris 2021

Bolagshändelser

Uppdelning av vårt JV Grön Bostad

Agri™ betong installeras för första gången i en fastighet (Sköterskan)

Lanseringsevent för studentområdet Colonia II

Färdigställda projekt

Kronhuset, Uppsala	132 lägenheter
Colonia II, Linköping	374 lägenheter
Orion, Södertälje	67 lägenheter

Under produktion

Sköterskan, Malmö	113 lägenheter
Barkbiten, Järfälla	260 lägenheter
Myntet, Göteborg	140 lägenheter





VD har ordet

FORTSATT HÖGT TEMPO UNDER HÄNDELSERIKT ÅR

Nu när vi är i början av mars 2022 blickar vi bakåt. Trots ett händelserikt år som påverkats av rubbade leveranskedjor, materialbrist och en cementkris har vi på ByggVesta tillsammans navigerat genom utmaningarna och samtidigt lyckats behålla en hög projekterings- och produktionstakt. Vi har vuxit med nya kollegor och nya kunskaper. Det gläder mig enormt att se så många engagerade människor komma med nya innovativa idéer, inte minst inom hållbart byggande och trygghet för våra boende i våra boendemiljöer. Med 3 800 förvaltade bostäder och en byggrättsportfölj på ytterligare 4 000 bostäder, samt drygt 1000 lägenheter i produktion i april 2022, står ByggVesta starkare än någonsin.

Tillsammans med våra samarbetspartners har vi under året färdigställt tre större projekt i Uppsala, Linköping och Södertälje. Vi har även påbörjat ett större byggprojekt i området Sege Park i Malmö som ska ägas av HållBo, vårt JV tillsammans med Bonnier. I takt med att studenter återvänder till fysisk undervisning har vi sett det fortsatta behovet av attraktiva studentbostäder, inte minst i studentområdet Colonia II i Linköping som invigdes under 2021. Glädjande var att vi blev nominerade till Studentbostadspriset 2021. Ännu gladare blev vi och våra studenter, när vi sedan tilldelades priset i början på 2022 med motiveringen: "Colonia II tar hänsyn till både studenternas och planetens välmående och fångar in det som studenterna behöver för att trivas och genomföra sina studier på bästa sätt." Det var en fin stämpel på att vi tänker och bygger rätt.

FOKUS PÅ OPTIMERING OCH ANVÄNDNING AV KLIMATSMARTA MATERIAL

Jag är stolt över att vi under 2021 fortsatt med inställningen att utmana branschen och tänka på hållbarhet som en naturligt integrerad del i vår affär. Vi har bland annat arbetat hårt med att implementera vår färdplan mot klimatneutral byggnation som etablerades under 2020. Färdplanen visar på hur växthusgasutsläppen i ByggVestas värdekedjor ska minskas genom mer effektivt byggande och mer hållbar material- och energianvändning. Under 2021 har vi i en av våra fastigheter installerat det nya byggmaterialet Agri™betong, som vi utvecklat tillsammans med våra samarbetspartners, och arbetat för att minska betonganvändningen i vår byggprocess.

SAMHÖRIGHET OCH TRYGGHET AVGÖRANDE

Jag har, tillsammans med mina kollegor, sett ett starkt behov av att få våra boende att känna sig trygga och mindre ensamma i sina bostadsområden. Som fastighetsbolag är vi övertygade om att trygga hyresgäster som känner en samhörighet till sina grannar, till området och till förvaltaren både trivs

bättre och bor kvar längre. Under 2021 har därför vår interna förvaltning arbetat kontinuerligt med att identifiera hur vi kan få våra hyresgäster att känna en större samhörighet. I vår forskningsrapport Trygghet och samhörighet i boendemiljön framkommer värdet av att fortsätta utveckla bostäder som främjar gemenskap. Det skapas inte minst genom att bygga gemensamma ytor och anordna aktiviteter för de boende, men även genom att vara en lyhörd och närvarande förvaltare. ByggVesta har under 2021 fortsatt vårt långsiktiga samarbete med Yalla Rinkeby och arbetsmarknadsintegrerande insatser för kvinnor. Vi tror starkt på att skapa fler arbetstillfällen för personer som arbetar och bor i området, för att hjälpa enskilda individer men också för att visa på våra långsiktiga investeringar i området.

VI FORTSÄTTER ARBETA FÖR ETT STARKT 2022

På grund av de utmaningar som pandemins andra hälft förde med sig och det nu rådande säkerhetspolitiska läget i Europa följer vi marknadsutvecklingen noga. Redan i slutet av 2021 jobbade koncernen med försiktighetsåtgärder som ökad räntesäkring och försiktighet i belåningsgraden.

När vi nu befinner oss i 2022 vill jag rikta ett stort tack till alla kollegor och samarbetspartners för er idériedom, ert hårda arbete och er framtidstro. Vi blickar ändå framåt mot ett år med nya hållbarhetsvinster och fortsatt nöjda hyresgäster. ByggVesta är och kommer fortsätta vara det innovativa och erfarna fastighetsbolaget som formar morgondagens hållbara bostäder.

Jenny Jonsson
VD

"

Med 3800 förvaltade bostäder och en byggrättsportfölj på ytterligare 4 000 bostäder står ByggVesta starkare än någonsin!

Jenny Jonsson,
VD

Verksamhet, affärsidé & vision

Över en miljon människor står idag i kö till att få en egen bostad i Sveriges storstäder. Samtidigt har vi under de senaste åren sett en kraftig uppgång i bostadspriser. För att möta det växande behovet krävs satsningar på **smart** och **effektivt** bostadsbyggande som resulterar i fler bostäder till en **rimlig hyra**. Vi satsar därför på platser där behovet av bostäder är stort.

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 specialister på yteffektiva, prisvärda och hållbara fastigheter. Vi bygger i kollektivtrafikhärlagen 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.

FLEMINGSBERG, STOCKHOLM
ARKITEKT TOVATT ARCHITECTS & PLANNERS

ROSENDALSFÄLTET, UPPSALA

UTOPIA ARKITEKTER

SOFIA SKARPSVÄRD MEDARBETARPORTRÄTT

Öppenhet nyckeln till en trivsam arbetsplats för projektledaren Sofia

En trivsam arbetsmiljö innebär att lyssna till anställdas önskemål och behov. Att som projektledare få uppdrag som matchar ens intresse och kompetens är något som Sofia Skarpsvärd uppskattar särskilt mycket på ByggVesta.

Sofia är utbildad civilingenjör i stadsplanering och har jobbat på ByggVesta i 4 år. Sofia har möjlighet att påverka vilka projekt hon tilldelas och ByggVesta arbetar för en arbetsmiljö med högt i tak som möjliggör medarbetares utveckling.

— Jag upplever att man försöker tillgodose önskemål och matcha projekt med intresse och kunskap. Det känns bra att det finns en dialog med projektledare gällande vilka uppdrag man helst vill ha och att man får testa många saker. För mig gör det ByggVesta till en ödmjuk arbetsplats, säger Sofia.

Vikten av en trivsam arbetsplats märks tydligt när man efter pandemin återgått till arbete på plats. För Sofia har samspelen med kollegor bidragit till mycket ny inspiration och nya idéer. Idéer som förhoppningsvis mynnar ut i intressanta projekt.



Strategi

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.

Vi tar ansvar för områdets utveckling och står kvar som långsiktiga ägare och förvaltare. Det innebär att vi kan investera i våra bostadsområden för en stabil avkastning över tid. Vi arbetar aktivt med att vara attraktiva samarbetspartners för kommuner vid markanvisningar.

ByggVestas strategi bygger på tre ben:

UTVECKLA OCH BYGGA INNOVATIVA BOSTÄDER

Vi utvecklar våra bostäder genom att se på byggprocessen utifrån ett helhetsperspektiv. Vi testar nya lösningar och material samt anpassar varje hus unikt efter sin plats, utan extra kostnader. Vi bygger med variation i plan, volym och form inom ramen för en rationell produktion.

FÖRVALTA OCH UNDERHÅLLA HÅLLBARA FASTIGHETER

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

LÅNGSIKTIGT ÄGA BOSTÄDER I ATTRAKTIVA OMRÅDEN

Vi bryr oss om våra hyresgäster, varandra, våra samarbetspartners och omvärlden. Vi lär oss av våra erfarenheter och investerar i utvecklingen av attraktiva områden. ByggVesta arbetar för att de boende ska trivas och bo kvar länge.

Ambitioner

ByggVesta strävar efter att vara en marknadsledande förebild för hållbart och innovativt samhällsbyggande.

HÅLLBARHET

Vi ska vara ett ledande exempel inom branschen, regionalt och nationellt när det kommer till ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

FINANSER

Vi bygger ett långsiktigt värde i vår fastighetsportfölj. Våra finansiella ambitioner syftar till att tillväxtsbeslut ska leda till långsiktig avkastning och finansiell stabilitet i kombination med stabila kassaflöden.

FÖRVALTNING

Vi ska ha en ledande position inom kundnöjdhet.

EFFEKTIVITET

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

MEDARBETARE

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





KRONHUSET, UPPSALA
UTOPIA

Vårt hållbara arbetssätt

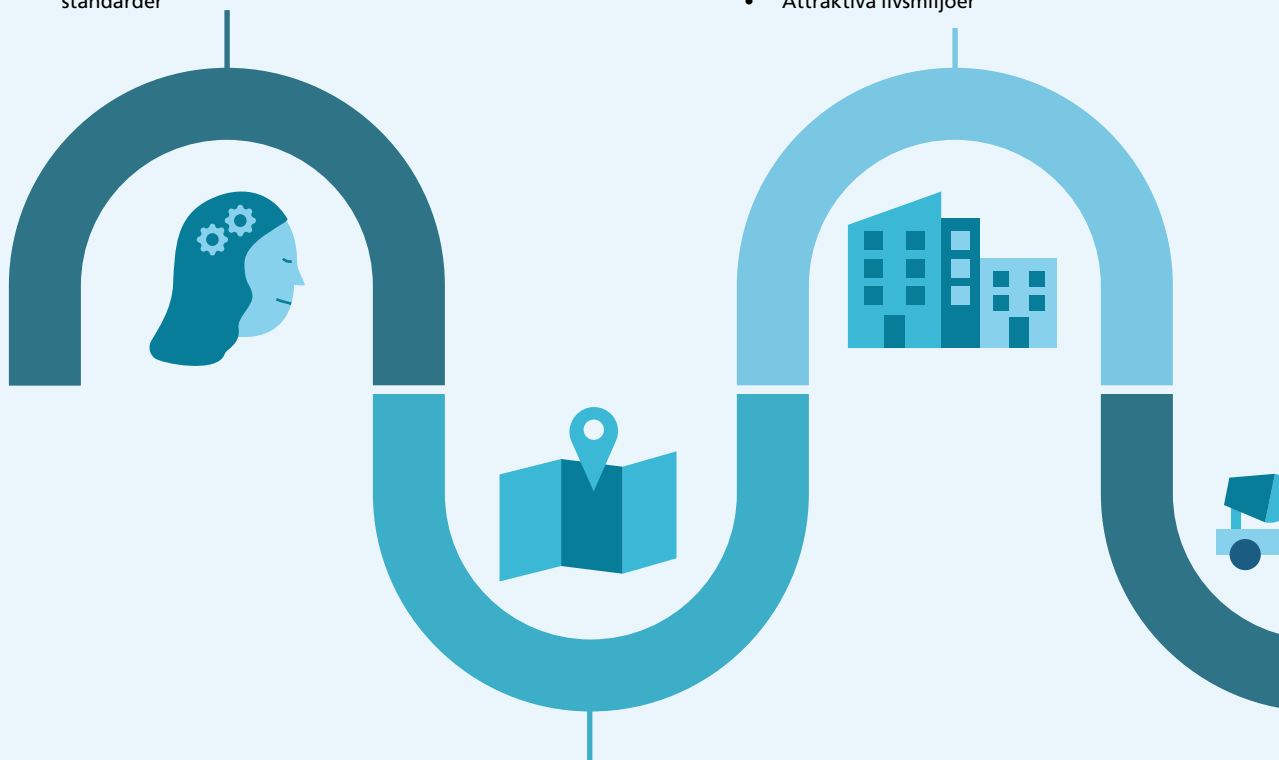
Från utveckling, produktion och hela vägen till långsiktig förvaltning och ägande

HUR VI JOBBAR

- Samarbets- och lösningsorienterat
- Innovativt och forskningsnära
- Resurseffektivt
- Jämställt
- Med öppna arbetssätt, affärsmodeller och standarder

VAD VI BYGGER

- Prisvärda bostäder
- I områden med brist på bostäder
- Blandade upplåtelseformer med tyngdpunkt på hyresrätter och studentbostäder
- Kollektivtrafikhäna
- Attraktiva livsmiljöer



HUR VI PLANERAR

- Helhetsperspektiv
- Medveten stadsutveckling
- Digitalt
- Långsiktigt hållbart
- Områdesanpassat

VEM SOM BOR I VÅRA HUS

- I olika åldrar och familjekonstellationer
- Med normal inkomst
- Med studiestöd



HUR VI BIDRAR TILL EN HÅLLBAR LIVSSTIL

- Gröna kontrakt
- Individuell energidebitering
- Grön mobilitet
- Trevliga och funktionella miljöer



HUR VI TÄNKER HUS

- Klimatmålinriktat
- Energieffektivt
- Miljöcertifierat (Miljöbyggnad Silver och iDrift)

HUR VI FÖRVALTAR

- Fokus hög kundnöjdhet
- Verkar för trygga områden
- Bidrar till samhörighet
- Digitalt
- Hållbart finansierat

Utvalda pågående projekt

SEGE PARK, SKÖTERSKAN OCH SJUKSALEN

ByggVestas fastigheter Sköterskan och Sjuksalen, totalt 230 hyresrätter, byggs i Malmö och planeras ta emot sina första boende under slutet av 2022. Husen är placerade i en lummig parkmiljö i den nya stadsdelen Sege Park där det kommer finnas goda möjligheter till odling och plantering. Delar av Sköterskan består av det nya klimatsmarta materialet Agri™betong, som innebär en halverad cementmängd i betongelementen. De moderna fastigheterna kommer ha en föreningslokal, cykelpool och ett system för delning av verktyg. Båda fastigheterna kommer att ägas av HållBo AB.

Antal lägenheter: 230
Färdigställande: 2022 & 2024



KISTA ÄNG, VALVIK OCH HESTUR

Kista äng är ett pågående stadsdelsprojekt i norra Kista med start under 2022. ByggVesta kommer att bygga två fastigheter i området med både hyresrätter och studentbostäder. Kista äng är del av det större initiativet Kista Limitless, där Kistas största fastighetsägare tillsammans med Stockholms Stad arbetar för att skapa fler bostäder och områden som är levande dygnet runt. ByggVestas ambition med Kista äng, som går i linje med Limitless-projektet, är att gränsen mellan bostadsområden och kontorsarbetsplatser ska suddas ut och att fler högkvalitativa bostäder ska bli tillgängliga. Båda fastigheterna kommer att ägas av HållBo AB.

Antal lägenheter: 472 (hyresrätter och studentbostäder)
Färdigställande: 2025



FLEMINGSBERG, NOBELUS II

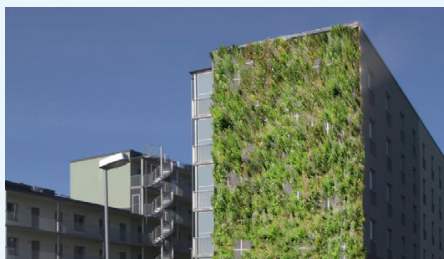
Nobelus II är en fastighet bestående av student- och forskarlägenheter på campus Flemingsberg i Stockholm. ByggVesta satsar särskilt på gemensamma ytor där studenter kan mötas. Förutom en lounge i huset kommer Nobelus II även att ha en takterrass och ett närliggande torg med grönska och aktivitet.

