



ByggVesta Årsredovisning 2022



ByggVesta

Innehåll

Verksamhetsbeskrivning

Det här är ByggVesta	5
Året 2022 i siffror	6
Färdigställda projekt 2022	9
Vd har ordet	10
Vision, affärsidé och strategi	12
Vårt hållbara arbetssätt	14
Projektutveckling	16
Projekt under produktion 2022	24
Fastighetsförvaltning	26
ByggVestas fastigheter	28
Ledning & Styrelse	30

Hållbarhetsrapport

Med hållbart värdeskapande i fokus	35
Styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet	37
Hållbarhetsstrategi	40
Om hållbarhetsrapporten	60

Risker & riskhantering

Strategiska risker	62
Operativa risker	63
Finansiella risker	63
Hållbarhetsrisker	64

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	67
Koncernens resultaträkning	70
Koncernens balansräkning	71
Koncernens förändringar eget kapital	73
Koncernens kassaflödesanalys	74
Moderbolagets resultaträkning	75
Moderbolagets balansräkning	76
Moderbolagets förändringar eget kapital	78
Moderbolagets kassaflödesanalys	79
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	80
Underskrifter	112
Nyckeltal	113
Revisionsberättelse	116







 Kronhuset, Östra Sala Backe, Uppsala

Det här är ByggVesta

Om bolaget

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

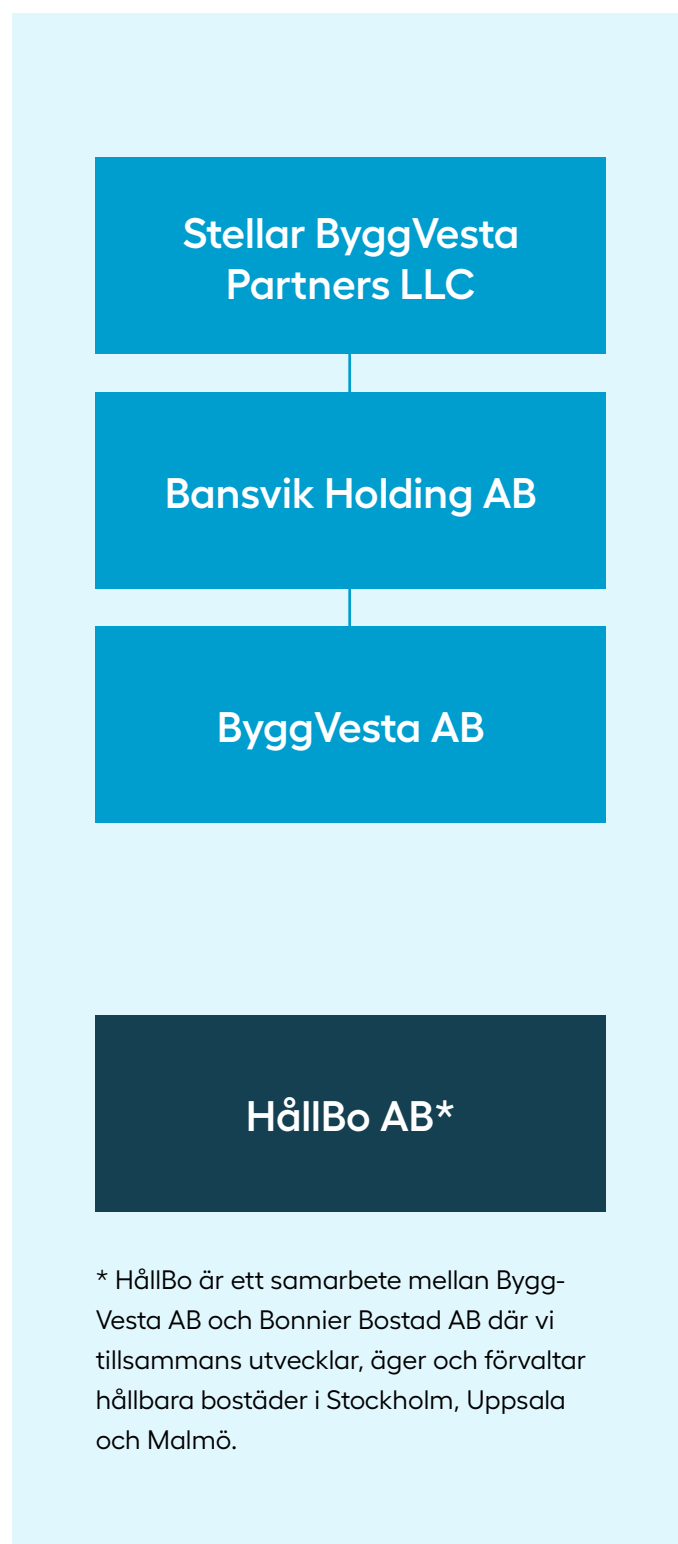
Historik

Bolaget ByggVesta grundades redan 1951 som ett byggbolag av byggnadsingenjör Åke Eriksson i Linköping. I takt med ökad finansiell styrka förvärvades efterhand allt fler fastigheter. På 1990-talet förvärvades bolaget av nuvarande ägarfamilj Jonsson som i slutet av årtiondet renodlade bolagets fokus mot bostadsfastigheter och det moderna ByggVesta började ta form.

Sedan dess har vi framför allt riktat in oss på hyresrätter och studentbostäder i svenska tillväxtregioner. Fram till idag har vi byggt cirka 5 000 bostäder i nära 40 projekt i dessa områden, främst i Stockholm, och har nästan lika många lägenheter under utveckling. Vi har erfarenhet av att äga själva, äga tillsammans med andra i joint ventures, eller att sälja ett nyckelfärdigt hus. Exempel på framgångsrika och långsiktiga samarbeten är det vi hade med Afa Fastigheter (Grön Bostad AB), eller det vi idag har med Bonnier Fastigheter (HållBo AB). Vi fortsätter att tillhandahålla hållbara, trygga och prisvärda bostäder som bidrar till ett långsiktigt bättre samhälle.

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. Social och ekologisk hållbarhet är centralt i både utvecklingen av bostäderna och i förvaltningen. Bolaget har sitt säte i Seattle, USA.



Året 2022 i siffror

Antal förvaltade
bostäder:

~4 300

inklusive studentbostäder

Antal hel- eller
delägda bostäder:

~2 200

Varav studentbostäder ~1 100

Byggrättsportfölj:

~4 000

bostäder

Andel kvinnor/män
i koncernen:

56% 44%

kvinnor män

Eget kapital:

~2 500 mkr

Pågående & planerade
utvecklingsprojekt

Medarbetarnöjdhet:

27 eNPS

enligt vår medarbetarenkät

Boenderelaterad
klimatpåverkan:

0,46 ton

CO₂e/person och år



Höjdpunkter 2022



Spadtag för de två projekten Valvik och Hestur i Kista Äng, Stockholm



Utvecklat de gröna kontrakten med våra hyresgäster till hållbara kontrakt som även inkluderar sociala aspekter



Flyttat in i Sköterskan (hus 1) i Sege park, Malmö



Jenny Jonsson utsågs till Årets framtida kvinnliga ledare av Ledarna



Färdigställt ägarlägenheter i Barkarbystaden, Järfälla



Spadtag för ett andra projekt i Sege park (Sjuksalen), tillsammans med lanseringsevent för Agri™Betong



Vinnare av Årets miljöpris på Betonggalan



ByggVesta

Lanserat en uppdaterad visuell varumärkesidentitet



Tilldelats utmärkelsen Studentbostadspriset 2021, för Colonia II i Linköping



 Barkbiten, Järfälla, Stockholm

Färdigställda projekt 2022



Barkbiten

Ägs av HållBo

Antal lägenheter: 127 st, hyresrätter

Ort: Järfälla, Stockholm

I det växande stadsutvecklingsområdet Barkarbystaden i Järfälla färdigställdes 2022 kvarteret Barkbiten. Här finns lägenheter i varierande storlekar, med fokus på yteffektiva 2–3 rok. Många lägenheter är placerade över hörn, vilket ger ett boende med generöst ljusinsläpp. Sockelvåningen innehåller lokaler för verksamheter som skapar gatuliv i kvarteret. Kvarteret är beläget endast 200 m från kommande tunnelbanestation som ska öppnas 2026.



Fyrklövern

Antal lägenheter: 133 st, ägarlägenheter

Ort: Järfälla, Stockholm

Tillsammans med Bonnier i HållBo har ByggVesta även utvecklat ägarlägenheter. Barkbiten och Fyrklöverns huskroppar är sammanhållna i sockeln till ett enhetligt och vackert kvarter, där bostäderna delar den soliga upphöjda innergården. På gården finns såväl privata uteplatser som gemensamma ytor som delas av de boende för odling, lek och social samvaro. Fyrklövern är Barkarbystadens första kvarter med ägarlägenheter och har mottagits väl i stadsdelen.



Myntet

Antal lägenheter: 149 st, hyresrätter

Ort: Högsbo, Göteborg

På Högsbogatan i Högsbo, i ett läge med utmärkta kommunikationer har ByggVesta utvecklat ett sexvåningshus med upplyft gård. Fokus ligger på små, yteffektiva lägenheter mellan 24 och 55 kvm.

Fastigheten förvärvades 1 juli 2022 av DEAS Asset management.

Vd har ordet

2022 var ett minst sagt omtumlande år. Just som efterdyningarna av covid-pandemin klingade av, bröt kriget i Ukraina ut. Förutom ett svårt säkerhetspolitiskt läge och det mänskliga lidande kriget innebär, har det haft inverkan på omvärlden som medför utmaningar för hela fastighetsbranschen, i synnerhet bostadssektorn. Stigande material- och energipriser, ökade finansieringskostnader och osäkerhet om framtida hyror har lett till svårigheter att starta nya projekt. Omvärldsläget lär präglade också 2023.

Det utmanande omvärldsläget till trots, tror vi på ByggVesta starkt på vår affärsidé och vet att vi har en eftertraktad produkt. Det finns ett stort behov av hyresrätter till rimliga månadskostnader i Sveriges storstäder. Här passar fortsatt våra ytsmarta och energieffektiva bostadslösningar väl in. Vår prioritet är att fortsätta utveckla vår hållbara produkt och att erbjuda attraktiva och trygga områden för våra hyresgäster. Med 4 400 förvaltade bostäder, en egen omfattande byggrättsporfölj, goda samarbetspartners och fullt fokus på kostnads- och finansieringssidan, fortsätter ByggVesta att stå stadigt.

Per sista december uppgick vårt bedömda marknadsvärde till 4,4 miljarder jämfört med 5,1 miljarder året innan. Rörelseresultatet uppgick till -18,7 Mkr att jämföra med 106,5 Mkr förra året. Försämringen av rörelseresultatet beror i huvudsak på att resultatet från JV-andelar påverkades negativt av försämrade marknadsvärden på fastigheterna i Hållbo 2022.

Långsiktigt perspektiv

Bostadsbyggandet i Sverige är nu på en osunt låg nivå. Erfarenhetsmässigt vet vi att marknaden skakar ibland, men med begränsad risk kombinerad med fokus på ekologisk och social hållbarhet är ByggVesta stabilt och kommer att fortsätta leverera. Tillsammans med våra samarbetspartners välkomnade vi under 2022 nöjda hyresgäster både i Barkarbystaden utanför Stockholm och i Sege Park i Malmö, samt byggstartade ytterligare ett projekt i Malmö och två projekt i Kista utanför Stockholm.

Vi är övertygade om hyresrättens fördelar. I sämre tider ökar till och med dess attraktionskraft som boendeform. En dom avseende presumtionshyror, som föll 2022 ändrade dock olyckligtvis förutsättningarna för nybyggnation. Ett alltmer omfattande regelverk och ytterligare utdragna bygglovsprocesser gör att vi efterlyser stöd från politiken för att skapa bättre förutsättningar så att sektorn kan tillskapa fler efterfrågade hyresrätter, studentbostäder och andra bostäder.

Innovation och vägvinnande samarbeten

Tillsammans med andra innovativa aktörer, bildar vi partnerskap och samarbetar för att hitta nya vägar. Detta gäller för såväl riskminimering och finansiering som för sätt att bygga ytterligare klimatsmarta hus. Jag är stolt över att vi fortsatt att utmana oss själva och branschkollegor till ett allt mer hållbart byggande. I projektet Hestur i Kista skalar vi till exempel upp användningen av Agri™Betong, den klimatförbättrade betongen med spannmålsskalaska som utvecklats med ByggVesta som en av initiativtagarna. Initiativet har också uppmärksammas externt och vi blev glada vinnare till Betonggalans miljöpris 2022. Våra sociala satsningar har också en lika självklar roll som tidigare.

Möjligheter i nya situationer

Tillsammans med våra medarbetare navigerar vi genom utmaningarna och växer med nya kunskaper. Jag gläder mig enormt över att så många engagerade människor kommer med nya innovativa idéer och ser möjligheter i den nya situationen. Jag vill rikta ett stort tack till alla kollegor och samarbetspartners för ert hårda arbete, engagemang, kreativitet och framtidstro.

När detta publiceras är jag föräldraledig. Catarina Fritz är tillförordnad vd för ByggVesta och jag är kvar i styrelsen under ledigheten. Det innebär nya roller för oss båda, som vi är mycket glada för och engagerade i. ByggVesta är väl rustat att tillvarata de möjligheter som uppstår och fortsätter vara det erfarna, innovativa och långsiktiga fastighetsbolaget som formar morgondagens hållbara bostäder.

Jenny Jonsson, vd ByggVesta



”

Det utmanande omvärldsläget till trots, tror vi på ByggVesta starkt på vår affärsidé och vet att vi har en eftertraktad produkt.

– Jenny Jonsson, vd

Vision, affärsidé och strategi

ByggVestas vision är att förändra världen genom våra hus.

Enbart i Sveriges tre största städer står idag över en miljon¹ människor i kö till att få en egen bostad. Samtidigt har vi under de senaste åren sett en kraftig uppgång i bostadspriser och under 2022 också bolåneräntor. För att möta det växande behovet av bostäder krävs satsningar på smart och effektivt bostadsbyggande som resulterar i fler bostäder till en rimlig månadskostnad.

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 hem för hela livet. Oavsett kan vi erbjuda alla våra hyresgäster ett välplanerat och hållbart hem. Vi investerar på platser där behovet av bostäder är stort.

Vision	Vi förändrar världen genom våra hus ByggVesta är en samhällsbyggare som skapar värde för fler – för människor, bostadsområdet och samhället.				
Affärsidé	Vi är specialister på yteffektiva, prisvärda och hållbara bostäder. Vi fokuserar på hyreslägenheter och studentbostäder i tillväxtområden där långsiktiga intressenter vill investera. Vi bygger i kollektivtrafikhärlägen och riktar oss till alla med normal inkomst som inte vill eller kan binda kapital genom ett boende. Som långsiktiga ägare och förvaltare med ett nytänkande arbetssätt tar vi helhetsansvar för en långsiktig och inkluderande stadsutveckling.				
Strategiska målområden	Kund	Medarbetare	Ekonomi & bolagsstyrning	Fastighet	Utveckling
Affärsmodell	Utveckla och bygga		Förvalta och underhålla		Långsiktigt äga
Värderingar	Samhällsnytta, omtanke & långsiktighet				
Hållbart värdeskapande					

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 arbetar aktivt med att vara attraktiva samarbetspartners för kommuner vid markanvisningar.

Vi tar ansvar för områdets utveckling och står kvar som långsiktiga ägare och förvaltare. Det innebär att vi kan investera i våra bostadsområden för att uppnå en stabil avkastning över tid.

Vi har en vision om att förändra världen genom våra hus och för att uppnå visionen tar vi hjälp av våra värderingar Samhällsnytta, Omtanke och Långsiktighet – SOL. De vägleder oss till ett förhållningssätt och beteende. Nyfikenhet, öppenhet och utvecklingsvilja förenar alla som jobbar hos oss, från styrelsen och genom hela organisationen ut till mötet med våra hyresgäster.

ByggVesta strävar efter att vara en marknadsledande förebild för hållbar och innovativ samhällsutveckling och hållbart värdeskapande är grunden för allt vi gör. Läs mer om detta i hållbarhetsrapporten sid 35–60.

ByggVestas affärsmodell 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 eftersträvar höga arkitektoniska kvaliteter och bygger med variation i plan, volym och form inom ramen för en rationell produktion.

Förvalta och underhålla – hållbara bostäder

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 bostäder och förbättrar samtidigt driftnettot. Vi arbetar för att de boende ska trivas, känna sig trygga och bo kvar länge.