Antal lägenheter: ca 700
Färdigställande: 2026



Pilotprojekt 2021

ByggVesta är ett nytänkande och innovativt fastighetsbolag. Nedan presenteras flera av våra pilotprojekt som genomfördes under 2021.



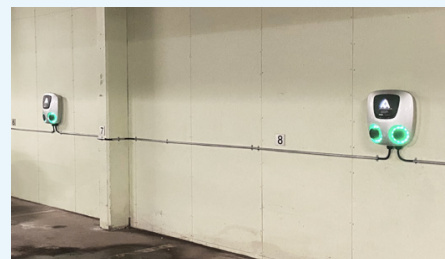
SVERIGES FÖRSTA VÄXTVÄGG PÅ ETT FLERBOSTADSHUS

Vid ByggVestas studentområde Colonia II i Linköping har Sveriges första växtvägg på ett flerbostadshus uppförts. Väggen mäter 17 x 10 meter. Den gröna fasaden bidrar till biodiversiteten genom att erbjuda mat till pollinerande insekter. Ambitionen är även att öka välbefinnandet bland de boende.



PAKETBOXAR I STOCKHOLMSOMRÅDET

ByggVesta har under 2021, tillsammans med Postnord placerat ut paketboxar i anslutning till våra bostäder i Stockholmsområdet, bland annat i fastigheten Aurora i Ektorp. Paketboxarna är tänkta att underlätta de boendes vardag.



LADDPLATSER

Under 2021 installerades ett trettiotal laddplatser för elbilar i ByggVestas fastigheter i Farsta, Hammarby Sjöstad, Norra Djurgårdsstaden, Orionkullen, Ektorp och Guldheden. Det har funnits ett intresse från boende att ha någonstans att ladda sina elbilar under en längre tid. Laddplatser är en viktig del för framtidssäkra bostäder.



OBEMANNAD BUTIK I LINKÖPING

I december 2021 etablerade sig det obemannade butikskonceptet AutoMat på ByggVestas studentområde Colonia. Den campusnära butiken erbjuder ett utbud av livsmedel och hygienprodukter som köps genom självbetjäning via bank-id. Konceptet är väldigt uppskattat bland studenterna i bostadsområdet.



SAMARBETE MED FÖRSÄKRINGSBOLAGET HEDVIG

Under året inledde ByggVesta ett partnerskap med försäkringsbolaget Hedvig. Många unga är oförsäkrade och vi vill ta ansvaret att berätta om värdet av ett tryggare skyddat boende. Partnerskapet har medfört att ByggVestas hyresgäster blivit mer kunniga om vikten av ett försäkrat hem och fått ta del av en fördelaktig hemförsäkring.



BYGGVESTAS NYA KONCEPT VÄLKOMSTVÄRD

Vi vill få våra nyinflyttade hyresgäster att trivas i sina bostadsområden. Med konceptet välkomstvärd är tanken att låta en boende i fastigheten underlätta nya hyresgästers inflyttningsprocess. Välkomstvärden skapar trivsel och sprider god stämning genom att anordna sociala aktiviteter, visa omkring i fastigheten och vara tillgänglig för att svara på frågor.

ANDREAS KÖVER MEDARBETARPORTRÄTT**Ett tillväxtbolag med
entreprenörsanda**

ByggVesta växer. Med ett allt större fastighetsbestånd, fler medarbetare och nya innovativa projekt har 2021 handlat om att hitta metoder för att kombinera ByggVestas flexibilitet med ett mer strukturerat sätt att arbeta.

Andreas Köver har arbetat hos ByggVesta sedan september med verksamhetsutveckling och ekonomi. Han har ägnat större delen av sin tid åt att utveckla nya processer, rutiner och stödfunktioner för bolaget. Mycket av det som skedde under 2021 är förberedande för det som kommer ske under 2022.

— ByggVesta är ett engagerat och nyfiket bolag. Vad som utmärker oss är att vi är öppna för nya idéer oavsett var i organisationen de kommer från – vi arbetar aktivt för att både kunder och medarbetare ska känna sig delaktiga. Årets arbete har bland annat gått ut på att hitta system för att kanalisera den entreprenörsanda som finns i bolaget. För att kunna utveckla verksamheten måste vi förstå den på djupet först, säger Andreas.

Andreas har tillsammans med sina kollegor sett över både rutinerna och processerna inom ByggVestas projektutveckling och förvaltning. Det har bland annat handlat om att skapa processer för samarbetet mellan verksamhetsområdena och att erbjuda bättre digitala verktyg.

— Vi har arbetat för att systematisera vårt hållbarhetsarbete – något som vi tror kommer generera bättre kassaflöden och projektkalkyler. Att minimera och effektivisera användningen av särskilda material kommer bland annat gynna vår verksamhet både ur ett kostnads- och hållbarhetsperspektiv.



CASE

Agri™betong – Nytt material för framtidens byggnader

Som del av ByggVestas ambition att erbjuda mer klimatsmarta byggnader och skapa mer effektiva byggprocesser utvärderar vi och våra samarbetspartners kontinuerligt nya material och metoder. Med ökande utsläppsrättpriser och en koldioxidintensiv cementindustri har vi under den senaste tiden tittat närmre på hur betonganvändningen i våra byggnader skulle kunna bli mer hållbar.

CONSOLIS

STRÄNGBETONG

RI.
SE

EN NÖDVÄNDIG OMSTÄLLNING

Ur ett nationellt perspektiv måste betongindustrin drastiskt minska sitt klimatavtryck för att nå Sveriges mål om noll-utsläpp till 2045. Det räcker helt enkelt inte med att fasa ut fossila bränslen – vi måste förändra sättet vi producerar och använder betong på för att komma ner i utsläpp.

Tillsammans med forskningsinstitutet RISE, betongtillverkaren Strängbetong, Södertälje kommun, Lantmännen och forskningsinstitutet Swerim har ByggVesta under flera år arbetat med att ta fram ett mer hållbart alternativ till traditionell industriell betong. Produkten, som vi kallar för Agri™betong, skapas genom att tillsätta aska från spannmålsskal i betongtillverkningen för att ersätta delar av cementen. Cementmängden halveras från omkring 380 kg cement per kubikmeter betong, till 200 kg cement per kubikmeter. Resten av betongen fylls ut med s.k. ballast (sand, stenar och grus). Betongen som bildas har ungefär hälften så stort klimatavtryck som traditionell industriell betong.

EN RESTPRODUKT AV EN RESTPRODUKT SKAPAR EN NY FORM AV BETONG

Den aska som ersätter delar av cementen i Agribetongen är en restprodukt från fjärrvärmeanläggningar som förbränner skalen. En klar fördel är att liknande restprodukter från jordbruket i form av havre-, vete- och risskal finns världen över. Möjligheterna till en mer hållbar betongproduktion är därför mycket goda.

KONSTRUKTIONSSLIMNING

Parallellt med att få produktionen av betongelement att bli mer hållbar har vi på ByggVesta även arbetat med ett projekt som fokuserat på själva användningen av betongen. I vårt slimmingsprojekt har vi använt betongelement i flera fastigheter som har väggdimensioner på 180 millimeter, till skillnad från branschstandarden på 200 millimeter. Väggarna fyller fortfarande sin funktion, med bibehållen isolering och hållfasthet, och mängden betong reduceras med 10% vilket gör att fler betongelement kan transporteras till byggprojekten

per lastbil. En ytterligare fördel med slimmingsprojektet är att boytan i våra fastigheter ökar i takt med att betongväggarna blir tunnare.

— Efterhand kommer vi både köpa mycket mindre mängder betong, samt betong med lägre cementinnehåll, eftersom vi nu hittar substitut och effektiviserar på så många sätt, säger Marcus Svensson, VD ByggVesta Development.

NÄSTA STEG – STÖRRE PRODUKTION OCH ANVÄNDNING I FLER FASTIGHETER

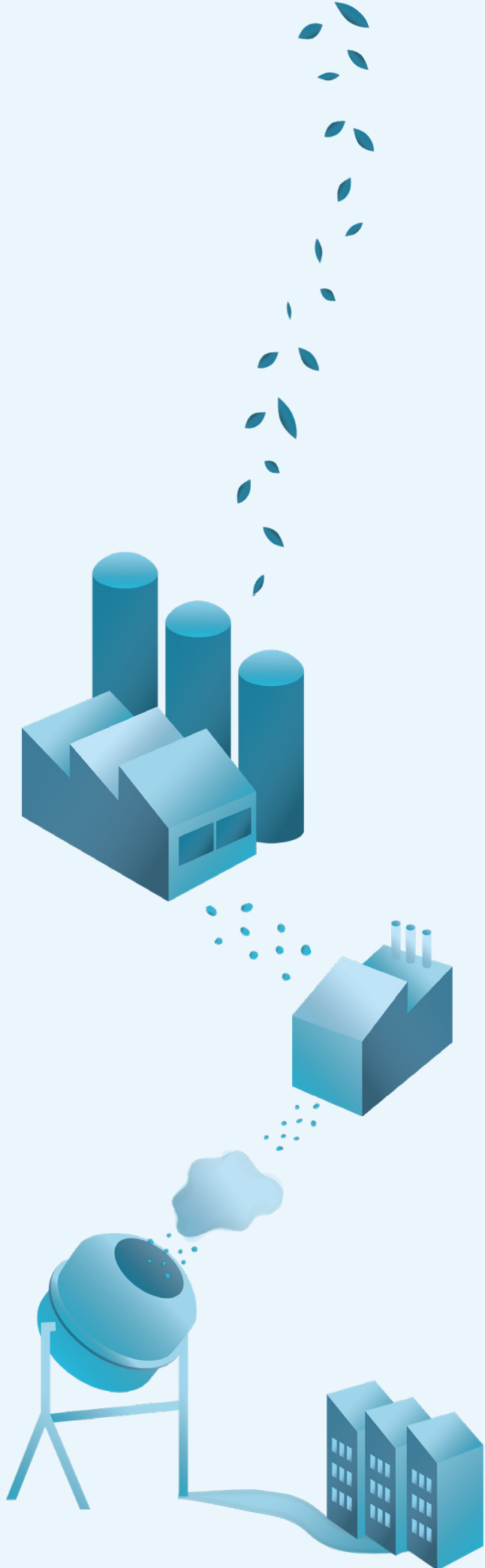
ByggVesta planerar att under 2022 fortsätta använda Agri™betong i flera av våra fastigheter. För att använda betongen i större utsträckning behöver dessutom produktionen skalas upp. En av våra partners, Strängbetong, planerar att bygga ut sin fabrik i Örebro för att kunna producera betongen på industriell skala. Vi förutspår en gradvis omställning till Agri™betong, där både tillverkare och anläggare börjar ställa allt hårdare krav på hållbara material.



”

Vi är beredda på att inledningsvis betala lite mer för nya metoder och material i syfte att påskynda omställningen till ett mer hållbart byggande. Vi vill tillsammans med våra samarbetspartners driva den här spännande utvecklingen åt rätt håll.

Bill Ögren,
Chef Produktion på ByggVesta

**ANVÄNDS I BYGGVESTAS FASTIGHETER**

Under november 2021 installerades det första betongelementen högst upp i vår fastighet Sköterskan i Sege Park, Malmö. Det är första gången som betong från jordbruket används i en fastighet.

MONTERING NOVEMBER 2021
SEGE PARK, MALMÖ

Ett smartare sätt att bygga hus

ByggVesta är specialister på att få utmanande projekt att bli verklighet. Anpassning till lokala förutsättningar förenas med modern materialanvändning.

SAMVERKAN FÖR FLEXIBELT OCH NYSKAPANDE BYGGANDE

En viktig del när vi bygger och utvecklar nya bostäder är vår nära samverkan med våra partners och leverantörer. Vi är lösningsorienterade och nytänkande när det kommer till inköpsmodeller och besparingar. Som beställare ser ByggVesta även till att skapa incitamentsstrukturer där entreprenörers effektiviseringar och hållbarhetsvinster belönas.

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. Varierade material och uttryck levandegör även husen och skapar mer trivsamma bostadsområden.

ETT LÅNGSIKTIGT HÅLLBART BYGGKONCEPT

ByggVesta 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. Ett annat exempel är vårt slimmingsprojekt där tjockleken på våra betongväggar minskas med ca 10% i syfte att minska betonganvändningen och utsläppen för transporten av betongelementen.

Våra Egenvärmehus® 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 en låg energiförbrukning är det också en ekonomiskt hållbar lösning som både minskar driftkostnader och miljöpåverkan under husets livscykel.





MARCUS SVENSSON VD BYGGVESTA DEVELOPMENT

Innovativ och kollaborativ arbetskultur nyckeln till framgångsrik projektutveckling

Sammanhållning och teamwork gjorde att ByggVesta under pandemin 2021 kunde bedriva sin verksamhet på ett fortsatt framgångsrikt sätt, enligt Marcus Svensson, VD för ByggVesta Development.

ByggVesta har genom samarbete och en bra arbetskultur inte låtit pandemin påverka verksamheten negativt. Marcus Svensson är imponerad av hur företaget tacklade perioden och stolt över ByggVestas motståndskraftighet.

— Det var förvånansvärt lite leveransproblem i pågående projekt. Det är ganska otroligt egentligen. Många projekt gick bättre, något som beror på duktiga medarbetare som vågat vara innovativa tillsammans med leverantörer och entreprenörer som ställde upp under pandemin på ett otroligt bra sätt. Man krokade verkligen arm och jobbade tillsammans, vilket är otroligt kul, säger Marcus.



KISTA ÄNG, STOCKHOLM
KOD ARKITEKTER

Stadsutvecklingsstegen

Varje gång vi bygger 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 hela områden.

Stadsutvecklingsstegen är ByggVestas modell som baseras på FN:s globala hållbarhetsmål och gör att vi lättare kan skapa hållbara livsmiljöer. Med hjälp av stadsutvecklingsstegen kan vi arbeta systematiskt med att utforma bostadsområden, från detaljplan till inflyttning.



EN DYNAMISK ARBETSPROCESS

Stadsutvecklingsstegen är indelad i ett antal delmoment och arbetsprocesser. Processerna mynnar ut i ett s.k. Områdesprogram – ett ramverk som samlar projektets syfte och målsättningar inom exempelvis smart arkitektur, inkludering och miljö. Områdesprogrammet lägger grunden för prioriteringar och investeringar i området.

OMRÅDES-PROGRAM

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

4. UTVECKLA & LANSERA

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

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.

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.



COLONIA II, LINKÖPING
GEMENSAM LOKAL

CASE

Colonia II – Framtidens studentboende

I september 2021 invigdes ByggVesta nya studentområde Colonia II i Linköping. Området omfattar 374 nya lägenheter och grundar sig i ett helt nytt tänk kring hur studentbostäder kan utformas och förvaltas.

För ByggVesta är studentbostäder inte bara byggnader. Colonia II är en ny form av campusboende med tydliga internationella influenser där den universitetsnära upplevelsen kombinerar studier och socialt umgänge i och kring hemmet. Colonia II adderar 374 nya lägenheter till det befintliga områdets 367 lägenheter som byggdes 2007. Sedan start har vår ambition varit att skapa en naturlig förlängning av campus. Förhoppningen är att Linköping genom Colonia II stärks som attraktiv och levande studentstad.