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 för att skapa mervärde för våra hyresgäster, samhället i stort och våra ägare.

Strategiska målområden

Målen för verksamheten styr mot bolagets övergripande målsättningar och bidrar inom fem olika perspektiv, vars indikatorer vi mäter och följer upp kontinuerligt.



Kund

Vi utvecklar våra bostadsområden med fokus på trygghet och nöjda kunder.



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.



Ekonomi & bolagsstyrning

Vi bygger långsiktigt värde i vår fastighetsportfölj och säkerställer låg finansiell risk. Våra finansiella ambitioner syftar till att beslut ska leda till stabila kassaflöden, långsiktig avkastning och finansiell stabilitet.



Fastighet

Våra fastigheter är långsiktigt hållbara och attraktiva, samt främjar hållbar livsstil. Vårt bidrag till stadsutveckling gör oss till en attraktiv samarbetspartner och hyresvärd.



Utveckling

Vi tänker innovativt, optimerar och förbättrar ständigt våra sätt att utveckla, bygga och förvalta våra fastigheter.

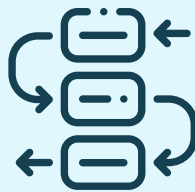
¹ Uppgifter från kommunala bostadsköer i Stockholm, Göteborg och Malmö 2020–2021

Vårt hållbara arbetssätt

Vi ser hållbar utveckling som en förutsättning för framgång och en helt integrerad fråga i affärsstrategin och vår verksamhet. Hållbarhet utgör grunden för allt vi gör och ByggVesta strävar dessutom efter att vara en marknadsledande branschförebild för hållbart och innovativt samhällsbyggande.

Hur vi planerar

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



Hur vi jobbar

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

Vad vi bygger

- Bostäder, framför allt hyresrätter och studentbostäder
- Prisvärda bostäder
- I områden med brist på bostäder
- Kollektivtrafiknära
- Attraktiva livsmiljöer

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



Vem som bor i våra hus

Personer:

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

Hur vi bidrar till en hållbar livsstil

- Hållbara kontrakt
- Individuell energidebitering
- Grön mobilitet
- Trevliga och funktionella miljörum

Projektutveckling – 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, leverantörer och kommuner. Vi är lösningsorienterade och nytänkande bland annat i hur vi tänker hus, lägenhetssammansättning, 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. En attraktiv arkitektur med varierade material och uttryck levandegör även husen och skapar mer trivsamma bostadsområden.

Långsiktigt hållbara byggkoncept

ByggVesta arbetar ständigt för att minska belastningen på miljön, i byggnadsprocessen såväl som i förvaltningen och driver ett offensivt klimat- och energieffektiviseringsarbete. Ett exempel är vårt passivhusinspirerade byggkoncept där vi betraktar husen likt en termos, där värmeförluster minimeras. Den låga energiförbrukningen är en ekonomiskt hållbar lösning som både minskar driftskostnader och miljöpåverkan under husets livscykel.

Ett annat exempel är vårt projekt för att minska tjockleken på våra betongväggar med cirka 10% i syfte att minska betonganvändningen och utsläppen för transporten av betongelementen. Genom samarbete inom ramarna för Betonginitiativet, där ByggVesta är en av

initiativtagarna, har vi dessutom tagit fram en ny sorts klimatförbättrad betong, Agri™Betong. Projektet visade att materialet kan innebära halverat klimatutsläpp jämfört med traditionell betong. Utveckling och industrialisering av Agri™Betong är pågående och vi ser det som en av flera vägar att minska mängden tillförd cement. Vi vet att cement utgör en mycket stor del av vår branschs klimatutsläpp och genom en kombination av flera olika initiativ och lösningar kan vi aktivt bidra till att både ByggVesta och branschen i sin helhet får klimatneutral betong senast till 2030.

Som en kvalitetsstämpel på vår produkt certifierar vi även våra hus, för närvarande enligt Miljöbyggnad silver. Vi kan med stolthet konstatera att vår byggmetod även klarar klimatgränsvärden enligt Miljöbyggnad 4.0 nivå Guld.





📷 Åkerviolen, Guldheden, Göteborg



 Rinkebyterrassen, Rinkeby, Stockholm

Ackvisition

Att bygga stad tar tid. En idé föds i en tid och förvecklas i en annan. Med vår historia står ByggVesta för ett långvarigt engagemang för stadsutveckling och den goda bostaden. Med gedigen erfarenhet och kompetens arbetar vi innovativt och dedikerat för social och ekologisk hållbarhet, arkitektonisk gestaltning, teknisk och finansiell genomförbarhet och för en god långsiktig förvaltning redan från början. Vi tror att ett kreativt arbetssätt ger den bästa utvecklingen av både staden som helhet och det enskilda hemmet, samt skapar en trovärdig stabil grund.

Samarbete med andra aktörer och kommuner är högt prioriterat för oss, det berikar och säkerställer det goda resultatet. För att nå en gemensam utgångspunkt för de utmaningar och möjligheter som vi kommer behöva möta under processens gång, är kommunens styrande dokument viktiga.

Ackvisitionsstrategin innebär att vi både analyserar husprojektet som sådant och hur projektet och ByggVesta kan bidra till stadsutvecklingen i sin helhet. Det vill säga hur dessa komponenter samverkar och besvarar frågor som säkerhet, social och ekologisk hållbarhet, arkitektonisk design, skala, genomförbarhet och så vidare. Ackvisitionsarbetet tar sin utgångspunkt i hur ByggVesta kan bidra till en god stadsutveckling genom att möta politiska mål, översiktsplan, samt kommunala och plats-specifika krav för en hållbar utveckling.

ByggVesta är väletablerat i storstadsregionerna och universitetsområdena och deltar i den fortsatta stadsutvecklingen med aktivt ackvisitionsarbete, markanvisningstävlingar och kontinuerliga samtal med kommunala och privata markägare om mark i kollektivtrafknära lägen.



📍 Colonia II, Campus Valla, Linköping

Så här jobbar vi i tidiga skeden

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.

Utifrån vår väsentlighetsanalys och FN:s globala hållbarhetsmål har vi skapat en egen arbetsmodell som hjälper oss att arbeta målfokuserat och skapa långsiktigt hållbara livsmiljöer. Vi kallar den Stadsutvecklingsstegen.

Stadsutvecklingsstegen fokuserar på de av FN:s globala målområden som vi bedömer att vi har störst möjlighet att påverka:



En dynamisk arbetsprocess

Stadsutvecklingsstegen är indelad i ett antal delmoment och arbetsprocesser. Processerna mynnar ut i ett så kallat 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 som tar tillvara framtida kvalitéer för att gynna hållbar utveckling och ekonomisk värdeökning.



1. Vision

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



2. Samla & analysera

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



3. Definiera & formulera

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



4. Områdesprogram

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



5. Utveckla & lansera

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

Utvecklingsprojekt i urval



Tenstaterassen

Antal lägenheter, ca: 360

Planerad byggstart: 2023/24

Ort: Tensta, Stockholm



Forsåker

Antal lägenheter, ca: 390

Planerad byggstart: 2025

Ort: Forsåker, Mölndal



Optimus

Antal lägenheter, ca: 170

Planerad byggstart: 2025

Ort: Upplands Väsby



Finlandsgatan

Antal lägenheter, ca: 580

Planerad byggstart: 2025

Ort: Husby, Stockholm



Ulleråker

Antal lägenheter, ca: 200

Planerad byggstart: 2024

Ort: Ulleråker, Uppsala



Östberga

Antal lägenheter, ca: 210

Planerad byggstart: 2027

Ort: Östberga, Stockholm



Kolkajen

Studentbostäder

Antal lägenheter, ca: 40

Planerad byggstart: 2029

Ort: Norra Djurgårdsstaden,
Stockholm



Stora blå

Studentbostäder

Antal lägenheter, ca: 170

Planerad byggstart: 2024

Ort: Husby, Stockholm



Ormkärr

Studentbostäder

Antal lägenheter, ca: 90

Planerad byggstart: 2025

Ort: Hagsätra, Stockholm



Campus Flemingsberg

Studentbostäder

Antal lägenheter, ca: 800

Planerad byggstart: 2023/24

Ort: Flemingsberg, Huddinge



Projekt under produktion 2022



Sköterskan

Ägs av HållBo

Antal lägenheter: 113 st

Typ: Hyresrätter

Färdigställande: 2023

Ort: Sege Park, Malmö

Sköterskan är det första av två kvarter som HållBo utvecklar i den nya stadsdelen Sege park i Malmö. De första hyresgästerna flyttade in i november 2022 och kvarteret färdigställdes strax efter årsskiftet till 2023. Här växer ett bostadsområde fram med stort fokus på hållbarhet, med bland annat aktiviteter för gemenskap, odling, cirkulär konsumtion och lösningar för grön mobilitet och delningstjänster. Sköterskan uppnår energiklass A enligt Miljöbyggnad och är det första projekt där vi fullt ut haft möjlighet att införa vårt nya hållbara kontrakt i samtliga hyresavtal.