Tillsammans med hela teamet på ByggVesta, studenterna och våra samarbetspartners har vi skapat ett modernt campusboende för mer än 1 200 Linköpingsstudenter. Colonia II på Campus Valla är helt klart ett av de studentområden vi är mest stolta över där social samvaro, trygghet och en hållbar livsstil står i fokus.

Marit Appelgren
VD ByggVesta Fastighetsförvaltning



EN NÄRVARANDE FÖRVALTNING FÖR ÖKAD TRIVSEL OCH MINSKAD ENSAMHET

Colonia II har utformats inom ramen för ByggVestas koncept Live to Grow, där en ständigt närvarande förvaltning med områdesansvariga studenter säkerställer att de boende får de bästa förutsättningarna för att trivas och klara sina studier.

ByggVesta erbjuder dessutom flera olika lägenhetstyper för att kunna tillgodose studenternas behov. Med rimliga hyror ska det gå att både kunna bo själv, vara sambo eller bo tillsammans med en kompis.

HÅLLBARHET INTEGRERAT I FASTIGHETEN

De sju nya byggnaderna på området värms upp genom konceptet Egenvärmehus™, där återvinning sker av frånluftsvärmen. ByggVesta har installerat aggregat med en särskilt hög återvinningsgrad vilket gör att uppvärmningen blir mycket effektiv. Under projektet har de äldre byggnaderna också energieffektiviserats. Som del av vårt hållbarhetsarbete tecknar alla våra hyregäster så kallade Gröna Kontrakt vilket innebär att de värnar om miljön genom att leva resurssnålt. Det gäller även för Colonia II och vi utbildar dem löpande om vad man som enskild kan göra för att minska sin egen klimatpåverkan.

UNIKT SAMSPEL MED NATUREN ÖKAR VÄLBEFINNANDE

Vi tror mycket på att bostädernas design kan bidra till att hyresgästernas välbefinnande ökar. Vid entrén till Colonia II uppförde vi tillsammans med vår samarbetspartner Butong en innovativ växtvägg som mäter 17x10 meter. Den gröna fasaden, bestående av blommor och växter, är unik av flera anledningar. Utöver att vara den första växtväggen av sitt slag i Sverige, är väggen den första större växtbeklädda fasaden utanför Sveriges tre storstäder.

ETT LEVANDE OMRÅDE FÖR ALLA STUDENTER

Mycket planering har gått in i att göra studentområdet levande. Med Colonia II har det tillkommit två nya torg, flera lounges med plats för studier och umgänge, en restaurang, en cykelservicestation och ett gym. Tanken är att Colonia ska finnas till för alla Linköpings studenter. Som exempel invigdes butikskonceptet AutoMat i slutet på året dit studenter kan gå och handla. Butiken är obemannad och fungerar genom att kunden använder sitt bank-id vid betalning. AutoMat har visat sig vara särskilt uppskattad bland studenterna då närmsta matbutik ligger en längre promenad bort.

Vår vision för Colonia är att området fortsätter vara en inkluderande, kreativ och dynamisk plats präglad av framtidstro. Som nästa steg kommer vi att fortsätta forma Coloniaområdet till en studiesocial plats skapad för och av studenterna själva.



Den första och största växtväggen utanför Sveriges tre huvudstäder

COLONIA II, LINKÖPING
WINELL & JERN



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.

Som hyresvärd ansvarar ByggVesta för att fastigheten energiunderhålls, är energieffektiv och har en god avfallshantering och miljösortering. Hyresgästen ges dessutom möjlighet att följa och styra sin egen energiförbrukning.

Vi har ett ansvar mot våra hyresgäster att möjliggöra en hållbar livsstil. Det är anledningen till att vi bygger kollektivtrafiknära, erbjuder bil- och cykelpoler med bra servicestationer och placerar ut postboxar på strategiska platser. Vi arbetar exempelvis hårt för att avfallsrummen i våra fastigheter ska vara rena och trevliga att vistas i, vilket ger ökad återvinningsgrad.

ETT BOENDEKONCEPT FÖR ALLA

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.

Vi är lite extra stolta över att kunna erbjuda så kallade 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 studiemotivation och trivsel genom sitt boende.

Vi har en god dialog med Hyresgästföreningen. Det gör vi kan erbjuda rimliga hyror. Vårt sätt att bygga är lite smartare både för plånboken, för miljön och för oss som förvaltar fastigheten.

MARTIN FRÖHAGEN MEDARBETARPORTRÄTT

Goda samarbeten med entreprenörer ger bättre förutsättningar – Vikten av givande relationer i byggproduktionen.

Relationen med entreprenörer och hyresgäster är en viktig del i ByggVestas ambition att vara mer än ett fastighetsbolag. Goda samarbeten leder till bättre bostäder och förutsättningar för framtiden.

Martin började jobba på ByggVesta för sju år sedan och från sina tidigare roller som förvaltare och byggledare samt den nuvarande rollen som inköpare har han en bred insyn i vad som krävs för att bygga och förvalta fastigheter. Hans erfarenhet är att goda relationer med entreprenörer underlättar hela byggnadsprocessen.

— Det är viktigt för oss att bygga långvariga, givande relationer med entreprenörer. Vi vill känna att dom vill jobba med oss på ByggVesta. Det kommer kanske en tid när vi är beroende av företag som jobbar med oss och inte tvärtom, då vill man ha lagt grunden och etablerat en bra relation, säger Martin.

Genom att investera i bolagets relationsbyggande skapas goda möjligheter att producera bra boenden för hyresgästerna.

— I min värld ska fokus ligga på vad som levereras till kunderna, dvs. ett boende. Vi vill genomföra rätt åtgärder vid rätt tillfälle. Av min tidigare erfarenhet som förvaltare har jag lärt mig värdet av att vara proaktiv och lösningsorienterad, säger Martin.



CASE

Trygghet och samhörighet – Nyckeln till ett trivsamt och långsiktigt boende

Gemensamma aktiviteter, en engagerad förvaltning och ett integrerat trygghetstänk – Kan det vara lösningen på hur trygga bostadsområden skapas? ByggVesta har tillsammans med forskaren Sara Göransson tagit fram rapporten *Trygghet & Samhörighet i boendemiljön – Viktiga aspekter av social hållbarhet*.

Vi anser att människors hälsa och välbefinnande lägger grunden för ett hållbart samhälle och nöjda kunder. När ByggVesta utformar och förvaltar bostäder vill vi skapa en plats där man hör hemma och får ro. Vår framtagna rapport visar att boendemiljöer där det finns en granngemenskap stöttad av en hjälpsam förvaltning leder till att hyresgästerna känner sig trygga, mindre ensamma och att de vill bo kvar i fastigheten längre.

STUDIESOCIALA PLATSER I AVSLAPPNAD MILJÖ

ByggVesta arbetar aktivt med att bygga in gemensamma ytor i våra fastigheter, exempelvis lounge, där hyresgäster naturligt kan umgås i grupp. Våra studentbostäder är särskilt värdefulla, då de blir en central del av umgänget på både vardagar och helger. I samma syfte anordnar våra förvaltare och områdesansvariga gemensamma aktiviteter, till exempel gårdsfester, där boende kan mötas och umgås på ett avslappnat sätt. Under 2021 introducerade vi konceptet välkomstvärdar med tanken att en boende ansvarar för att välkomna nya hyresgäster och informera dem om hur fastigheten fungerar och vem de kan vända sig till. Välkomstvärden, som både bor och rör sig i fastigheten, är ett välkommet komplement till våra serviceinriktade förvaltare.

TILLGÄNGLIG OCH INFORMATIV FÖRVALTNING AVGÖRANDE FÖR TRYGGHET

I enlighet med rapportens slutsatser har ByggVesta under en längre tid fokuserat på att förvaltningen ska vara en tydlig och tillgänglig kontaktpunkt som ofta syns i bostadsområdet. Att ha en personlig och pålitlig relation till sin förvaltare gör att tröskeln för att lyfta eventuella problem blir betydligt lägre. Kommunikationen mellan den boende och förvaltningen har visat sig vara en stark framgångsfaktor för att skapa trygghet i våra fastigheter. Det kan då handla om att förvaltaren sprider information om felanmälningar, ombyggnationer och renoveringar, särskilda händelser i fastigheten och närområdet, eller händelser i fastigheten

som exempelvis våld och inbrott. Som fastighetsägare kan man även stötta hyresgästernas egna initiativ – det kan handla om grupper för odling, hundpassning eller bytesgrupper för avlagda prylar.

DET PERSONLIGA MÖTET SKAPAR GEMENSKAP

Kontakten grannar emellan är central för att många av de boende ska känna sig mindre ensamma. Tröskeln för att låna en bormaskin eller be om hjälp blir direkt mycket enklare om man vet vem man har att göra med. Med trygghet följer då ofta att de boende blir mer villiga att skapa kontakt med sina grannar. På sikt kan enklare gemensamma aktiviteter få de boende att känna ett större ansvar gentemot både fastigheten och sina medmänniskor.





"

Den fysiska säkerheten är viktig för många men inte tillräcklig. När- och boendemiljön betyder mycket för upplevelsen av en plats. Att komma till ett område som upplevs fint, där det är ordning och reda, som är upplyst och grönskande med människor som rör sig, får de boende att känna sig trygga och mer öppna för att skapa kontakter.

Sara Göransson
Filosofie doktor och konsult på Lead4Health



”

I första mötet vill vi skapa en så god relation som möjligt med de som bor i våra fastigheter. På samma sätt som anställda tenderar att utföra ett bättre arbete om de trivs på arbetsplatsen, tenderar boenden att ta bättre hand om sitt boende när de har en samhörighet till fastighetsvärden.

Kjell Ehrlin
Fastighetsförvaltare på ByggVesta

ENKLA ÅTGÄRDER GER STOR EFFEKT

Rent praktiska säkerhetslösningar påverkar även tryggheten i ett område. Vi integrerar dessa åtgärder i många av våra fastigheter och har fått mycket positivt gehör från de boende. Exempel på åtgärder är att trygghetscertifiera våra nya fastigheter utefter ett antal parametrar, att ha en förvaltning med snabba svarstider och att placera ut övervakningskameror eller högfrekventa störningsljud på väl valda platser. Vi samarbetar med pensionerade poliser som stöttar upp i polisärenden och vi erbjuder en kostnadsfri störningsjour som är öppet dygnet för hyresgäster när minsta problem dyker upp. Som förvaltare går det att med relativt enkla medel investera i hyresgästernas välmående och trygghet.





KJELL EHRLIN MEDARBETARPORTRÄTT

13 år senare – Kjell har fortfarande samma positiva känsla

Kjell Ehrlin, som jobbat på ByggVesta i tretton år har en unik inblick i bolagets framgångsrecept och vad som gör ByggVesta speciellt.

— Jag har alltid fått känslan att bolaget vill behålla en personlig och varm stämning ända ner till varje medarbetare. Även om jag jobbar ganska mycket ensam, har jag sedan start känt mig som en viktig del av företaget. Ledningen har varit väldigt öppna och måna om att man trivs. På större bolag kanske man gör sitt jobb och sen går hem. Här gör man lite mer för att man trivs så bra. Den positiva känsla jag hade när jag först anställdes är densamma, säger Kjell, fastighetsförvaltare på ByggVesta.

ByggVesta var tidiga med att vara en närvarande fastighetsförvaltare och fastighetsägare. Genom att etablera en kultur som genomsyrar hela verksamheten ända ut till de som bor i fastigheterna, etableras ett tydligt tänk i hur vi vill bedriva vår verksamhet genom alla led.

Med affärsmässig hållbarhet i fokus

Som samhällsbyggare har ByggVesta ett ansvar att leverera goda boendemiljöer och attraktiva stadsdelar. När vi fattar beslut om var vi ska bygga, hur vi nyttjar resurser mer effektivt i våra hus och hur vi vårdar våra bostadsområden gör vi det med kommande generationer i åtanke.

DRIVA BRANSCHEN FRAMÅT

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

Varje beslut och varje steg räknas, men vi vet också att de viktigaste förändringarna genomförs tillsammans. Därför samverkar vi över branschgränser, kompetens- och beslutsområden för att skapa innovativa och inspirerande lösningar.



ALICIA ÅHLFELDT MEDARBETARPORTRÄTT

Hållbarhet ligger i ByggVestas DNA – Hållbarhetsstrategen Alicia vill göra samhällsnytta på riktigt

Framgång uppnås inte på egen hand. De verkliga resultaten får man genom att samverka, säger ByggVestas hållbarhetsstrateg Alicia Åhlfeldt. Alicia, som är ny i sin roll på ByggVesta, har arbetat på bolaget tidigare under sin studietid i Linköping. Hon återvände till bolaget under 2021 med ambitionen att göra samhällsnytta på riktigt.

Hela branschen befinner sig i ett skede där effektivisering och optimering krävs i alla delar. Det gäller alltifrån produktval och dess leveranser, till byggmetoder och maskiner, men också driften av våra fastigheter och hur de används av våra hyresgäster.

— Vi behöver fokusera på de delar som gör mest skillnad. ByggVesta arbetar intensivt med att få ner klimatpåverkan genom olika typer av materialoptimering, där vi till exempel testat att tunna ut vissa väggar, minska mängden tillförd cement och testa alternativa material såsom pappreglar. Detta gör vi tillsammans med duktiga samarbetspartners som vill utmana oss och sig själva, säger Alicia.

Men hållbarhet innefattar mer än att optimera och effektivisera våra processer.

— Vårt sociala engagemang är inte att förringa! Vi jobbar hårt med trygghetsskapande åtgärder och har många projekt och insatser som hjälper människor att komma närmare arbetslivet genom till exempel lärlings- och praktikplatser, säger Alicia.



Agenda 2030-målen integrerade i ByggVestas affär

Hållbarhet utgör grunden för allt vi gör. Den finns i vår arbetskultur, i vår projektering, i våra inköp och i de sociala initiativ vi startar – bara för att nämna ett fåtal. Vi arbetar för en branschförändring där hållbarhet integreras i hela beslutsprocessen som på så sätt inspirerar andra. Som del av vårt kontinuerliga hållbarhetsarbete strävar vi efter att uppnå FN:s globala hållbarhetsmål. SDG:erna är helt integrerade i Stadsutvecklingsstegen – den metod vi använder från start när vi planerar och utvecklar stadsdelar.

Nedan syns de av FN:s hållbarhetsmål som ByggVesta har störst möjlighet att påverka.



//

Med EU-taxonomin har vi äntligen fått ett gemensamt språk kring vad som klassas som en miljömässigt hållbar fastighet. Vi ser nu även fram emot den sociala taxonomin. När finanssektorn ställer om finansieringen därefter, medför det förhoppningsvis att vi får fler ambitiösa aktörer i branschen att inspireras av och fler potentiella samarbetspartners.

Alicia Åhlfeldt,
Hållbarhetsstrateg på ByggVesta

EU-TAXONOMIN – SÄKERSTÄLLER HÅLLBARA INVESTERINGAR

EU-kommissionen har tagit fram ett nytt klassificeringssystem – den så kallade EU-taxonomin. Taxonomin ska ses som ett verktyg som ska hjälpa investerare att förenkla processen att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara verksamheter. Verktöget ska på så sätt underlätta omlokaliseringen av kapital till aktiviteter eller projekt som är i linje med Parisavtalets mål om att hålla den globala uppvärmningen under 1,5°C. Från och med 1 januari 2022 är de två översta målens kriterier, se nedan, av totalt 6 delmål fastställda.

- **Begränsning av klimatförändringar**
- **Anpassning till klimatförändringar**
- Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
- Övergång till en cirkulär ekonomi
- Förebyggande och kontroll av föroreningar
- Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

ByggVesta har sedan länge ett etablerat hållbarhetsarbete som går i linje med Taxonomin. Det gäller inte minst de fastslagna målområdena energi och klimat. Som exempel har ByggVesta sedan start arbetat med att bygga energisnåla fastigheter där vi återcirkulerar värmen och löpande optimerar våra hus för en låg energiförbrukning. Genom samverkan och forskningsprojekt är vi också med och driver på omställningen till klimatneutral byggnation med lovande resultat.

Hållbarhetsstrategi

ByggVestas värdeord är långsiktighet, omtanke och samhällsnytta. Med det menar vi att vi är en långsiktig aktör som agerar med omtanke för vår omvärld och bygger så mycket mer än bara hus. Under 2021 har vi fortsatt arbeta enligt vår strategi för en hållbar utveckling där vi ständigt strävar efter att bli en förebild inom branschen – både regionalt och nationellt. En genomförd väsentlighets- och intressentanalys har utmynnat i tre fokusområden. Dessa 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 våra bostäder med fokus på effektivitet i såväl arkitektur, kostnader och energi. Vi är övertygade om att ett hållbart boende inte behöver bli dyrare. Med 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. Med fokus på kostnadseffektivisering kan vi erbjuda yteffektiva och platsanpassade bostäder med en hög boendestandard till en hyra som många har råd med. Utöver våra egna insatser är även det positivt hur våra förvaltningsentreprenörer börjat övergå till en elektriska bilflottor. Vi för 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 och erbjuda bland annat cykelpooler för att minska behovet av den egna bilen. Vi erbjuder även lösningar för en delningsekonomi för våra hyresgäster genom bland annat byteshyllor och boendeappar. I partnerskap med leveransföretag har vi dessutom uppfört paketboxar vid våra fastigheter för att minska behovet av transport till och från paketutlämningsställen. Tillsammans med våra hyresgäster tecknar vi 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 byggprocessen och förvaltningen skapar vi förutsättningar för

ett boende som inte nyttjar mer resurser än nödvändigt. Vi följer även upp och optimerar våra fastigheters energiförbrukning och certifierar våra nya hus enligt Miljöbyggnad Silver.

VÄSTENTLIGA FRÅGOR

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



MÅLUPPFÖLJNING 2021

Mål 2021	Utfall 2021	
Produktindex ¹	Topp 25% (79,9%)	79,9%.
Serviceindex ²	Topp 25% (84,7%)	83,9%. (-0,8 procentenheter under mål)
Hyresgäster positiva till ByggVestas bidrag till en hållbar livsstil	>50% (2022)	91,6 %.
Certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift-Silver i befintligt bestånd	70% (2023)	27 % för 2021. Har implementerat metodik och arbetssätt. Flera pågående processer.
Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver i alla nya hus ³	100% (2022)	55 % av färdigställda projekt under 2021. Projekterar och bygger efter certifiering i samtliga projekt.

¹Av medverkande företag i AktivBo:s kundundersökning som går ut till fullt inflyttade hus under de senaste 6 månaderna. Målet avser under året inflyttade hus. Produktindex är en sammanvägning av hyresgästens upplevelse av såväl den fysiska inne och utemiljön, inflyttningsprocessen, information samt servicen i samband med inflyttning.

²Av medverkande företag i AktivBo:s årliga kundundersökning. Serviceindex är en sammanvägning av hyresgästernas upplevelse av att bli tagna på allvar, känna trygghet i och kring våra fastigheter, att det är rent och snyggt och att de får hjälp när det behövs.

³Inklusive indikator för energianvändning.

MÅL 2022

Mål 2022	
Nyproduktionsindex ¹	Topp 25%
Serviceindex ²	Topp 25%
Hyresgäster positiva till ByggVestas bidrag till en hållbar livsstil	90%
Certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift-Silver i befintligt bestånd	70% (2023)
Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver i alla nya hus	100%

¹Av medverkande företag i AktivBo:s kundundersökning som går ut till fullt inflyttade hus under de senaste 6 månaderna. Målet avser under året inflyttade hus.

²Av medverkande företag i AktivBo:s årliga kundundersökning.

Skapa hållbara bostadsområden

ByggVesta ser till hela bostadsområden när vi bygger och förvaltar våra hus. Bostäderna bidrar till nya arbetstillfällen och trygga, trivsamma miljöer för både hyresgäster och anställda. ByggVestas områden skapar städer med mer grönska och utrymmen för rekreation.

TRYGGHET & GEMENSKAP

Vi arbetar varje dag för att skapa trygga miljöer med god gemenskap för de som bor och arbetar i våra hus. Samarbeten med lokalpolis, trygghetsprogram och trygghetscertifieringar är exempel på sådana åtgärder. Under året har vi tagit fram rapporten *Trygghet & samhörighet i boendemiljön* som visar på att trygghetsskapande bland annat sker genom att etablera en god relation mellan fastighetsägare, förvaltare och de boende. Vi har under 2021 anordnat flera gemensamma aktiviteter anpassade efter de boendes önskemål vilket gör att grannar lär känna varandra bättre. Genom att anställa områdesansvariga och införa så kallade välkomstvärdar i våra bostadsområden satsar ByggVesta på att skapa en trivsam och trygg boendemiljö. Våra boende har fortsatt att använda appen YourBlock för kommunikation grannar emellan. Vi tror verkligen att vi genom goda relationer skapar förutsättningarna 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, det arbetsintegrerande sociala företag som startades på initiativ av ByggVesta för att öka möjligheterna till arbete för utrikesfödda kvinnor. Vi har under 2021 arbetat vidare med att ta in kompetenser från Yalla Rinkeby in i vår verksamhet. ByggVesta anordnar

även events såsom CV-coachning för boende som behöver vägledning inför deras inträde på arbetsmarknaden. Genom samverkan med olika aktörer arbetar vi också för att erbjuda sysselsättning till arbetslösa i alla våra projekt.

ANPASSNING LOKALT

Genom att alltid bygga hus utifrån Stadsutvecklingsstegen, vår metod för långsiktigt hållbar stadsutveckling, skapar vi bostadsområden med stor hänsyn till människa och miljö. Genom att tillföra grönskande innergårdar bidrar vi även till en ökad biologisk mångfald. Med vårt flexibla byggkoncept arbetar vi för att våra hus ska bli en naturlig förlängning av den befintliga staden.

VÄSTENTLIGA FRÅGOR

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



MÅLUPPFÖLJNING 2021

Mål 2021	Utfall 2021	
Trygghetsindex ¹	Topp 25% (83,4%)	85,1% (1,7 procentenheter över mål).
Andel trygghetscertifierade fastigheter ²	100 % (2023)	Identifierat lämpligt certifieringsorgan och ställt om produktval och metoder därefter i samtliga projekt.
Rekryterad resurs via Arbetsförmedling eller dylikt i alla nya entreprenadavtal.	1 person / projekt	Tagit fram arbetssätt för kravställande och funnit samarbetsformer för att möjliggöra tillämpning i projekten under 2022.
Stadsutvecklingsstegen i nyproduktionsprojekt och områdesprogram skall finnas.	100 %	100 %. FN:s Globala Hållbarhetsmål är nu naturlig del av projektutvecklingsmetodiken där Stadsutvecklingsstegen har tillämpats i samtliga projekt som under året befunnit sig i rätt skede.

MÅL 2022

Mål 2022	
Trygghetsindex ¹	Topp 25%
Andel trygghetscertifierade fastigheter.	100 % (2023)
Bidra till integration, inkludering och underlätta klivet in på arbetsmarknaden. ² Under 2022 erbjuda:	
Sysselsättning till arbetslösa i alla projekt ³	100 %
Praktikplatser, lärlingsplatser och visstidsanställningar till studerande ⁴	10
Arbetsmarknadsåtgärder för kvinnor långt ifrån arbetsmarknaden ⁵	5 kvinnor
Stadsutvecklingsstegen ⁶ ska tillämpas i alla nyproduktionsprojekt.	100 %

¹ Av medverkande företag i AktivBo:s årliga kundundersökning.

² Inkl. våra samarbeten med entreprenörer och leverantörer genom t.ex. sociala klausuler och gemensamma projekt. Gäller alla projekt i rätt skede.

³ Inkl. våra samarbeten med entreprenörer och leverantörer genom t.ex. sociala klausuler och gemensamma projekt. Gäller alla projekt i rätt skede.

⁴ Inklusive våra studentboenden på högskoleorter.

⁵ Kvinnorna får förutsättningar att ta betydande steg närmare arbetslivet genom t.ex. vårt initiativ Yalla Rinkeby, yrkeshandledare m.fl. Läs mer sid XXX.

⁶ Vårt systematiska arbetssätt med FN:s Globala Hållbarhetsmål som även ser till utveckling av hela bostadsområden.

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, enligt vår "Färdplan mot klimatneutral byggnation". Färdplanen detaljerar bland annat hur innovativ materialanvändning, nya konstruktionsmetoder och incitamentsprogram kan bidra till ett bostadsbyggande rustat för framtiden. Läs mer på sida 52 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 samhällsbyggnad, och kunskapsdelar för att driva på omställningen av hela branschen.

Med en övervägande grön finansiering skapar vi dessutom ett mer effektivt och långsiktigt nyttjande av ekonomiska resurser som främjar en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt.

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.

VÄSTENTLIGA FRÅGOR

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



MÅLUPPFÖLJNING 2021

Mål 2021

Utfall 2021

CO₂e/BTA i nyproduktion, A1-A5

200 kg (2022)

Incitamentprogram, AgriTMbetong, konstruktionsslimning, metodefektivisering som kommit på plats under 2021 skapar goda förutsättningar att nå målet.

Hållbar finansiering i nyproduktionsprojekt

100 % (2022)

100% av slutfinansieringen hos kreditinstitut som haft möjlighet till grön finansiering.

MÅL 2022

Mål 2022

CO₂e/BTA i nyproduktion, A1-A5 ¹

200 kg

Grön finansiering i nyproduktionsprojekt ²

100 %

Köpt energi för uppvärmning ³

-2 %

¹ CO₂e står för koldioxidekvivalenter, ett gemensamt mått för olika typer av växthusgasutsläpp. A1-A5 inkluderar byggskedets processer inklusive produkttillverkning, transporter och produktion.

² Avser slutfinansiering av nyproduktionsprojekt ifall det är möjligt.

³ Normalårskorrigerad värme för det egna beståndet.

Färdplan mot klimatneutral byggnation

Under 2021 har vi på ByggVesta fortsatt att arbeta med vår färdplan mot klimatneutral byggnation. Färdplanen visar hur vi gör störst nytta vad det gäller att säkerställa att Parisavtalets mål skall nås och hur ByggVesta ska minska växthusgasutsläppen i sina värdekedjor enligt nationella utsläppsmål genom att visa vägen mot ett mer effektivt och hållbart byggande.



MYNTET, GÖTEBORG
ÅWL ARKITEKTER



ByggVesta arbetar för att nyttja samhällets resurser ansvarsfullt och bygger därför kollektivtrafiknära, yteffektivt och energisnålt med digitala verktyg som stöd. Som del av vår färdplan arbetar ByggVesta med ett incitamentsprogram för entreprenörer som går ut på att effektiviserande och koldioxidminskande åtgärder i byggnationen belönas. Incitamentsprogrammet skapades i syfte att främja samverkan kring effektiviserad produktion, materialanvändning och övriga resurser som bidrar till minskad miljöpåverkan och klimatavtryck – något som gjort oss till en attraktiv beställare.

KONSTRUKTIONSSLIMNING

Inom ramen för incitamentsprogrammet har ByggVesta under året arbetat med slimning där vi lyckats få ner dimensionerna på lägenhetsavskiljande väggar i flera projekt (från branschstandarden 200 millimeter till 180 millimeter med bibehållen ljudisolering). Det första projektet med slimmade väggar blev en fastighet i Göteborg där vi minskade tjockleken på betongväggar.

Räknat bara på detta första konstruktionsslimmade projektet i Göteborg lyckades ByggVesta:

- Reducera antalet betongtransporter med motsvarande 10 långtradare till bygget. Detta tack vare att fler element fått plats på samma lastbil.
- Skapa större boyta för våra hyresgäster. Det är värdefulla kvadratmeter som har en särskilt stor effekt på små lägenheter.
- Minska mängden betong med 350 ton, vilket motsvarar en minskning med drygt 66 000 ton CO₂e.

FRAMTIDENS BETONGANVÄNDNING

ByggVesta tror på betong eller en betongliknande stenkompasit med låg andel cement som framtidsmaterial. De ökande utsläppsrättspriserna är en av drivkrafterna som tvingar såväl byggherrar som betongindustrin att ställa om i rekordfart. Vi anser att betong ännu inte nått sin fulla potential och att det finns goda möjligheter att producera materialet på ett mycket mer klimatsmart sätt. I kombination med bättre material behövs även mer effektiva och smarta byggmetoder för att nå de globala utsläppsmålen. När produktutvecklingen kommit så långt att det finns helt koldioxidneutral betong att tillgå har ByggVesta som mål att redan ha förutsättningarna på plats för en enkel omställning. Vår ambition är att eventuella kostnadsökningar gällande betong inte ska påverka vår projektekonomi i någon större utsträckning tack vare våra effektiviseringar.



Arbetet med att hitta bättre förutsättningar för betongproduktion påbörjade vi redan 2010 och vi var med och startade Betonginitiativet 2017 vars mål bl.a. är att säkerställa tillgången till CO₂-fri cement före 2030, ett mål som cementleverantörer nu arbetar mot. Sedan tre år tillbaka har ByggVesta tillsammans med forskningsinstitutet RISE, betongtillverkaren Strängbetong, Södertälje kommun, Lantmännen och forskningsinstitutet Swerim också utvecklat AgriTMbetong, en ny typ av industriell betong som använder aska från spannmålsskal. Genom att använda AgriTMbetong i en del av stommen, halverar vi klimatavtrycket jämfört med traditionell betong. I slutet av 2021 installerade vi de första AgriTMbetongelementen i fastigheten Sköterskan i Sege Park, Malmö. Enligt vår färdplan kommer vi att använda betongen i våra nya fastigheter i allt större utsträckning i takt med att materialet produceras i större skala.

Att vi förespråkar betong har delvis att göra med materialets klassiska egenskaper; bärförmåga, estetisk formbarhet och isoleringsförmåga. Vi ser även fler fördelar med betong då materialet möjliggör kortare byggtider, mer flexibilitet i hus- och lägenhetsutformning samt god konkurrens mellan leverantörer och entreprenörer. Flexibla byggmetoder är avgörande då ByggVesta inte bygger typhus, utan anpassar byggnader efter områdets bästa (enligt Stadsutvecklingsstegen).

FÄRDPLANEN BEROENDE AV SAMVERKAN

Att förverkliga klimatneutral byggnation är endast möjligt genom en nära samverkan med aktörer inom branschen. Vi vet att hela kedjan måste samarbeta för att åstadkomma riktig förändring. Allt från leverantörer som klimatanpassar sina produkter och tjänster, till beställare som innovativt och aktivt letar efter nya optimeringslösningar, till kompetenta och problemlösande entreprenörer, ända till hyresgäster som tar sitt ansvar genom att använda fastigheterna på ett klimatsmart sätt.