Sjuksalen

Ägs av HållBo

Antal lägenheter: 114 st

Typ: Hyresrätter

Färdigställande: 2024

Ort: Sege Park, Malmö

Sjuksalen är andra kvarteret som HållBo utvecklar i Sege park i Malmö. Också här är det fullt fokus på hållbara lösningar, både i projektet och att skapa förutsättningar för de boende att leva hållbart i det nya kvarteret som ligger i den väl bevarade parkmiljön.



Valvik

Ägs av HållBo

Antal lägenheter: 252 st

Typ: 91 hyresrätter & 161 studentbostäder

Färdigställande: 2025

Ort: Kista Äng, Stockholm

Kista i Stockholm utvecklas till en stadsdel som är levande dygnet runt, med större blandning av bostäder, kontor och andra verksamheter. Kista Äng är ett pågående stadsdelsprojekt i denna riktning där ByggVesta utvecklar högkvalitativa bostäder i två projekt som bidrar till att sudda ut gränsen mellan bostadsområden och kontorsarbetsplatser. Både Valvik och Hestur kommer att innehålla både hyresrätter och studentbostäder. Här kommer vi att applicera vårt framgångsrika koncept Live to Grow med extra fokus på trygghet och gemenskap och Valvik inreds med bland annat lounge med studieplatser och café.



Hestur

Ägs av HållBo

Antal lägenheter: 220 st

Typ: 150 hyresrätter & 70 studentbostäder

Färdigställande: 2025

Ort: Kista Äng, Stockholm

Tillsammans med projektet Valvik kommer Hestur att bidra med ytsmarta hyresrätter med rimliga hyror. Här skapar vi också attraktiva studentbostenden, inklusive våra populära kompislägenheter. I Hestur har vi dessutom ett tätt samarbete med leverantörer och forskare för att kunna införa och noga utvärdera nya innovativa byggmetoder och material, som ett led i att förverkliga vår färdplan mot klimatneutralt byggande.



Förvaltning – med omtanke om människa och miljö

ByggVesta hyr ut och förvaltar lägenheter som vi själva utvecklat och vi har externa förvaltningsuppdrag sedan 2022. 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 en hållbar livsstil.

Hållbara 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 vardagen. Därför har ByggVesta ända sedan 2011 tecknat gröna kontrakt med hyresgästerna – en gemensam överenskommelse om att aktivt jobba för en hållbar framtid i allt vi gör. Under 2022 utvecklade vi kontrakten till att även inkludera sociala aspekter för ökad gemenskap och trygghet. Numera tecknar vi därför alltid hållbara kontrakt med alla våra hyresgäster.

Vi har ett ansvar mot våra hyresgäster att skapa förutsättningar för en hållbar livsstil. Det är anledningen till att vi bygger kollektivtrafiknära, erbjuder bil- och cykelpooler med bra servicestationer och placerar ut postboxar på strategiska platser. ByggVesta ansvarar bland annat för att fastigheten energiunderhålls, är energieffektiv och har en god avfallshantering och miljösortering. Hyresgästen ges dessutom möjlighet att följa och styra sin egen energianvändning. Andra åtgärder vi arbetar hårt med, är till exempel att miljörummen 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. För att ge möjligheten till så många som möjligt att hitta en bostad och kunna bo hos oss under en längre period har vi olika boendekoncept.



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.

Våra lägenheter är yteffektiva och i vårt bestånd är alla hyror förhandlade med Hyresgästföreningen, vilket gör att vi kan erbjuda våra hyresgäster rimliga hyror. Detta sammantaget är bra för plånboken, för miljön och för oss som ägare av fastigheterna.

Nyckeln till ett trivsamt och långsiktigt boende

Forskning¹ 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. En central del i ByggVestas koncept för studentbostäder Live to Grow är de gemensamma ytorna som lounge och studieplatser, liksom aktiviteter där de boende kan

mötas och umgås på ett avslappnat sätt och att det finns områdesansvariga på plats. De områdesansvariga är deltidsanställda studenter som själva bor i området. Vår egen erfarenhet visar mycket positiva effekter av detta och därför gör vi liknande aktiviteter i samma syfte i alla våra bostadsområden. Sedan 2021 har vi till exempel välkomstvärdar, som är boende med extra ansvar för att välkomna och introducera nya grannar till fastigheten och närområdet.



**Våra hållbara kontrakt
är en ömsesidig överens-
kommelse.**

¹ Göransson, Sara. 2021. Trygghet & Samhörighet i boendemiljön – Viktiga aspekter av social hållbarhet.

ByggVestas fastigheter



Kronhuset

Typ: Hyresrätter

Antal lägenheter: 132

Uthyrbar yta, kvm: 7 430

Fastighet: Sala Backe 48:1

Ort: Östra Sala Backe,
Uppsala



Rosendalsfältet

Typ: Hyresrätter

Antal lägenheter: 98

Uthyrbar yta, kvm: 5 235

Fastighet: Kåbo 66:1

Ort: Rosendal, Uppsala



Kajutan

Typ: Hyresrätter

Antal lägenheter: 59

Uthyrbar yta, kvm: 3 987

Fastighet: Kajutan 2

Ort: Hammarby sjöstad,
Stockholm



Aurora

Typ: Studentbostäder &
Ungdomslägenheter

Antal lägenheter: 207

Uthyrbar yta, kvm: 7 987

Fastighet: Sickla Ön 40:17

Ort: Nacka, Stockholm



KTH Campus

Typ: Studentbostäder

Antal lägenheter: 103

Uthyrbar yta, kvm: 3 990

Fastighet: Metallurgen 1

Ort: KTH Campus, Stockholm



Rinkebyterrassen

Typ: Hyresrätter

Antal lägenheter: 225

Uthyrbar yta, kvm: 11 267

Fastighet: Kvarnlaven 2; 5; 6
Stubbekvarnen 4; 5; 8

Ort: Rinkeby, Stockholm



Orion

Typ: Hyresrätter

Antal lägenheter: 67

Uthyrbar yta, kvm: 5 125

Fastighet: Orion 1

Ort: Södertälje, Stockholm



Åkerviolén

Typ: Hyresrätter

Antal lägenheter: 86

Uthyrbar yta, kvm: 6 380

Fastighet: Guldheden 53:1

Ort: Guldheden, Göteborg



Lindholmen

Typ: Hyresrätter

Antal lägenheter: 138

Uthyrbar yta, kvm: 9 599

Fastighet: Lindholmen 31:1

Ort: Lindholmen, Göteborg



Colonia I & II

Typ: Studentbostäder

Antal lägenheter: 742 (368+374)

Uthyrbar yta, kvm: 26 667

Fastighet: Intellektet 1

Ort: Campus Valla, Linköping



Ledning



Jenny Jonsson

Vd

Anställd sedan: 2020

Jenny Jonsson tillträdde rollen som vd i ByggVesta 2020 och kom då närmast från rollen som vice VD för Strategic Development på Banskiv Holding, ByggVestas ägarbolag. Tidigare arbetade Jenny som internationell managementkonsult anställd av ett bolag i USA. Jenny är medgrundare och styrelseordförande för Yalla Rinkeby, samt styrelseledamot i Young Presidents Organisation. Jenny har en kandidat i Business Administration från University of Southern California. Jenny utsågs till Årets Unga Fastighetskvinna 2019 och Årets Framtida Kvinnliga Ledare 2022.



Marit Appelgren

Fastighetschef och 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 har motsvarande en kandidatexamen med kemi, matematik och ekonomi som huvudämnen. Marit är även styrelseledamot i Studentbostadsföretagen och Stiftelsen Tryggare Sverige.



Marcus Svensson

Vd ByggVesta Development

Anställd sedan: 2006

Marcus Svensson har i 17 år varit ledare i ByggVesta. Han har en mångårig bakgrund som regions- och avdelningschef på ledande svenska företag inom bostadsbyggande och infrastruktur, däribland på JM och Svevia. Marcus är utbildad civilingenjör på KTH.



Susanna Korpe

CFO

Anställd sedan: 2023

Susanna Korpe har över tio års erfarenhet från fastighetsbranschen. Närmast kommer hon från Mattssons Fastighetsutveckling och BRABO där hon var CFO. Tidigare verkade hon som CFO på AGORA (publ) och Ekonomichef på LOCUM. Susanna har en Master i Business Administration.

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.



Catarina Fritz

Styrelseledamot

Catarina Fritz har arbetat med ekonomi och finans i olika CFO-roller under drygt 30 år. Catarina har tidigare bland annat arbetat som CFO och vice vd på Akademiska Hus, CFO på Keolis Sverige, Stockholmsbörsen och som ekonomichef på Investor. Hon arbetar i dagsläget i styrelserna för Svevia och Green Cargo och har där även rollen som ordförande eller ledamot i revisionsutskotten. Catarina är tf. vd i ByggVesta från 1/3 2023.



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.



Svante Wadman

Styrelseledamot

Svante Wadman har många års erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat från Cushman & Wakefield där han var ansvarig för det svenska kontoret och som vd för GE Capital Real Estate, Norden. Svante har också tidigare drivit eget konsultföretag.



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.



Laurie McDonald Jonsson

Styrelseledamot

Laurie McDonald Jonsson har kombinerat en framgångsrik karriär inom affärsvärlden med en passion för att ge tillbaka. Lauries framgångar inkluderar att vara grundare av ett kryssningsföretag, reseföretag och en organisation som sammanför kvinnliga ledare runt om i världen. Hon är en av grundarna av Expedia, två banker och, tillsammans med sin dotter, Yalla Rinkeby, ByggVestas sociala initiativ. Hon sitter i styrelsen för ByggVesta, Stellar Holdings och Forterra.



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.



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.

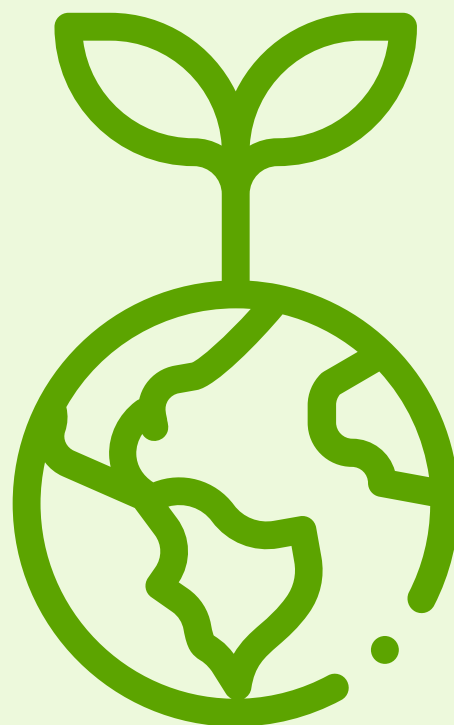


Hållbarhetsrapport

Med hållbart värdeskapande i fokus

Som samhällsbyggare och fastighetsägare 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. 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.

Genom att visa att hållbarhetsfokus går hand i hand med ekonomisk lönsamhet skapar vi tydliga incitament att investera i lösningar som värnar om människa, miljö och samhälle - vilket kan inspirera branschen att följa i samma riktning.



”

Våra arbetssätt och perspektiv är enligt oss en förutsättning för stabil och långsiktig värdeutveckling, och grunden för vår affärsmodell. Hållbarhet ligger i ByggVestas DNA.

– Jenny Jonsson, vd

Hållbar utveckling integrerad i affären

Vi strävar efter att vara en marknadsledande förebild för hållbar och innovativ samhällsutveckling och därför är hållbart värdeskapande grunden för hela vår affärsmodell. ByggVesta är ett innovativt fastighetsbolag som utvecklar, bygger, äger och förvaltar hållbara bostäder som möjliggör en modern livsstil. Vi drivs av att skapa inkluderande och trygga bostadsområden, där det ska vara enkelt att leva hållbart. 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. På så sätt säkerställer vi långsiktigt och hållbart värdeskapande i alla led.

Som del av vårt kontinuerliga hållbarhetsarbete strävar vi efter att bidra till att uppnå FN:s globala hållbarhetsmål. Målen är till exempel helt integrerade i Stadsutvecklingsstegen – den metod vi använder från start när vi planerar och utvecklar både nya och befintliga stadsdelar (se mer sid 20).

Dessa är de av FN:s hållbarhetsmål som vi bedömer att ByggVesta har störst möjlighet att medverka till:



För att uppnå vår vision om att förändra världen med våra hus tar vi också avstamp i våra värderingar Samhällsnytta, Omtanke och Långsiktighet – SOL. Med det menar vi att vi är en långsiktig aktör som agerar med omtanke om vår omvärld och bygger så mycket mer än bara hus. SOL vägleder oss till ett förhållningssätt och beteende, likväl som policyer, affärsstrategin och våra målområden.



Styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet

Hela ByggVestas organisation omfattas av hållbarhetsarbetet. Planering, styrning och uppföljning drivs integrerat, och följer ByggVestas organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via affärsplaner och attestordningar. Arbetet styrs av policyer, riktlinjer, övergripande mätbara mål, genomförda riskanalyser och detaljerade handlingsplaner. Utöver detta styrs hållbarhetsarbetet också av lagar, riktlinjer och regelverk samt frivilliga åtaganden och ramverk, till exempel FN:s globala hållbarhetsmål. Koncernledningen följer upp resultat, mål och det övergripande arbetet. ByggVestas vd är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet. Styrelsen informeras löpande om arbetet, samt granskar och följer upp såväl hållbarhetsarbete som strategi, mål och eventuella avvikelser i enlighet med våra fastslagna policyer.

Policyer

ByggVesta har ett flertal policyer som styr verksamheten och är relevanta för hållbarhetsområdet. Samtliga policyer fastställs årligen av styrelsen. Därutöver har vi koncerngemensamma obligatoriska rutiner med interna mer detaljerade riktlinjer som fastställs av vd. Samtliga policyer och riktlinjer finns publicerade på bolagets intranät och de går igenom med nya medarbetare.

- Uppförandekod – Code of conduct
- Uppförandekod för leverantörer
- Arbetsmiljöpolicy
- Kvalitets- & miljöpolicy
- Policy för visselblåsning
- Integritetspolicy
- Likabehandlings- och mångfaldhetspolicy

Värdekedja och intressenter

ByggVestas affärsmodell baseras på tre ben, som också återspeglar värdekedjan: Att utveckla och bygga bostäder, att förvalta och underhålla fastigheter, samt att äga långsiktigt.

Värdekedja	Utveckla och bygga bostäder			Äga långsiktigt	Förvalta och underhålla
	Ackvisition/Markförvärv	Projektutveckling	Projektgenomförande	Ägande	Förvaltning- och drift
Intressenter					Kunder/ Hyresgäster
		Leverantörer & andra samarbetspartners			Leverantörer & andra samarb.partners
	Lokalsamhälle, myndigheter & organisationer				
	Medarbetare				
	Ägare				
		Banker & finansiella samarbetspartners			

Intressentdialog

En viktig utgångspunkt för ByggVestas hållbarhetsarbete är att ha fokus på rätt frågor och åtgärder. Vi har därför kartlagt våra centrala intressenter och för en kontinuerlig nära dialog med dem för att bidra med underlag till våra prioriteringar. Intressentdialogerna är huvudsakligen en del av det löpande dagliga arbetet och ordinarie processutveckling för ständig förbättring.