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

- | | |
|--------------------|--|
| 2022 | <p>2022 Implementering av förändrade och uppdaterade processer och metoder. Samtliga ByggVesta-projekt som byggstartar ska alltid ligga under 200 kg CO₂e / bruttoarea (A1-A5) i produktionsskede. Det innebär att vi sänker våra utsläpp med 25–30 %. Exempel på aktiviteter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öka produktkontroll • Implementera digitaliseringsmodeller inom exempelvis schaktning • Ställa krav på och säkerställa fastigheternas prestanda • Minska materialåtgång genom bl. a. slimmade konstruktioner • Tidig och nära samverkan med entreprenörer, leverantörer och övriga experter • Optimera byggtider och transporter • Fortsätta säkerställa att husens drift optimeras • Utvärdera incitamentsmodellen • Optimera stom- och betongsystem • Testa pappreglar och andra alternativa material |
| 2023 - 2030 | <p>Fortsatt utveckling, uppdatering och förbättringar leder till en stabil sänkning om ca -8 kg CO₂e / BTA / år genom förbättrade processer och digitala verktyg. Exempel på aktiviteter:</p> <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 | <p>ByggVesta har mer än halverat CO₂e-utsläppen (jmf 2015) i vår produktion av byggnader och driftoptimerat våra byggnader. Det finns CO₂ fri cement att köpa på marknaden.</p> |
| 2040 | <p>ByggVesta är klimatneutral i hela värdekedjan.</p> |



PROBERAREN, STOCKHOLM
KIRSH + DEREKA

CASE

ByggVesta skapar lokala arbetstillfällen

ByggVesta vill vara del av lokalsamhället. För oss är det viktigt att ta aktiva beslut som gynnar de bostadsområden där vi bygger och förvaltar bostäder. Under 2021 har ByggVesta tagit in Faten Ali som områdesvärd vid Rinkebyterrassen genom att köpa in tjänster från företaget Yalla Rinkeby.

ByggVesta verkar för kvinnors arbetsmarknadsintegration och andra liknande samhällsförbättrande åtgärder. Vårt sätt att arbeta går ut på att lyssna till de som bor i området, förstå deras behov för att sedan hitta vägar till hur vi kan förbättra området.

— Redan 2015 innan vi byggde husen i Rinkebyterrassen intervjuade vi boende i Rinkeby för att höra vad de ansåg viktigt för området och om det fanns något speciellt vi skulle satsa på. Vi valde att ta vårt ansvar genom att göra mer än bara bygga, säger Monica Salmi, förvaltare på ByggVesta.

ARBETAR MED BOENDE I LOKALOMRÅDET

Det arbetsintegrerande sociala företaget Yalla Rinkeby är ett initiativ som startades 2016 och som nu utmynnat i ett autonomt företag av och för kvinnorna. Företaget, som delvis finansieras av ByggVesta, driver catering- och lunchrestaurang i en av ByggVestas fastigheter och ger kvinnor möjligheten att arbetsträna med målet att komma ut på arbetsmarknaden. ByggVesta ser fördelarna med att arbeta nära lokalsamhället och väljer därför att utveckla nya möjligheter för de som bor i området.

— Yalla Rinkeby är ett exempel på ett av våra initiativ som hjälper människor att komma närmare arbetslivet genom lärlings- och praktikplatser. Företaget är en lyckosam satsning som hjälper kvinnor långt ifrån arbetsmarknaden att kunna stå på egna ben. Att jobba socialt är inte alltid mätbart och kvantifierbart men det är ett viktigt arbete som gör samhällsnytta på riktigt, säger Alicia Åhlfeldt, hållbarhetsstrateg på ByggVesta.





CHRISTINE ZETTERLUND MEDARBETARPORTRÄTT

Mer än ett fastighetsbolag – samhällsförbättrande initiativ adderar ett mervärde för Christine

För Christine Zetterlund, chef för projektutveckling, handlar ByggVestas arbete om så mycket mer än att bygga och förvalta fastigheter. Att driva projekt som förbättrar tillvaron för boenden i och omkring fastigheterna särskiljer ByggVesta från andra fastighetsbolag.

Christine började arbeta på ByggVesta i december 2019 och har under sina 2 år varit delaktig i en mängd olika projekt. Att kunna jobba med samhällsförbättrande uppdrag är något hon anser speciellt med bolaget.

— Det känns väldigt bra att vi har en hög ambitionsnivå och att vi gör mer än att bygga fastigheter. Känslan av att vi gör skillnad tilltalar verkligen mig, säger Christine.

För ByggVesta är det särskilt viktigt att låta medarbetare, oavsett var de befinner sig i organisationen kunna vara med och forma nya samhällsinitiativ. Christine menar att ett trovärdigt arbete för att göra verklig skillnad i samhället är en kvalitet allt fler eftersöker när de letar arbetsgivare.



FATEN ALI INSPIRERAR ANDRA

Köksbiträdet Faten Ali har under 2021 arbetat som områdesvärd – en roll vars uppgift är att ansvara för utemiljön, städa och se efter bostadsområdet. Faten bor i en av ByggVestas lägenheter på Rinkebyterrassen och har varit verksam inom Yalla Rinkeby i över 3 år. För ByggVesta var det viktigt att personen skulle ha en förankring till området. Som områdesvärd är hon en av flera representanter för det arbete som läggs ner på att förbättra förhållandena för de som bor i Rinkeby. Faten ser positivt på att få möjligheten att utföra nya sysslor samt inspirera andra som bor i området.

— På Yalla Rinkeby gör jag allt från att städa och laga mat till att servera. Det är kul att göra andra saker också, som att vara områdesvärd. Jag blir glad när folk känner igen mig och mina kompisar säger att de också vill göra något liknande. Jag trivs i Rinkeby, det är bra här, säger Faten.

Vi ser fram emot fler satsningar och fler områdesvärdar i Rinkeby och i andra områden där behovet av arbetsmarknadsintegration är stort. Att folk uppskattar och ser upp till Faten är ett bevis på hur givande det är att engagera sig i lokalsamhället och försöka bidra till ett samhälle med hög sysselsättning och livskvalitet – något som Monica Salmi menar ligger som grund i ByggVestas arbetsfilosofi.



”

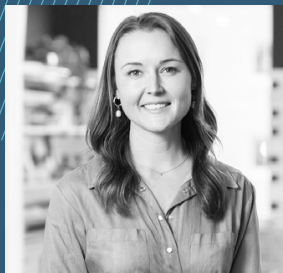
Vi vill att så många som möjligt ska vara sysselsatta och känna ett sammanhang och en gemenskap. Faten är väldigt viktig i sin roll då andra ser upp till henne och kan identifiera sig med henne.

**Monica Salmi,
Fastighetsförvaltare på Byggvesta**





Ledning



JENNY JONSSON

VD, ByggVesta

Anställd sedan:

2020

Jenny Jonsson kommer närmast från rollen som vice VD för Strategic Development på Bansvik 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 Stiftelsen Tryggare Sverige.



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 bostads- byggande och infrastruktur, däribland på JM och Svevia. Marcus är utbildad civilingenjör på KTH.



ANDREAS LINDENHIERTA

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 och affärsutveckling. Bland annat som ekonomichef på Solhagagruppen och Kyosho Sweden. Andreas är styrelseledamot i Ge-te Media AB samt Fasticon AB.

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 på Weste & Partners AB. 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.



PER-MARTIN ERIKSSON
Styrelseledamot

Per-Martin Eriksson har ägnat större delen av sitt yrkesliv åt bostadsutveckling och har arbetat på olika ledande befattningar, bland annat på BESQAB och Svenska bostäder. Under 20 år var han verksam inom Veidekke Eiendom, varav de senare 12 åren som dess VD, och driver sedan 2020 egen verksamhet.

Fastighetsportfölj

Bolag	Fastighet	Stad	Antal Bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Driftsöverskott	
				Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
ByggVesta Kajutan AB	Kajutan 2	Stockholm	59	3 987		290	72 736	9	2 146	5	1 373
Grön Bostad Ektorp AB	Sickla Ön 40:17	Stockholm	207	7 914	73	505	63 228	19	2 427	13	1 664
Grön Bostad Fyrislundsgatan2AB	Sala Backe 48:1	Uppsala	132	7 168	262	432	58 143	17	2 312	13	1 784
Grön Bostad Guldheden AB	Guldheden 53:1	Göteborg	86	5 850	530	264	41 382	11	1 786	6	1 002
Grön Bostad Intellektet AB	Intellektet 1; 7	Linköping	739	25 687	980	1 190	44 624	51	1 898	34	1 257
Grön Bostad Järva HR1 AB	Kvarnlaven 2, Stubbekvarnen 4	Stockholm	88	4 279	101	238	54 338	10	2 257	7	1 599
Grön Bostad Järva HR2 AB	Stubbekvarnen 5; 8	Stockholm	68	3 397		186	54 754	8	2 232	6	1 703
Grön Bostad Järva HR3 AB	Kvarnlaven 5; 6	Stockholm	69	3 490		186	53 295	8	2 203	6	1 630
Grön Bostad Lindholmsallén AB	Lindholmen 31:1	Göteborg	138	9 299	300	447	46 564	17	1 814	12	1 204
Grön Bostad Maren AB	Orion 1	Södertälje	67	4 273	852	315	61 463	13	2 506	6	1 112
Grön Bostad Rosendal 2 AB	Kåbo 66:1	Uppsala	98	5 100	135	260	49 666	11	2 136	9	1 770
Grön Bostad Teknis AB	Metallurgen 1	Stockholm	103	3 805	185	352	88 221	11	2 717	8	2 066
Totalt			1 854	84 249	3 418	4 665	53 213	185	2 105	125	1 428

Geografisk fördelning

	Antal Bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde		Hyresvärde		Driftsöverskott	
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Stockholm/Södertälje	661	31 145	1 211	2 072	64 038	77	2 373	51	1 582
Uppsala	230	12 268	397	692	54 639	28	2 239	23	1 778
Göteborg	224	15 149	830	711	44 495	29	1 802	18	1 123
Linköping	739	25 687	980	1 190	44 624	51	1 898	34	1 257
Totalt	1 854	84 249	3 418	4 665	53 213	185	2 105	125	1 428

Förklaring:

FASTIGHETSVÄRDE

Marknadsvärdet från Årsbokslutsvärderingen

HYRESVÄRDE

December månad gånger 12 (Intellektet gånger 10). Ingår Bostäder, Lokaler och Parkering

FASTIGHETSKOSTNADER

Operativa kostnader samt Tomträtt och Fastighetsskatt för år 2021 per kvm gånger antal kvm per december. För de fastigheter där det varit inflytt under året är det snitt kvm kostnaden för året gånger antal kvm vid årets slut.

DRIFTSÖVERSKOTT

Driftsöverskott för år 2021 per kvm gånger antal kvm per december. För de fastigheter där det varit inflytt under året är det snitt kvm driftsöverskottet för året gånger antal kvm vid årets slut.



TEODOLITEN, FAGERSJÖ

Risker och riskhantering

ByggVestas verksamhet kan påverkas direkt eller indirekt av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernen identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt både övergripande och för enskilda projekt. Riskerna delas in i fyra områden, hållbarhetsrisker, strategiska risker, finansiella risker och operativa risker.

HÅLLBARHETSRIKES

Klimatförändringar

Klimatförändringar med temperatur eller nederbördsförändringar kan innebära negativa effekter för koncernens fastighetsbestånd, med högre kostnader för fastighetsförvaltning som följd. För att motverka detta miljöcertifierar vi våra fastigheter och utvecklar energieffektiva hus för att exempelvis kunna hålla nere kostnader för el och uppvärmning. Vi har även en kontinuerlig utveckling av produktionsmetoder.

Korruption

Risk för korruption och andra oegentligheter arbetar vi aktivt för att motverka genom att ställa höga krav på transparens och etik både hos leverantörer, personal och andra intressenter. En händelse som har negativ inverkan på miljö eller människor riskerar också att leda till badwill och kostnader för koncernen. För att motverka detta arbetar vi aktivt med vår code of conduct, jämställdhetspolicy och genomgång av våra leverantörer. Koncernen har även en visselblåsarfunktion som man når via vår hemsida.

Arbetsmiljö

För ByggVesta är det viktigt att våra anställda mår bra och känner sig sedda och trygga på sin arbetsplats. Det är också viktigt med rimliga anställningsvillkor och god arbetsmiljö. En dålig arbetsmiljö kan skapa negativa konsekvenser för både den enskilde och för arbetsgivaren, med risk för skadat varumärke. För att hantera detta omfattas arbetsmiljöfrågor i årliga medarbetarsamtal, vi uppmuntrar till god hälsa genom exempelvis friskvårdsbidrag. Det finns för anställda även tillgång till hälsoundersökningar och företagshälsövård.

OPERATIVA RISKER

Operativa risker omfattar främst risker i koncernens projektverksamhet samt i koncernens förvaltningsverksamhet.

Hyresintäkter och vakanser

Koncernens hyresintäkter påverkas av en rad olika faktorer såsom utveckling av ekonomin i stort och i de geografiska områden och segment där vi bedriver vår verksamhet. Vi påverkas exempelvis av utbudet av hyres- och studentbostäder, sysselsättning, befolkningsutveckling och koncernens egen förmåga att utveckla fastighetsbeståndet.

Dessa risker kan hanteras genom god marknadskännedom och god kännedom kring kundernas behov och efterfrågan.

Kostnader

Kostnader är främst en risk när de inte kan kompenseras genom ökade hyresintäkter, exempel på dessa kan vara kostnader för reparation och underhåll.

Dessa risker kan hanteras genom underhållsplaner och genom att fortsätta bygga hållbara och energieffektiva hus.

Skatt

Koncernen följer noga politiska beslut och rättsfall kring skatter såsom fastighetsskatt, moms och bolagsskatt. Vidare arbetar koncernen aktivt med interna processer och utbildning för att hålla personal uppdaterad kring skatteområdet.

Projekt

Det finns risker med projektgenomförande såsom brister i upphandling, förseningar och fördröjningar. Dessa avhjälpas främst genom att ha god kompetens i projektorganisationen och inarbetade processer i upphandlingsförfarandet och projektgenomförandet; samt god avtalsmässig reglering med leverantörer.

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

Kostnader för räntor är en betydande post för bedriven verksamhet. Räntor påverkas av marknadsräntor och bankernas marginaler. För att motverka ränterisken används en finanspolicy som reglerar riskhantering samt räntesäkrar koncernen låneportföljen genom räntederivat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Refinansieringssrisk innebär att finansiering inte kan förnyas vid låneförfall eller att finansiering inte kan erhållas. Det kan också innebära att finansiering endast går att få till väsentligt sämre villkor.

Refinansieringsrisken hanteras dels via koncernens finanspolicy som begränsar risktagande, dels genom att använda sig av flera banker och finansieringsformer.

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

Finansiell rapportering och regelefterlevnad

Risker med felaktig finansiell rapportering kan leda till att bolaget, långivare och andra intressenter tar beslut på felaktiga grunder. Risken kan avhjälpas genom god intern kontroll, god kompetens på ekonomiavdelningen och genom att vara insatt i gällande regelverk. Revisorn fyller också en viktig funktion genom kommunikation och granskning.

Motsvarande gäller övrig regelefterlevnad, där brister kan leda till ekonomiska konsekvenser. Detta motverkas genom att ha löpande bevakning av förändrade lagar och praxis. Från och med 2021 finns även en visselblåsarfunktion på plats.

STRATEGISKA RISKER

Politiska beslut

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

Värdeförändringar på fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter påverkas av en rad faktorer exempelvis avkastningskrav vid värdering, konjunktur, geografiska lägen, men också hur väl koncernen lyckas förvalta och förädla fastigheterna.

Riskerna begränsas med god omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster. Koncernen har strategin att bygga och förvalta fastigheter i storstadsregioner med kollektivtrafiknära lägen. En god och omsorgsfull förvaltning bidrar också till förbättrad uthyrningsgrad och lägre förvaltningskostnader.

Projektverksamhet

ByggVestas projektverksamhet är beroende av att vi fortsatt kan hitta och skapa nya projekt som kan adderas till projektportföljen. För att hantera den risken sker löpande marknadsanalys, utvärdering av pågående och genomförda projekt samt bedrivs en god dialog med kommuner och andra intressenter.

Nyckelpersoner

ByggVesta har ett behov av att rekrytera och behålla nyckelpersoner. Nyckelpersoner som lämnar koncernen kan leda till att verksamheten tappar tempo, effektivitet och kompetens. För att motverka detta använder vi oss av dokumenterade process- och arbetsbeskrivningar för att på så sätt minska personberoendet och ha en plan för kompetensförsörjning. Vi utför årliga medarbetareundersökningar för att uppfatta synen på ByggVesta som arbetsgivare och lyssnar till önskemål om kompetensutveckling.

Årsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ByggVesta AB avger härmed redovisning för koncern och moderbolag för verksamhetsåret 2021.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VERKSAMHETEN

ByggVesta äger, förvaltar samt utvecklar fastigheter. Fokus är främst att äga och utveckla hyreslägenheter och studentlägenheter men även utveckling av exempelvis ägarlägenheter. Huvudkontoret ligger i Stockholm. Kontor finns även i Göteborg, Malmö och Linköping. Verksamheten bedrivs i storstadsregioner samt universitetsstäder.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2021

Under året har koncernens joint venture Grön Bostad som ägts tillsammans med AFA Sjukförsäkringsaktiebolag delats upp, vilket för ByggVestas del inneburit att koncernen tillförts 11 förvaltningsfastigheter bestående av 1795 hyreslägenheter och studentlägenheter. Antal kvm BOA uppgår till 80 262 och marknadsvärdet per sista december 2021 uppgick till 4 375 mkr. Uppdelningen av Grön Bostad skedde huvudsakligen under mars och november.

Under året har projekten Kronhuset i Uppsala med 132 hyreslägenheter och Colonia 2 i Linköping med 370 studentlägenheter färdigställts och inflyttats.

Projektet Sköterskan i Malmö som utvecklas åt koncernens joint venture HållBo har byggstartats. Projektet omfattar 113 hyreslägenheter och beräknas färdigställas under december 2022.

Under perioden har även Agribetong installerats för första gången i en fastighet, Sköterskan i Malmö.

Styrelsen för ByggVesta AB föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 100 kronor (150) per aktie, motsvarande 30 mkr avseende verksamhetsår 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN SLUT

Under januari avyttrades projektet Hestur till koncernens joint venture HållBo, vilket gav en positiv preliminär resultat-effekt om knappt 62,5 mkr.

Efter periodens slut har tre projekt byggstartats, det rör Sjuksalen i Malmö om 114 hyreslägenheter, Valvik om 252 hyreslägenheter samt Hestur om 220 hyreslägenheter i Kista. Dessa tre projekt utvecklas för HållBo.

FASTIGHETSVERKSAMHETEN

Den helägda fastighetsverksamheten utgörs av 12 förvaltningsfastigheter med 1 854 lägenheter och 84 249 kvm BOA. Vid föregående periods utgång bestod fastighetsverksamheten av 1 förvaltningsfastighet, med 59 lägenheter och 3 987 kvm BOA. Ökningen beror på att under året har koncernens joint venture Grön Bostad som ägdes tillsammans med AFA Sjukförsäkringsaktiebolag delats ut till ägarna.

Det genomsnittliga hyresvärdet var vid årets utgång 2 105 kr per kvadratmeter.

ByggVestas och Bonniers bostads joint venture HållBo utgörs vid årets utgång av 4 förvaltningsfastigheter (3), 353 lägenheter (307) och 21 603 kvm BOA (18 619).

Det genomsnittliga hyresvärdet för HållBo var vid årets utgång 1 931 kr per kvadratmeter.

Förvaltningen inom fastighetsverksamheten förvaltar utöver ByggVestas och HållBos bestånd även ett externt bestånd.

PROJEKTVERKSAMHETEN

Antal lägenheter under produktion vid årets utgång uppgår till 522 stycken (915). Merparten av dessa produceras för HållBo.

Under året har totalt 502 lägenheter färdigställts varav projektet Kronhuset i Uppsala om 132 hyreslägenheter och Colonia 2 i Linköping om 370 studentlägenheter.

Ytterligare projekt för hyreslägenheter planeras att tillföras HållBo-koncernen under kommande räkenskapsår. Dessa är främst lokaliserade i Stockholmsregionen.

EKONOMISK UTVECKLING

Kommentarer nedan avseende rörelsens intäkter, kostnader, resultat, finansiella ställning och finansiering avser, när annat inte särskilt anges koncernen ByggVesta AB.

Med belopp inom parentes avses, om inte annat särskilt anges, för resultat- och kassaflödesposter utfall föregående år och för poster avseende finansiell ställning utfall per senaste årsskifte. För definitioner av nyckeltal hänvisas till avsnitt Nyckeltal sida 103.

RÖRELSENS INTÄKTER

Koncernens nettoomsättning uppgick till 354,4 mkr (378,9). Intäkterna fördelas på hyresintäkter 78,1 mkr (8,3), projekt- och entreprenadintäkter 251,7 mkr (340,7) samt övriga rörelseintäkter 24,7 mkr (30,0). Övriga rörelseintäkter består huvudsakligen av förvaltningstjänster.

Hyresintäkterna har påverkats positivt av uppdelningen av koncernens joint venture Grön Bostad, vilket tillfört koncernen helägda förvaltningsfastigheter. Projekt- och entreprenadintäkterna har påverkats negativt av att färre lägenheter har varit i produktion under året i jämförelse med föregående år.

Uppdelningen av Grön Bostad har även bidragit till att övriga rörelseintäkter minskat då en större andel av förvaltade fastigheter är helägda.

Vakansgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit mycket låg. Gällande bostäder var nära samtliga uthyrda vid årets utgång. För lokalerna har också vakansgraden varit låg. Efterfrågan på bostäder har varit och är fortsatt god.

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltningen uppgick till -16,9 mkr (-1,8). Ökningen beror på uppdelningen av Grön Bostad, vilket som nämnts ovan tillfört koncernen helägda förvaltningsfastigheter.

Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -238,4 mkr (-320). Minskningen beror på den lägre volymen av lägenheter under produktion i jämförelse med föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -114,8 mkr (-96,1). Ökningen i jämförelse med föregående år består huvudsakligen av reservering för engångsposter om drygt 12,5 mkr samt ökade konsultarvoden och kostnader för hyrd personal om totalt cirka 4,5 mkr. Därutöver har koncernen förstärkt stödfunktioner, vilket resulterat i ökade personalkostnader om 1,8 mkr i jämförelse med föregående år.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I JOINT VENTURE

Resultat från andelar i joint venture uppgick till 122,2 mkr (203,3). Även denna post påverkas i hög utsträckning av uppdelningen av Grön Bostad. Från 2022 utgörs posten i huvudsak av koncernens joint venture HållBo.

FINANSIELLA POSTER

Finansiella poster uppgick till -33,1 mkr (-5,0) och ökningen beror på högre räntekostnader på grund av upptagna banklån i samband med uppdelningen av Grön Bostad.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Resultat från försäljning av fastigheter uppgick till 282,8 mkr (66,2). Under året har slutavräkningar skett för projekten Kronhuset, Orion och Teodoliten om knappt 105 mkr, därutöver har projekten Sjuksalen och Sköterskan om runt 56 mkr samt Valvik om drygt 89,7 mkr avyttrats till HållBo.

Övriga värdeförändringar är orealiserade. Värdeförändring räntederivat uppgick till 7,1 mkr (0,5) och värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 853,8 mkr (21,0). Liksom flertalet poster påverkas även dessa av uppdelningen av Grön Bostad, samt vad gäller värdeförändringen på förvaltningsfastigheter av fastighetsmarknadens generellt höga värdeuppgång.

SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Skatt på årets resultat uppgick till -192,6 mkr (-4,8), varav uppskjuten skatt avseende temporära skillnader utgjorde -187,9 mkr (-4,7).

FINANSIELL STÄLLNING OCH FINANSIERING

Totalt eget kapital var på balansdagen 2 579,7 mkr (1 600,2). Under året har eget kapital ökat med årets totalresultat och reducerats för utbetald utdelning till aktieägarna enligt beslut vid årsstämma.

Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 43,5 % (76,4 %). Minskningen beror på relationen nya förvaltningsfastigheter, till följd av uppdelningen av Grön Bostad, samt upptagna lån för dessa. Belåningsgraden för förvaltningsfastigheterna var vid samma tidpunkt 55,7 % (51,6 %). Räntebärande lån exklusive avdrag för likvida medel uppgick till 2 837,1 mkr (243,7). Likvida medel utgörs endast av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 87,6 mkr (71,3).

Koncernens finansiering sker främst i form av eget kapital och räntebärande banklån. De banklån som tillkommit under året har räntesäkrats genom ränteswappar och fasträntelån. Per balansdagen uppgick koncernens ränteswappar till ett nominellt belopp om 985,6 mkr (120), detta inklusive fasträntelånen ger en räntesäkring om 77,4 %.

Inklusive räntesäkringarna har koncernen per balansdagen för förvaltningsfastigheterna en genomsnittlig ränta för kreditportföljen om 2,0 %. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick per balansdagen till 4,7 år, medan genomsnittlig kapitalbindningstiden uppgick till 7,6 år. Amortering sker per balansdagen med genomsnitt 1 % per år.

Mellan koncernens bolag och respektive kreditgivare finns olika avtal som säkerställer respektive bolags och kreditgivares rättigheter och skyldigheter. Bolagen har krav på sig att vid varje tillfälle uppfylla finansiella nyckeltal i form av ränte-

täckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Samtliga nyckeltal har för samtliga lån uppfyllts per balansdagen.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Värdet på förvaltningsfastigheter uppgick per balansdagen till 5 080 mkr (494,2). I årets utgående värde ingår tillkommande fastigheter genom uppdelningen av Grön Bostad med cirka 3 513,8 mkr, en orealiserad värdeförändring om 853,8 mkr samt ny-, till- och ombyggnation om 218,2 mkr. Den orealiserade värdeförändringen mellan årsskiftena beror huvudsakligen på sänkt marknadsmässigt avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter.

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 fastigheterna genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av värderingsobjektens intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll. Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning har värderats till verkligt värde av externa oberoende värderare. Pågående projekt har värderats till verkligt värde enligt intern värdering.

FINANSIELL INFORMATION MODERBOLAGET

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och koncernstödande funktioner. Moderbolagets intäkter uppgick till 11,7 mkr (11,0) och består av tillhandahållande av administrativa tjänster gentemot koncernbolag, joint ventures och andra externa kunder. Resultat efter skatt uppgår till 834,6 mkr (221,5). Resultatförbättringen i moderbolaget beror på uppdelningen av Grön Bostad.

Moderbolaget finansieras med eget kapital som på balansdagen uppgick till 1 540 mkr (750,3). Eget kapital har förändrats med årets totalresultat samt utdelning till aktieägare om 45 mkr.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	675 349 057
Årets resultat	834 568 190
	1 509 917 247
Disponeras så att	
Utdelas till aktieägarna	30 000 000
I ny räkning överförs	1 479 917 247
	1 509 917 247

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	2021	2020
Hysesintäkter	3,22	78 051	8 262
Projekt- och entreprenadintäkter	3,36	251 670	340 693
Övriga rörelseintäkter	4	24 663	29 967
Kostnader fastighetsförvaltningen	5	-16 891	-1 784
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	6,36	-238 390	-319 998
Bruttoresultat		99 103	57 140
Central administration	7,8,9,10,22	-114 751	-96 145
Resultat från andelar i joint venture	24	122 181	203 349
Rörelseresultat		106 532	164 344
Finansiella intäkter	13	507	363
Finansiella kostnader	14	-33 603	-5 397
Resultat efter finansiella poster		73 436	159 310
Värdeförändring räntederivat	15	7 060	525
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	1 136 577	87 171
Resultat före skatt		1 217 073	247 006
Skatt på årets resultat	16	-192 594	-4 782
Årets resultat		1 024 479	242 224
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 024 479	242 224
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i TKR	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Årets resultat		1 024 479	242 224
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		1 024 479	242 224
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		1 024 479	242 224
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens balansräkning

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	18	2 000	
Förvaltningsfastigheter	17	5 079 975	494 240
Nyttjanderättstillgångar	18	127 782	25 277
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	20,22	5 300	6 514
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture	24	351 403	1 325 552
Långfristiga fordringar	21,25,37	1 462	528
Uppskjuten skattefordran	16	-	12 981
Summa anläggningstillgångar		5 567 922	1 865 092
Omsättningstillgångar			
Upparbetade ej fakturerade intäkter	19	8 902	53 119
Kund- och hyresfordringar	25,37	12 008	14 952
Aktuell skattefordran		4 977	1 474
Fordringar hos joint ventures	25	34 307	70 921
Övriga kortfristiga fordringar	25	152 012	15 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25,26	57 172	2 658
Likvida medel	25,27	87 600	71 345
Summa omsättningstillgångar		356 978	230 124
SUMMA TILLGÅNGAR		5 924 900	2 095 216

Koncernens balansräkning forts.

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		30 000	30 000
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		2 549 721	1 570 242
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 579 721	1 600 242
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		2 579 721	1 600 242
Avsättningar			
Avsättningar pågående projekt		-	27 121
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	30	2 429 104	242 463
Skulder till koncernbolag		8 526	55 790
Derivatinstrument	25,37	24 594	14 762
Uppskjuten skatteskuld		181 119	
Övriga långfristiga skulder	25,29	123 376	26 463
Summa långfristiga skulder		2 766 719	339 478
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	25,30,37	408 022	1 210
Leverantörsskulder	25,37	56 493	25 186
Fakturerade ej upparbetade intäkter	31	-	28 095
Aktuell skatteskuld		6 383	25
Övriga kortfristiga skulder	25,37	30 956	41 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,32	76 606	32 480
Summa kortfristiga skulder		578 460	128 375
Summa skulder		3 345 179	467 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 924 900	2 095 216

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 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
Ingående eget kapital 2021-01-01	30 000	1 570 242	1 600 242	-	1 600 242
Årets resultat		1 024 479	1 024 479		1 024 479
Årets övrigt totalresultat		-	-	-	-
Årets totalresultat	-	1 024 479	1 024 479	-	1 024 479
Utdelning		-45 000	-45 000	-	-45 000
Summa transaktioner med ägare	-	-45 000	-45 000	-	-45 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	30 000	2 549 721	2 549 721	2 549 721	2 549 721

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i TKR	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		106 533	164 344
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-148 775	-23 899
Erhållen ränta		531	3
Betald ränta		-31 504	-4 257
Betald inkomstskatt		1 998	-2 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-71 217	133 318
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-108 137	78 140
Förändringar av rörelseskulder		32 583	-115 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-146 771	96 426
Investeringsverksamheten			
Anskaffning av immateriella anläggningstillgångar		-2 000	
Anskaffning av materiella anläggningstillgångar	20	-1 958	-3 313
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	20	2 645	-
Investeringar i fastigheter	17	-3 731 980	-398 609
Avyttringar av fastigheter	17	282 821	412 643
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	24	-934	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	24	1 196 159	514
Förvärv av och lämnade aktieägartillskott intresseföretag	24	-99 808	-121 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 355 055	-110 746
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 627 049	122 976
Återbetalda lån		-63 968	-28 306
Lämnad utdelning		-45 000	-65 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 518 081	29 670
Årets kassaflöde		16 255	15 350
Likvida medel vid årets början		71 345	55 995
Likvida medel vid årets utgång	27	87 600	71 345

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i TKR	Not	2021	2020
Övriga rörelseintäkter	4	11 687	10 954
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Administrationskostnader	7,8,10	-74 710	-48 939
Avskrivningar	9,10	-1 159	-975
Rörelseresultat		-64 182	-38 960
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	1 300 069	267 785
Resultat från andelar i joint ventures	24	-358 582	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	301	363
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-19	-6
Finansnetto		941 769	268 142
Resultat efter finansiella poster		877 587	229 182
Bokslutdispositioner	12	-43 019	-7 700
Skatt på årets resultat	16	-	-
Årets resultat		834 568	221 482

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i TKR	Not	2021	2020
Årets resultat		834 568	221 482
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		834 568	221 482

Moderbolagets balansräkning

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar		-	204
Inventarier	20	1 218	1 215
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	1 234 559	117 910
Andelar i joint venture	24	272 162	557 286
Uppskjuten skattefordran	16	37 466	37 466
Andra långfristiga fordringar	21,25	-	187
Summa anläggningstillgångar		1 545 405	714 268
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kundfordringar	25	98	4 733
Aktuella skattefordringar		394	1 496
Fordringar hos joint ventures	25	34 307	70 921
Övriga kortfristiga fordringar	25	5 727	2 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25,26	2 236	2 403
		42 762	82 288
Kassa och bank	25,27	3 312	29 323
Summa omsättningstillgångar		46 074	111 611
SUMMA TILLGÅNGAR		1 591 479	825 879

Moderbolagets balansräkning forts.