Intressenter	Dialogform	Prioriterade frågor
Kunder/ Hyresgäster	Vår största kundgrupp är de boende i våra fastigheter. Vi har även ett mindre antal lokalhyresgäster, främst småföretagare som hyr verksamhetslokaler belägna i våra bostadshus. Vi interagerar med kunderna framför allt genom den dagliga kontakten i förvaltningen, kontinuerliga kundenkäter, samt inom ramen för utvecklingsprojekten, genom till exempel fokusgrupper.	• Attraktivt och prisvärt boende • Klimat och energi • Biologisk mångfald • Hållbar livsstil • Sund inomhusmiljö • Trygghet och gemenskap
Leverantörer och andra samarbetspartners	ByggVesta har både en löpande nära dialog med leverantörer av varor och tjänster och återkommande leverantörsträffar. Samverkan med andra samarbetspartners, som till exempel forskningsinstitut och intresseorganisationer sker främst i särskilda samverkansgrupper och inom ramen för avtalade utvecklingsprojekt.	• Hållbara materialval och bygghetoder • Hälsa och säkerhet • God affärsetik, antikorrupktion och respekt för mänskliga rättigheter
Lokalsamhälle, myndigheter och organisationer	Dialog och samverkan med kommuner och andra myndigheter sker både direkt och indirekt genom exempelvis branschorganisationer. För att kunna utveckla våra områden under hela byggnadens livscykel behöver vi samverka även med andra delar av lokalsamhället, till exempel organisationer, fastighetsägare och andra aktörer verksamma inom samma geografiska områden. Det sker oftast genom lokala och områdesspecifika samverkansforum av olika slag. Dialogen äger rum i alla delar av vår verksamhet, i samband med utvecklingsprojekt, markförvärv, byggprojekten, vid remissförfaranden och även i förvaltningsskedet.	• Attraktivt och prisvärt boende • Klimat och energi • Biologisk mångfald • Hälsa och välbefinnande • Trygghet och gemenskap • Integration, inkludering och sysselsättning • God affärsetik, antikorrupktion och respekt för mänskliga rättigheter
Medarbetare	Den viktigaste dialogen med medarbetarna sker i vardagen, i regelbundna möten, strukturerade medarbetarsamtal och genom en årlig medarbetarundersökning i enkätform. Enkätens resultat analyseras och utmynnar i en handlingsplan med konkreta aktiviteter och mål under året.	• Hälsa och välbefinnande • Klimat och energi • Diversifierad och inkluderande arbetsplats, mångfald • God affärsetik, antikorrupktion och respekt för mänskliga rättigheter
Ägare	ByggVesta är ett familjeägt bolag. Dialogen med ägarna sker huvudsakligen i regelbundna möten med styrelse och i dess utskott där ägarfamiljen är representerad.	• Attraktivt och prisvärt boende • Attraktiv arbetsplats • Långsiktigt hållbar och riskanpassad fastighetsportfölj med långsiktig avkastning • God affärsetik, antikorrupktion och respekt för mänskliga rättigheter
Banker & finansiella samarbetspartners	Bankers och andra finansiella samarbetspartners perspektiv fångas upp i möten och andra kontakter gällande exempelvis fastigheters värderingar, finansiering av projekt och dialoger om potentiella samarbetsformer.	• Attraktivt och prisvärt boende • Klimat och energi • Hållbara placeringar- bekräftas genom energiklass, certifieringar och taxonomi

Väsentlighetsanalys

För att kartlägga vilka frågor som är viktigast för ByggVestas värdeskapande genomförs också en årlig väsentlighets- och riskanalys. De mest väsentliga frågorna kopplas till ByggVestas övergripande strategiområden. På så sätt synliggörs även den värdeskapande nyttan av hållbarhetsfrågorna.

Strategiskt målområde	Målsättning	Prioriterade frågor
Kund	Vi utvecklar våra bostadsområden med fokus på trygghet och nöjda kunder.	• Socialt värdeskapande • Attraktivt och prisvärt boende • Trygghet och gemenskap • Samhällsekonomisk inkludering
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.	• Trygg och säker arbetsmiljö • Diversifierad och inkluderande arbetsplats, mångfald • Samhällsekonomisk inkludering
Ekonomi & bolagsstyrning	Vi bygger långsiktigt värde i vår fastighetsportfölj och säkerställer låg finansiell risk. Våra finansiella ambitioner syftar till att beslut ska leda till stabila kassaflöden, långsiktig avkastning och finansiell stabilitet.	• Långsiktigt hållbar och riskanpassad fastighetsportfölj med långsiktig avkastning • Hållbar finansiering • God affärsetik, antikorruption och respekt för mänskliga rättigheter
Fastighet	Våra fastigheter är långsiktigt hållbara och attraktiva, samt främjar hållbar livsstil. Vårt bidrag till stadsutveckling gör oss till en attraktiv samarbetspartner och hyresvärd.	• Lokal anpassning • Miljöcertifiering • Anpassning till klimatförändringar • Sund inomhusmiljö • Hållbar livsstil
Utveckling	Vi tänker innovativt, optimerar och förbättrar ständigt våra sätt att utveckla, bygga och förvalta våra fastigheter.	• Minskad klimatpåverkan • Hållbar energianvändning • Miljöcertifiering • Biologisk mångfald

” Vi förenas med ByggVesta i en stark ambition att minska klimatpåverkan vid byggnation med betong. ByggVestas starka lösningsorientering och önskan om innovation är en av framgångsfaktorerna i detta sammanhang och det samarbete vi har är ett strålande exempel på hur vi med gemensamma krafter kan skapa stor skillnad.

– Henrik Vinell, Strängbetong

Hållbarhetsstrategi

Vi vill förändra världen genom våra hus. Det kan vi inte göra helt på egen hand, vi behöver kroka arm med andra. Att ha ett brett samhällsperspektiv i alla hållbarhetsfrågor kopplade till såväl ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet ser vi som en förutsättning för klokt beslutsfattande. Hållbarhetsstrategin är inarbetad i koncernens övergripande strategi och dess fem övergripande målområden. Hållbart värdeskapande utgör således en viktig del i styrningen mot våra affärsmässiga mål. Inom målområdena görs riskanalyser och formuleras specifika mål på kort och lång sikt, och målindikatorerna mäts och följs upp regelbundet.

Vi utvecklar, bygger och förvaltar våra bostäder med fokus på resurseffektivitet i såväl processer som material-, energi- och vattenresurser. Vi är övertygade om att ett hållbart boende inte behöver bli dyrare. Med nya arbetsätt skapar vi bostäder som minimerar påverkan på miljö och klimat, och vi bjuder in hyresgästerna till att göra aktiva val för en hållbar livsstil. Vi ser till hela bostadsområdets utveckling i vår verksamhet och bidrar på så sätt till en positiv samhällsutveckling – såväl ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Vi bidrar till nya arbetstillfällen och trygga, trivsamma miljöer för både hyresgäster och anställda.

Höjdpunkter för 2022

- Fortsatt arbetet med industrialisering av Agri™Betong. Ett arbete som vi vann Miljöpriset för på Betonggalan
- Blev medlemmar i Byggvarubedömningen
- Uppdaterat våra gröna kontrakt med hyresgäster till hållbara kontrakt
- Uppdaterat uppförandekoden för leverantörer
- Startat en tvärfunktionell energioptimeringsgrupp
- Kartlagt bolagets klimatutsläpp enligt GHG-protokollet

Ambitioner för 2023

- Linjera och validera våra klimatmål genom Science Based Target initiative
- Kartlägga bolagets CO₂-utsläpp i scope 3 enligt GHG-protokollet
- Genomföra klimatscenarioanalys för befintligt fastighetsbestånd
- Utveckla processen för produktion av mikrosilika och industrialisera produktionen av Agri™betong
- Kartlägga vår verksamhets linjering med EU-taxonomin
- Fördjupa energi- och klimateffektiviseringsarbetet i hela värdekedjan
- Tydliggöra vårt sociala värdeskapande