Belopp i TKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		509 105	332 623
Årets resultat		834 568	221 482
		1 509 917	720 349
Summa eget kapital		1 539 917	750 349
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	25	3 785	3 615
Skulder till koncernbolag	25	2 517	22 101
Aktuell skatteskuld		-	1 059
Övriga kortfristiga skulder	25	11 012	27 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25,32	34 248	21 665
Summa kortfristiga skulder		51 562	75 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 591 479	825 879

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 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
Ingående eget kapital 2021-01-01	30 000	166 244	486 247	67 859	750 349
Vinstdisposition			67 859	-67 859	-
Årets resultat				834 568	834 568
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat	-	-	-	834 568	834 568
Utdelning			-45 000		-45 000
Summa transaktioner med ägare	-	-	-45 000	-	-45 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	30 000	166 244	509 105	834 568	1 539 917

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i TKR	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-64 182	-38 960
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	1 159	1 113
Erhållen ränta		325	3
Betald ränta		-19	-6
Betald inkomstskatt		43	-463
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-62 674	-38 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		38 400	164 516
Förändring av kortfristiga skulder		-22 838	-218 585
		15 562	-54 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-47 112	-92 382
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	23	-1 117 649	-134
Avyttring andelar i koncernföretag		104 910	74 588
Lämnade aktieägartillskott, intresseföretag	24	-73 458	-121 981
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	17	-1 230	-204
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	17	201	-
Förändring av långfristiga fordringar	21	187	500
Erhållen utdelning	24	1 196 159	193 281
Kassaflöde från investeringsverksamheten		109 120	146 050
Finansieringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-45 000	-65 000
Erhållna koncernbidrag	12	71	-
Lämnade koncernbidrag	12	-43 090	-7 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-88 019	-72 700
Årets kassaflöde		-26 011	-19 032
Likvida medel vid årets början		29 323	48 355
Likvida medel vid årets utgång	27	3 312	29 323

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 31 maj 2022 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 31 maj 2022.

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 2021

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 2021. 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.

Hyresintäkter

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

Projekt- och entreprenadintäkter

Projekt- och entreprenadintäkter redovisas i takt med upparbetning. Graden av upparbetning fastställs i huvudsak på fördelningen mellan nedlagda kostnader i förhållande till projektets totala kostnader. Befarade förluster redovisas som kostnader omedelbart. Skillnaden mellan upparbetad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp inkluderas i förutbetalda kostnader och upplupna intäkter i koncernens balansräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt inom upplupna kostnader och förutbetalda intäkter i koncernens balansräkning.

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 orealiserade 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 möjligt 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. Anläggnings-tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Leasade tillgångar

ByggVesta har i egenskap av leasetagare identifierat 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 tomt-

rättsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Kostnaderna för tomträtts-avgälder 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 leasingskulderna 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 kontraktsskillnader 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 ökade 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 baseras 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 realiserar eller den uppskjutna skateskulden 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, kriteri-

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

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Nyttjanderättstillgångar

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 provas 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 avsett användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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

Med nya direktiven från metoden enligt IFRS 9 analyseras och reserveras fordringar för förväntade kredit-förluster.

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 kredit-förluster.

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 kredit-försämring 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 tillgodo-havanden 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".

Skilnaderna 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 eventualtillgångar.

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 administrativa

tionskostnader 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 då det bedöms sannolikt att dessa underskottsavdrag kan nyttjas mot framtida överskott.

REDOVISNINGSPRINCIPER FASTIGHETSSKATT

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår och periodiseras på den period den avser.

NOT 3 INTÄKTER

Intäkter fördelar sig på typ enligt följande:

Koncernen	2021	2020
Bostäder	75 810	7 886
Kontor	1 139	-
Garage	1 102	376
Projekt- och entreprenadintäkter	251 670	340 693
Summa	329 721	348 955

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ersättning fastighetskostnader	815	121	91	91
Fastighetsförvaltning	19 400	27 078	7 814	8 694
Arvoden	2 624	-	2 624	-
Övriga ersättningar	1 824	2 768	1 338	2 169
Summa	24 663	29 967	11 687	10 954

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 6 698 tkr (5 895 tkr) för koncerngemensamma tjänster.

NOT 5 KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

Koncernen	2021	2020
Driftkostnader	-10 708	-774
Underhåll	-5 521	-902
Fastighetsskatt	-661	-108
Summa	-16 891	-1 784

**NOT 6 KOSTNADER PROJEKT- OCH
ENTREPRENADVERKSAMHET**

Koncernen	2021	2020
Pågående projektarbeten	-231 717	-317 945
Garantikostnader	-1 384	-1 406
Övrigt	-4 477	-647
Summa	-237 578	-319 998

NOT 7 ERSÄTTNINGAR TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
EY				
Revisionsuppdraget	-849	-1 021	-849	-1 021
Skatterådgivning	-73	-	-73	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-922	-1 021	-922	-1 021

NOT 8 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA MM.

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

Koncernen	2021	2020
Löner och andra ersättningar	42 936	38 377
Sociala avgifter	12 601	11 381
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	11 017	10 222
Koncernen Totalt	66 554	59 980

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2021		2020	
	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	10 128	6 016 (3 197)	7 667	5 301 (2 892)
Övriga anställda	32 808	17 601 (7 819)	30 710	16 302 (7 330)
Koncernen Totalt	42 936	23 617 (11 016)	38 377	21 603 (10 222)

Moderföretaget	2021	2020
Löner och andra ersättningar	13 009	9 939
Sociala avgifter	3 898	2 938
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	3 690	2 673
Moderföretaget totalt	20 597	15 750

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021		2020	
	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	5 998	3 122 (1 601)	3 703	2 394 (1 230)
Övriga anställda	7 011	4 466 (2 089)	6 236	3 217 (1 443)
Moderföretaget totalt	13 009	7 588 (3 690)	9 939	5 611 (2 673)

Medelantal anställda per bolag

	2021		2020	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
ByggVesta AB	17	9	21	10
Summa moderföretag	17	9	21	10

Dotterföretag

ByggVesta Fastighetsförvaltning	25	15	23	14
ByggVesta Development	19	8	20	8
Summa dotterföretag	44	23	43	22
Koncernen totalt	61	32	64	32

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	7	2	7	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	2	2	1
Moderföretaget totalt	10	4	9	3

2021	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen	1 156	-	-	-	1 156
VD	2 142	-	669	-	2 811
Övriga ledande befattningshavare (3)	6 830	-	2 528	-	9 358
varav från dotterbolag	4 130	-	1 597	-	5 726
Totalt	7 667	-	3 197	-	13 325

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

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, pensions-förmåner samt övriga förmåner som tjänstebil.

Ersättningar till 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 4-12 månader oavsett om uppsägningen sker från koncernens eller den anställdes sida.

NOT 9 AVSKRIVNINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Inventarier	-2 266	-2 082	-1 159	-975
Hysesrätt	-4 074	-4 074	-	-
Summa	-6 340	-6 156	-1 159	-975

NOT 10 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Personalkostnader	-49 691	-47 888	-21 724	-16 222
Råvaror och förnödenheter	-53	-127	-	-124
Avskrivningar	-6 340	-6 156	-1 159	-975
Övriga rörelsekostnader	-58 668	-41 973	-52 986	-32 593
Summa	-114 752	-96 145	-75 869	-49 914

NOT 11 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderföretaget	
	2021	2020
Erhållna utdelningar	1 196 160	193 281
Nedskrivningar	-1 000	-
Resultat vid avyttringar	104 909	79 246
Summa	1 300 069	267 785

NOT 12 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderföretaget	
	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-43 090	-7 700
Erhållna koncernbidrag	71	-
Summa	-43 019	-7 700

NOT 13 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	507	362	301	362
Netto valutakursförändringar	-	2	-	2
Summa finansiella intäkter	507	364	301	364

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	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-33 603	-5 397	-19	-6
Summa finansiella kostnader	-33 603	-5 397	-19	-6

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

NOT 15 VÄRDEFÖRÄNDRING DERIVAT

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Värdeförändring räntederivat	7 060	525	-	-
Summa	7 060	525	-	-

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 kon-

traktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsrättan 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	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-729	-85	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-128	-2	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-189 799	-4 695	-	-
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-1 938	-	-	-
Redovisad skatt	-192 594	-4 782	-	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	1 217 073	247 006	834 568	221 482
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-244 106	-52 859	-171 921	-47 397
Skatteeffekt avseende resultat från andelar i JV	25 169	43 517	-74 074	-
Ej avdragsgilla kostnader	-4 675	-115	-3 316	-52
Ej skattepliktiga intäkter	62 957	14 275	268 020	57 306
Ej avdragsgillt räntenetto	-	-	-	-
Skatteeffekt hänförlig till ej aktiverade underskott	-24 587	-9 600	-18 709	-9 857
Summa	-192 594	-4 782	-	-
Effektiv skattesats	-15,82 %	-1,94 %	-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 hänför sig till följande:

Koncernen	Uppskjuten skatt 2021-12-31		
	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	-219 799	-219 799
Derivat	5 066	-	5 066
Periodiseringsfonder	-	-3 873	-3 873
Underskottsavdrag	37 466	-	37 466
Övrigt	22	-	22
Skattefordringar/-skulder	42 554	-223 672	-181 119
Kvittning	-42 554	42 554	-
Skattefordringar/-skulder, netto	-0	-181 119	-181 119

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

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

Moderföretaget	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	37 466	37 466
Redovisat värde	37 466	37 466

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

TSEK	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Skattemässiga underskott	658 399	605 416	648 718	557 607
	658 399	605 416	648 718	557 607

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

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	494 240	421 103
Ny-, till- och ombyggnation	218 175	194 181
Årets förvärv	3 513 804	257 548
Årets avyttring	-282 821	-412 643
Omklassificering	-	-53 120
Värdeförändringar	1 136 577	87 171
Redovisat värde	5 079 975	494 240

Årets investeringar och avyttringar

Under året har koncernens joint venture Grön Bostad som ägts tillsammans med AFA Sjukförsäkringsaktiebolag delats upp, vilket för Byggsvestas del inneburit att koncernen tillförts 11 förvaltningsfastigheter.

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. Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning har värderats till verkligt värde av externa oberoende värderare. Förvaltningsfastigheter under uppförande har värderats till verkligt värde enligt intern värdering. Förvaltningsfastigheter under uppförande är i ett tidigt skede och verkligt värde motsvarar därför anskaffningsvärde.

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 fastigheterna genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av värderingsobjektens intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Värderingsantagandena för kalkylerna innehåller ett inflationsantagande om 2,0 % per år. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för att diskontera kassaflöden och restvärdet till värdetidpunkten. Kalkylräntan beräknas utifrån en nominell ränta på statsobligationer och ett riskpåslag som bedöms utifrån fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär. . Genomsnittlig kalkylränta uppgår till 5,30 % (4,34 %).

Värderingsantaganden *	2021-12-31	2020-12-31
Direktavkastning, år 1, i genomsnitt	3,28 %	2,36 %
Direktavkastning vid kalkylslut	2,2 %-3,69 %	2,34 %
Inflation	2,0 %	1,50 %
Värde kr/kvm	53 319	67 971
Värde/taxeringsvärde	1,70	1,69

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

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde		2021-12-31	2020-12-31
Drift & underhåll	10 kr/kvm	-106 403	-6 024
Inflation	+/-1 %	282 281	32 554
Kalkylränta & direktavkastning vid kalkylslut	+1 %	-1 135 660	-80 892
Kalkylränta & direktavkastning vid kalkylslut	-1 %	2 079 425	204 675

NOT 18 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR OCH IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 277	23 911
Årets anskaffning	102 505	-
Omklassificering	-	1 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	127 782	25 277
Redovisat värde	127 782	25 277

Immateriella tillgångar

I december 2021 förvärvades varumärket Grön Bostad för 2 000 tkr. Vid årets slut uppgår immateriella tillgångar till 2 000 (-) tkr

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	2021-12-31	2020-12-31
Upparbetade intäkter	312 866	1 757 023
Fakturerade intäkter	-303 964	-1 703 904
Utgående redovisat värde	8 902	53 119

NOT 20 INVENTARIER

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 395	12 658
Årets anskaffning	1 958	3 313
Försäljningar/utrangeringar	-2 707	-2 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 646	13 395
Ingående avskrivningar	-6 881	-6 593
Försäljningar/utrangeringar	1 801	1 794
Årets avskrivningar	-2 266	-2 082
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 346	-6 881
Utgående redovisat värde	5 300	6 514
Moderföretaget	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 129	6 268
Försäljningar/utrangeringar	-199	-139
Årets anskaffning	1 394	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 325	6 129
Ingående avskrivningar	-4 914	-3 939
Försäljningar/utrangeringar	130	-
Omklassificeringar	-164	-
Årets avskrivningar	-1 159	-975
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 107	-4 914
Utgående redovisat värde	1 218	1 215

NOT 21 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	528	1 042	187	687
Tillkommande fordringar	1 462	-	-	-
Reglerade fordringar	-528	-514	-187	-500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 462	528	-	187
Utgående redovisat värde	1 462	528	-	187

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	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde	6 517	7 266
Ackumulerade avskrivningar	1 471	-1 967
Redovisat värde	5 046	5 299

Framtida minimileaseavgifter	2021-12-31		2020-12-31	
	Nominellt	Nuvärde	Nominellt	Nuvärde
Inom 1 år	1 102	1 102	1 019	1 019
Mellan 1-5 år	730	730	983	983
Summa	1 832	1 832	2 001	2 001

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

OPERATIONELL LEASINGTAGARE

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 8 149 tkr (6 723 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	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	9 429	6 524
Mellan 1-5 år	11 427	1 851
Summa	20 856	8 375

OPERATIONELL LEASINGGIVARE

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 78 051 tkr (8 262 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för bostäder och parkering. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Framtida minimileaseavgifter	2021-12-31	2020-12-31
Inom 1 år	198 107	8 543
Mellan 1-5 år	192	-
Summa	198 299	8 543