Mål

	Mål 2023	Mål 2022	Utfall 2022
Kund			
Serviceindex >=85% av våra hyresgäster känner sig nöjda med vår service. (Avser hel- och delägda fastigheter)	>=82%	>=84,4% (topp 25 i AktivBo)	80,6%
Trygghetsindex >85% av våra hyresgäster ska känna sig trygga i våra områden. (Avser hel- och delägda fastigheter)	>=83%	>=83,5% (topp 25 i AktivBo)	82,1%
Socialt värdeskapande Vi ska på ett aktivt, områdesspecifikt och långsiktigt sätt bidra till att stärka våra områden. Det kan till exempel ske genom fokus på integration, inkludering och sysselsättning.	Tydliggöra vårt sociala värdeskapande	n/a	Bidragit till Yalla Rinkebys verksamhet där 11 personer gjort stegförflyttningar närmare arbetslivet
Medarbetare			
Sysselsättning Erbjuder praktikplatser, lärlingsplatser och visstidsanställningar till studenter.	> 10 personer	> 10 personer	12 personer
Medarbetarnöjdhet Upprätthålla en arbetsplats där medarbetare utvecklas och trivs.	eNPS > relevant benchmark	eNPS > extern benchmark Building & construction: 26, Property management: 24	eNPS 27
Ekonomi & bolagsstyrning			
Hållbara lån 100% av våra lån ska klassas som hållbara.	100% av nytecknade lån	100% av nytecknade lån	58% (100% av nytecknade lån)
Hållbara leveranskedjor 100% av våra strategiska samarbetspartners ska vara hållbarhetsgranskade och godkända.	100% ska genomgå granskning	n/a	n/a
Fastighet			
Miljöcertifiering All nyproduktion ska certifieras, f.n. enligt Miljöbyggnad Silver. (Avser hel och delägda fastigheter till den andel fastigheten ägs av ByggVesta)	100%	100%	100% av nytilkomna fastigheter certifierades
Hållbar livsstil >90% av våra hyresgäster ska uppleva att ByggVesta bidrar till deras möjlighet till hållbar livsstil. (Avser hel- och delägda fastigheter)	>90%	>90%	88,1%
Utveckling			
Energieffektivitet Energieffektiv portfölj som är kostnadsrobust och attraktiv för investerare.	Utreda KPI och ta fram färdplan	n/a	81 kWh/Atemp. Normalårskorrigerat
Klimat Halverade utsläpp 2030 (jmf. 2015) och klimatneutrala i hela värdekedjan till 2040.	< 250 kg CO ₂ e/BTA i nyproduktion A1-A5	< 250 kg CO ₂ e/BTA i nyproduktion A1-A5	253 kg CO ₂ e/BTA i nyproduktion A1-A5



Strategiskt målområde: Kund

Målsättning: Vi utvecklar våra bostadsområden med fokus på trygghet och nöjda kunder.

Socialt värdeskapande

Vi är en långsiktig fastighetsägare som samverkar med kommunen och andra aktörer för att säkerställa att vi jobbar mot kommunens områdesmål. På så sätt säkrar vi projektets genomförbarhet och minskar risken för omtag. Vår långsiktighet i affären gör att vi planerar in och genomför de aktiviteter och åtgärder som bidrar mest till områdets sociala värden.

Attraktivt och 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 rimlig månadskostnad. Det är de sammantagna aspekterna av låg hyra, energieffektivt och kollektivtrafiknära boende med möjlighet till delningstjänster såsom bil- och cykelpooler som vi ser gör skillnad för de mindre plånböckerna.

Trygghet och gemenskap

Vi arbetar varje dag för att skapa trygga miljöer med god gemenskap för de som bor och arbetar i våra hus. Därför utgår vi från kriterierna för Trygghetscertifiering vid den fysiska utformningen av bostadshusen och gårdar. Samarbeten med lokalpolis och trygghetsprogram är andra exempel på sådana åtgärder.

Gemensamma aktiviteter anpassade efter de boendes önskemål och så kallade välkomstvärdar i våra bostadsområden bidrar också till att skapa en trivsamt och trygg boendemiljö där grannar lär känna varandra bättre.

I studentområden jobbar vi med vårt koncept Live to Grow som syftar till att inspirera och stärka studenternas studiemotivation och trivsel genom sitt boende.

Även ordning och reda kring byggnaderna, ändamålsenliga källsorteringsrum och gemensamma sociala ytor på gårdarna är viktiga förutsättningar för känslan av trygghet. Vi erbjuder våra hyresgäster digitala kommunikationskanaler för att nå ut med information i realtid och för att göra det enkelt att kommunicera med oss. Vi skapar också förutsättningar för delningsekonomi i de flesta av våra områden. Det är ett sätt att minska klimatavtryck, men också ett sätt att bjuda in till interaktion mellan de boende. Vi tror verkligen att vi genom goda relationer skapar förutsättningar för en starkare gemenskap.

Den allmänna samhällsutvecklingen avseende kriminalitet orsakar från tid till annan otrygghet även i våra områden. Vi kan se att trygghetsindex för 2022 till viss del avspeglar detta. Det är tydligt att det så fort det blir stökigt i ett område, så drabbar det hyresgästernas känsla av trygghet och därmed också serviceindex i stort.

Samhällsekonomisk inkludering

Vi strävar alltid efter att skapa inkludering och jämställdhet i vår verksamhet och bostadsområden.

Ett exempel på vårt sociala engagemang är Yalla Rinkeby, ett arbetsintegrerande socialt företag som startades på initiativ av ByggVesta. Yalla Rinkeby är en restaurang och cateringverksamhet som verkar för att ge utrikesfödda kvinnor, som befinner sig långt från den konventionella arbetsmarknaden, ökade förutsättningar till arbete och förbättrad livskvalitet, men framför allt integration. Årligen anvisas runt 20 kvinnor till projektet via socialtjänst och arbetsförmedling. Av dessa har 25–45 % gått vidare till arbete eller studier. Den personliga utvecklingen för individerna i programmet med att lära sig svenska, tillhöra ett sammanhang och känna på arbetslivsstrukturen är av stor betydelse och kan inte förminskas till endast numeriska värden.

Hyresgäster känner sig nöjda med vår service: Serviceindex (%)



*Jämförbart bestånd med föregående år

Hyresgäster känner sig trygga i våra områden: Trygghetsindex (%)



*Jämförbart bestånd med föregående år





Strategiskt målområde: Medarbetare

Målsättning: 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.

Gemensam utveckling

Hos ByggVesta finns en varm arbetsgemenskap och en gemensam strävan att ständigt göra världen lite bättre. ByggVesta är ett dynamiskt och snabbväxande företag med korta beslutsgångar. Det är en företagskultur vi är rätta om och värnar genom ett långsiktigt fokus på kulturen och arbetsmiljön. Grundläggande förutsättningar är bland annat kollektivavtal och ett strukturerat utvecklingsarbete, liksom kontinuerlig kompetensutveckling och utbildning. Samtliga anställda är tjänstemän.

Medarbetarupplevelsen följs kontinuerligt upp genom både medarbetarsamtal och en årlig enkätundersökning. Medarbetarnöjdheten på ByggVesta är mycket hög och vi jobbar uthålligt för att fortsatt vara en attraktiv och hållbar arbetsgivare.

Mångfald och inkludering

ByggVesta strävar efter att vara en välkomnande arbetsplats präglad av mångfald, med människor med olika bakgrund och erfarenheter, samt lika möjligheter för alla. Detta understryks i vår uppförandekod och likabehandling- och mångfaldhetspolicy. En genomgång av uppförandekoden och andra policyer är obligatorisk vid introduktion av nya medarbetare och dess ämnesområden tas kontinuerligt upp i avdelningsmöten. Under 2022 har vi bland annat genomfört ett ledarskapsprogram för projektledare och en workshop för att uppmärksamma negativa beteenden, ifrågasätta normer och diskutera jargong.

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 kontinuerligt analysera risker samt arbeta förebyggande och systematiskt för att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö för våra medarbetare och undvika arbetsplatsrelaterad sjukfrånvaro. Vi arbetar med externa parter, till exempel POSOM och företagshälsovård för utbildningar och vid behov av stöd till enskilda medarbetare. Det kontinuerliga arbetsmiljöarbetet sker enligt AFS 2001:01. Beställare och/eller projektledare av byggprojekt har utbildning till BAS-P. Vi ställer krav på att våra samarbetspartners ska uppfylla samma krav som vi på miljö, kvalitet, etik och god arbetsmiljö. ByggVesta genomför skyddsronder där entreprenörer inbjuds att delta och de uppmanas att rapportera risker, tillbud och olyckor löpande.

ByggVesta erbjuder samtliga anställda ett friskvårdsbidrag. Under 2022 använde 73 % av de anställda denna möjlighet. Våra medarbetare uppmuntras att komma med egna initiativ och förslag som bidrar till gemenskap och en positiv arbetsmiljö och sponsrar gärna. Det kan till exempel vara en konstklubb eller en sportaktivitet. Efter medarbetares förslag genomfördes under 2022 en stegtävling och vi deltog med ett lag i Convinistafetten.