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	
					2021	2020
ByggVesta AB						
ByggVesta Fastigheter AB	556832-5277	Linköping	500	100 %	480 395	43 873
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
Grön Bostad 7 AB	559174-5384	Stockholm	500	100 %	106 243	-
Grön Bostad 8 AB	559291-7545	Stockholm	250	100 %	574 835	-
ByggVesta Fastigheter Holding AB	559349-7494	Stockholm	25 000	100 %	25	-
ByggVesta Projekt Holding AB	559349-7521	Stockholm	25 000	100 %	25	-
Redovisat värde i moderföretaget					1 234 559	117 910

NOT 24 ANDELAR I GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	1 325 552	1 201 832	557 286	435 304
Årets anskaffning	25 600	-	-	-
Aktieägartillskott	74 208	121 981	73 458	118 282
Andelar i joint venture resultat efter skatt	125 119	204 936	-	-
Andelar i intressebolag resultat efter skatt	-2 548	-1 586	-	-
Årets utdelning	-1 196 159	-201 611	-	-
Årets nedskrivning	-390	-	-358 582	-
Omklassificering	21	-	-	-
Utgående redovisat värde	351 403	1 325 552	272 162	557 286

Innehav i joint venture	Huvudsaklig aktivitet	Andel	Redovisat värde
Grön Bostad AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	22 412 (1 121 051)
HållBo AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	251 809 (150 944)
Vilunda Bostadsutveckling AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	-49 (-12)
Studieflyt AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (-)	771 (-)
Redovisat värde			274 943 (1 271 983)

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	
	2021	2020	2021	2020
Omsättningstillgångar	47 019	148 880	94 378	33 744
(varav likvida medel)	(44 838)	(121 785)	(85 209)	(31 370)
Anläggningstillgångar	-	8 360 166	1 650 767	1 150 056
Kortfristiga skulder	2 195	1 462 770	38 821	449 192
(varav derivat- och låneskulder)	-	(1 382 132)	(6 948)	(368 810)
Långfristiga skulder	(3 843 218)	4 149 756	(322 892)	417 238
(varav derivat- och låneskulder)	-	(3 843 218)	-	(322 892)
Uppskjuten skatteskuld	-	654 418	26 985	15 483
Eget kapital	44 824	2 242 101	503 617	301 888
Koncernens redovisade värde för andelar i joint venture	22 412	1 121 051	251 809	150 944
Intäkter	199 873	308 212	40 202	30 941
Kostnader	-56 128	-78 327	-12 658	-8 754
Realiserat resultat från avyttring fastigheter	-	-	-	-
Värdeförändring fastigheter	95 643	326 521	51 324	38 119
Finansiella intäkter	2 758	6 675	-	-
(varav ränteintäkter)	(2 758)	(6 675)	(-)	(-)
Finansiella kostnader	-61 647	-85 262	-11 287	-7 390
(varav räntekostnader)	(-61 647)	(-85 262)	(-11 287)	(-7 390)
Värdeförändring räntederivat	42 032	-4 572	2 638	-382
Resultat före skatt	222 531	473 247	70 219	52 534
Årets skatt	-27 490	-103 681	-14 945	-12 154
Årets resultat	195 041	369 566	55 274	40 380
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	195 041	369 566	55 274	40 380
Koncernens andel av årets totalresultat	97 521	184 783	27 637	20 190

Under året har utdelning utgått från Grön Bostad AB om 1 115 985 tkr (403 222 tkr).

Övriga specificerade bolag ovan saknar väsentlig verksamhet under 2021 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 %)	50 945 (51 057)
Rinkebyterassen AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	38,3 % (20 %)	25 515 (-)
Redovisat värde			76 460 (53 179)

NOT 25 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2021

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	-	1 462
Kund- och hyresfordringar	-	12 008
Fordringar hos joint ventures	-	34 307
Övriga kortfristiga fordringar	-	152 012
Upplupna intäkter	-	54 307
Likvida medel	-	87 600
Summa	-	341 696
Finansiella skulder		
Räntebärande skulder	-	2 837 126
Finansiell leasingsskuld	-	123 376
Räntederivat	24 594	-
Leverantörsskulder	-	56 493
Övriga kortfristiga skulder	-	30 956
Upplupna kostnader	-	61 579
Summa	24 594	3 109 530

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 leasingsskuld	-	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 2021

Moderföretaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Kund- och hyresfordringar	-	98
Fordringar hos joint ventures	-	34 307
Övriga kortfristiga fordringar	-	5 727
Upplupna intäkter	-	922
Likvida medel	-	3 312
Summa	-	44 366
Finansiella skulder		
Skulder till koncernbolag	-	2 517
Leverantörsskulder	-	3 785
Övriga kortfristiga skulder	-	11 012
Upplupna kostnader	-	34 132
Summa	-	51 446

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

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	670	74
Förutbetalda hyror	1 992	1 174
Övriga förutbetalda kostnader	203	343
Upplupna hyresintäkter	346	121
Upplupna intäkter projekt	20 948	-
Upplupna ränteintäkter	33 013	946
Redovisat värde	57 172	2 658

Moderföretaget	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17	74
Förutbetalda hyror	1 256	1 175
Övriga förutbetalda kostnader	41	208
Upplupna ränteintäkter	922	946
Redovisat värde	2 236	2 403

NOT 27 LIKVIDA MEDEL

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	87 600	71 345
Redovisat värde	87 600	71 345

Moderföretaget	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	3 312	29 323
Redovisat värde	3 312	29 323

NOT 28 EGET KAPITAL*Aktiekapital*

Per den 31 december 2021 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 2021 avseende föregående år utgjordes av utdelning vid ordinarie bolagsstämma om 45 mkr (150 kr per aktie).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserad vinst	675 349 057
Årets resultat	834 568 190
	1 509 917 247
Disponeras så att	
Utdelas till aktieägarna	30 000 000
I ny räkning överförs	1 479 917 247
	1 509 917 247

NOT 29 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 462	27 721
Tillkommande skulder	103 608	3 313
Reglerade skulder	-2 741	-1 879
Omklassificeringar	-3 953	-2 693
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 376	26 462

NOT 30 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, 1-4 år efter balansdagen	1 004 890	242 463
Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år efter balansdagen	1 424 214	-
	2 429 104	242 463
	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	408 022	1 210
Checkräkningskredit	-	-
	408 022	1 210

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

Återbetalningstidpunkter:
Återbetalningstidpunkter

Förfall lån	2021-12-31	2020-12-31
0-1	379 177	1 210
1-4	1 021 560	242 463
5<	1 436 389	-
Summa	2 837 126	243 673
	2021-12-31	2020-12-31
Förfall derivat		
0-1	-	-
1-4	9 429	14 762
5<	15 165	-
Summa	24 594	14 762

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	2021-12-31	2020-12-31
Fakturerade intäkter	-	-279 780
Upparbetade intäkter	-	251 685
Utgående redovisat värde	-	-28 095

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	15 027	790
Upplupna räntekostnader	3 247	1 148
Upplupna driftskostnader	2 620	92
Upplupna projektkostnader	9 731	-
Personalkostnader	12 527	10 488
Konsult- & revisionskostnader	1 752	2 781
Övriga upplupna kostnader	31 702	17 181
Summa	76 606	32 480

Moderföretaget	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	116	139
Personalkostnader	2 677	2 590
Konsult- & revisionskostnader	1 752	1 755
Övriga upplupna kostnader	29 703	17 181
Summa	34 248	21 665

NOT 33 ÖVRIGA EJ LIKVIDITETSPÅVERKANDE POSTER

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i>		
Avskrivningar	2 266	2 082
Resultat från avyttring av materiella anläggningstillgångar	- 1 739	782
Resultat från kapitalandel i joint venture	-122 181	-1 739
Avsättning pågående projekt	-27 121	-25 024
Summa	-148 775	-23 899

Moderföretaget	2021-12-31	2020-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avskrivningar	1 159	975
Utrangeringar	-	138
Summa	1 159	1 113

NOT 34 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	3 033 264	295 230
Aktier i dotterbolag	74 858	20 100
Summa	3 108 122	315 330

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

NOT 35 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	752 332	2 241 225
Garantiförpliktelser	14 125	18 625
Summa	766 457	2 249 850

Moderföretaget	2021-12-31	2020-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	2 871 582	295 230
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	752 332	2 241 225
Garantiförpliktelser	14 125	8 625
Summa	3 638 039	2 545 080

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

För pågående projekt finns det totalentreprenadavtal med fullgörande-garantier och garantiansvar från dessa totalentreprenadavtal efter färdigställandet.

NOT 36 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster
2021	314 090	-314 090
ByggVesta AB	6 698	-5 900
ByggVesta Development AB	303 622	-3 465
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	3 770	-2 630
ByggVesta Högsbo AB	-	-2 177
Vilunda AB	-	-2 799
Studieflyt AB	-	-1 109
Grön Bostad-koncernen	-	-62 576
HållBo-koncernen	-	-183 794
Övriga dotterbolag	-	-49 640
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	-

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, marknadsrisk (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.

	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna kundfordringar	7 820	9 366
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	-1	-291
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	101	6 022
Förfallna kundfordringar >90 dagar	4 086	-145
Summa	12 008	14 952

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

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	-14 762	-15 287
Tillkommande räntederivat	-16 892	-
Värdeförändring	7 060	525
Utgående redovisat värde	-24 594	-14 762

För säkring av lån med rörlig ränta har avtal avseende ränteswappar tecknats till ett nominellt belopp om 986 mkr (120 mkr). Avtalstid för ränteswappar sträcker sig till mellan 2025-12-18 – 2031-12-21. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen om 1,30 %. Rörlig ränta enligt swap avtalet med 3M STI-BOR. Redovisat värde för räntederivaten uppgår till -24,6 mkr (-15,3 mkr).

Inga övriga derivat finns per 2021-12-31.

Marknadsrisker

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra 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 986 mkr (120 mkr). Avtalstid för ränteswappar sträcker sig till

mellan 2025-12-18 – 2031-12-21. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen om 1,30 %. Rörlig ränta enligt swap avtalen ligger vid bokslutstillfället på 0,0933 %.

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 5 203 tkr (-4 873 tkr) och en påverkan på eget kapital efter skatt på 41 449 tkr (-3 869 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 koncernens 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.

2021-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder	379 177	1 021 560	1 436 389	2 837 126
Skulder till leasingbolag		123 376		123 376
Derivatskulder		9 429	15 165	24 594
Leverantörsskulder	56 493			56 493
Övriga kortfristiga skulder	30 956			30 956
	466 626	1 154 365	1 451 554	3 072 545

2020-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1-5 år	>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
	67 775	283 688	-	351 463

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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	354 384	378 922	356 360	441 845	645 517
Resultat efter finansiella poster, tkr	73 436	159 310	159 156	211 037	296 788
Balansomslutning, tkr	5 924 900	2 095 216	1 962 708	1 589 453	1 494 463
Soliditet, %	43,5	76,4	72,5	79,1	74,1
Belåningsgrad fastigheter, %	55,7	51,6	52,6	52,6	52,6

Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter - Räntebärande skulder (exkl. byggnadskreditiv) i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

NOT 38 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPS-ÅRETS UTGÅNG

Under januari avyttrades projektet Kista Öst till koncernens joint venture Hållbo, vilket gav en positiv preliminär resultateffekt om knappt 62,5 mkr.

Efter periodens slut har tre projekt byggstartats, det rör Sege Park 2 i Malmö om 114 hyreslägenheter, Kista Väst om 252 hyreslägenheter samt Kista Öst om 220 hyreslägenheter. Dessa tre projekt utvecklas för Hållbo.

Styrelsen för Byggvesta AB föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 100 kronor (150) per aktie, motsvarande 30 mkr avseende verksamhetsår 2021. Vi följer noga Rysslands invasion av Ukraina för att se hur kriget kommer att påverka vår verksamhet. Vi har en stabil verksamhet och en stark balansräkning vilket ger oss god handlingsberedskap.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 31 maj 2022 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

Per-Martin Eriksson

Jenny McDonald Jonsson
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	2021	2020	2019
Avkastning på eget kapital, %	39,0	15,1	8,7
Soliditet, %	43,5	76,4	72,5
Belåningsgrad fastigheter, %	55,7	51,6	52,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,8	25,3	28,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	32,6	15,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,00	3,30	3,87
Genomsnittlig räntebindningstid, år	4,7	4,3	5,9
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	7,6	2,0	0,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2021	2020	2019
Antal lägenheter i förvaltning	3 758	3 504	2 968
<i>varav helägda</i>	1 854	59	59
<i>varav joint venture</i>	353	3 445	2 909
<i>varav externa</i>	1 551	-	-
Antal lägenheter i produktion	522	915	946
Uthyrbar bostadsyta helägda, tkvm	84	4	4
Överskottsgrad helägda	69 %	67 %	60 %
Överskottsgrad joint venture	69 %	75 %	73 %

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens resultat, de senaste 12 mån, i relation till eget kapital per balansdagen

BELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Räntebärande skulder (exkl. byggnadskreditiv) i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

NETTOBELÅNINGSGRAD FASTIGHETER

Nettot av räntebärande skulder (exkl. byggnadskreditiv) och likvida medel vid periodens utgång i relation till fastigheternas verkliga värde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Rörelseresultat i förhållande till räntenetto för de senaste 12 månaderna

SOLIDITET

Eget kapital i relation till totala tillgångar

Flerårsöversikt

Resultaträkning, TKR	2021	2020	2019
Hysesintäkter	78 051	8 262	8 561
Projekt- och entreprenadintäkter	251 670	340 693	330 200
Övriga rörelseintäkter	24 663	29 967	17 599
Kostnader fastighetsförvaltningen	-16 891	-1 784	-2 946
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-238 390	-319 998	-332 437
Bruttoresultat	99 103	57 140	20 977
Central administration	-114 751	-96 145	-101 138
Resultat från andelar i joint ventures	122 181	203 349	250 613
Rörelseresultat	106 532	164 344	170 452
Finansnetto	-33 096	-5 034	-11 296
Resultat efter finansiella poster	73 436	159 310	159 156
Värdeförändring räntederivat	7 060	525	-394
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 136 577	87 171	77 090
Resultat före skatt	1 217 073	247 006	235 852
Skatt på årets resultat	-192 594	-4 782	-4 550
Årets resultat	1 024 479	242 224	123 301

Balansräkning, TKR	2021	2020	2019
Immateriella tillgångar	2 000	-	-
Förvaltningsfastigheter	5 079 975	494 240	421 103
Inventarier	5 300	6 514	6 065
Nyttjanderättstillgångar	127 782	25 277	23 911
Andelar i joint venture	351 403	1 325 552	1 201 832
Övriga långfristiga fordringar	1 462	13 508	18 718
Övriga kortfristiga fordringar	269 378	158 779	235 084
Likvida medel	87 600	71 345	55 995
Summa tillgångar	5 924 900	2 095 216	1 962 709
Eget kapital	2 579 721	1 600 242	1 423 018
Avsättningar pågående projekt	-	27 121	52 145
Långfristiga räntebärande skulder	2 429 104	242 463	-
Skulder till koncernbolag	8 526	55 790	-
Derivatinstrument	24 594	14 762	18 472
Övriga långfristiga skulder	304 495	26 462	27 721
Kortfristiga räntebärande skulder	408 022	1 210	149 003
Övriga kortfristiga skulder	170 438	127 165	292 350
Summa eget kapital och skulder	5 924 900	2 095 216	1 962 709

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ByggVesta AB för år 2021. [Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 62–104 i detta dokument.]

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 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 ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–63, 103–104. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2021 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, konso- lideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Kontaktuppgifter

JENNY JONSSON VD

jenny.jonsson@byggvesta.se

ANDREAS LINDENHIERTA CFO

andreas.lindenhierta@byggvesta.se



ByggVesta