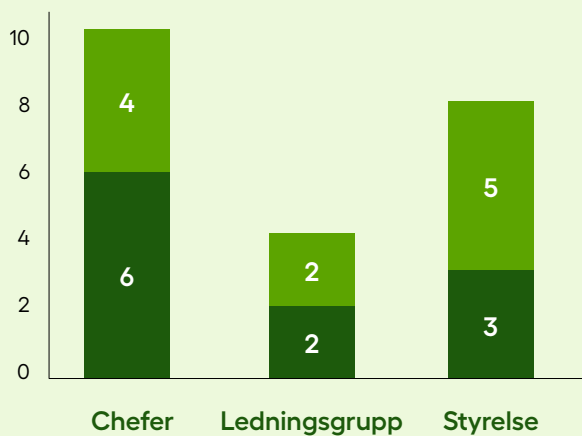
2022 erbjöds samtliga anställda utbildning i Första hjälpen och Hjärt-lungräddning.

Samhällsekonomisk inkludering

ByggVesta underlättar klivet in på arbetsmarknaden genom att visstidsanställa studerande som områdesansvariga, projekt- eller ekonomiassistenter med mera, samt att kontinuerligt ta emot praktikanter (främst i förvaltningen). Genom samverkan med olika aktörer arbetar vi också för att erbjuda lärlingsplatser och sysselsättning till arbetslösa i alla våra projekt.

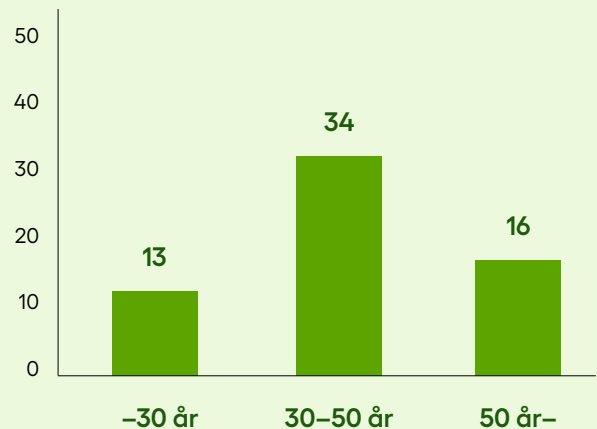


Könsfördelning

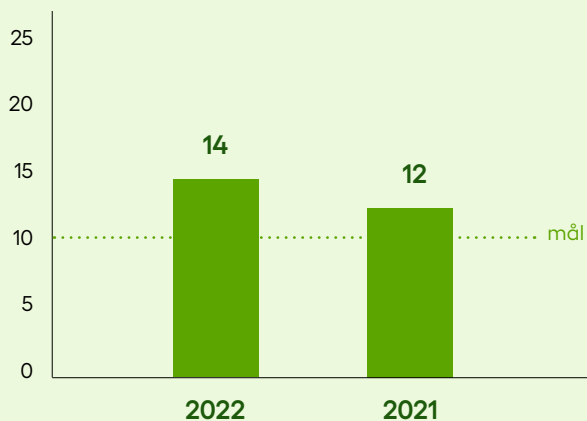


- Män
- Kvinnor

Åldersfördelning



Antal praktikplatser och visstidsanställningar till studenter



Totalt anställda

63

Tillsvidare och visstid

Medarbetardata har hämtats från företagets HR-system och redovisas som antal anställda plus konsulter med anställningsliknande förhållande i linjeorganisation, per 2022-12-31.



Strategiskt målområde: Ekonomi & bolags- styrning

Målsättning: Vi bygger långsiktigt värde i vår fastighetsportfölj och säkerställer låg finansiell risk. Våra finansiella ambitioner syftar till att beslut ska leda till stabila kassaflöden, långsiktig avkastning och finansiell stabilitet.

Hållbara samarbeten

Vi har en stark övertygelse om att samarbete är vägen framåt för hållbar utveckling. Genom välfungerande samverkan och kommunikation vill vi främja öppenhet och ett genuint engagemang i våra relationer med till exempel kommuner, leverantörer och hyresgäster.

Vi vill också säkerställa att vi tillsammans med våra samarbetspartners arbetar på ett affärsetiskt, socialt och miljömässigt hållbart sätt där även mångfald av människor, etnisk bakgrund, erfarenheter och egenskaper värderas. ByggVesta har en uppförandekod som bygger på den gemensamma uppförandekod som branschorganisationen Byggföretagen tagit fram för sina medlemmar. Vi ställer samma krav i våra leverantörsavtal, i såväl produktion som förvaltning, som på oss själva, vilket konkretiseras i våra policyer och uppförandekod för leverantörer.

Vi granskar löpande nya avtalsleverantörer både internt och med hjälp av extern part och tittar framför allt på ekonomiska aspekter och efterlevnad av branschstandard. Genom att godkänna uppförandekoden för leverantörer accepterar våra samarbetspartners att vi kan komma att begära dokumentation eller göra revisioner. Uppföljning kan ske både genom byggmöten, platsbesök på byggarbetsplatser och med hjälp av extern part, Ansvar & Säkerhet. Uppföljning sker även löpande genom självskattningar och den dagliga kontakten. Vi strävar efter att bygga tillit, förtroende och transpa-

rens mellan alla parter även vid upptäckt av eventuella avvikelser. På så sätt tror vi att vi kan bidra till en positiv branschförändring.

Visselblåsning

ByggVesta är angelägna om att eventuella missförhållanden eller oegentligheter uppmärksammas så tidigt som möjligt. Som ett komplement till de vanliga kontaktvägarna erbjuder vi en visselblåsartjänst med möjlighet till fullständig anonymitet. Systemet drivs av en oberoende tjänsteleverantör. Tjänsten nås via vår webbplats byggvesta.se och report.whistleb.com/byggvesta.

Ekonomisk genomförbarhet

ByggVesta har stort fokus på att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten i alla våra projekt. För minskad finansiell risk strävar vi ständigt efter att korta ledtiderna och arbetar till exempel med byggaktörsledda detaljplaner och transparens i planprocesserna.

Hållbar finansiering

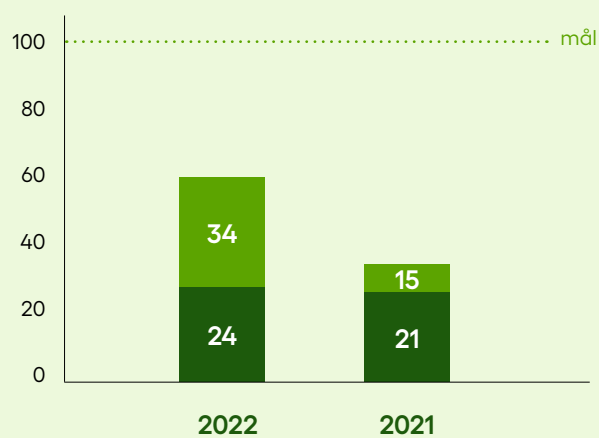
Genom att fokusera på hållbarhet i utformningen och drift, skapar vi möjligheter till grön finansiering av våra fastigheter. På så sätt skapar vi ett mer effektivt och långsiktigt nyttjande av ekonomiska resurser som främjar en långsiktigt hållbar ekonomisk tillväxt.

Vi ser också mycket positivt på tillkomsten av allt fler möjligheter till finansiering för sociala satsningar och att sociala frågor blir en del av ramverken för hållbara lån. Idag erbjuder inte alla banker Gröna Lån som går i linje med EU-taxonomin krav. I vår uppföljning har vi därför valt att klassa även den andel av övriga lån som klarar kriterierna för de gröna ramverken som hållbara lån.



📷 Kajutan, Hammarby Sjöstad, Stockholm

Hållbara lån, andel av totala lån, kr (%)



● Klarar grönt ramverk

● Grönt lån



📷 Nobelus, Flemingsberg, Stockholm



Strategiskt målområde: Fastighet

Målsättning: Våra fastigheter är långsiktigt hållbara och attraktiva, samt främjar hållbar livsstil. Vårt bidrag till stadsutveckling gör oss till en attraktiv samarbetspartner och hyresvärd.

Lokal anpassning

Genom att alltid bygga hus utifrån Stadsutvecklingsstegen, vår metod för långsiktigt hållbar stadsutveckling (se sid 20), 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 och genom varierande material och gestaltning skapar vi attraktiva, levande hus.

Anpassning till klimatförändringar

Det är väl känt att vårt klimat förändras med förhöjd risk för olika typer av extremväder som följd. Det innebär att vi som fastighetsägare behöver rusta oss och anpassa vårt bestånd innan det är för sent. Det gör vi idag genom att genomföra klimatriskanalyser redan innan vi bestämmer oss för att bygga på en specifik plats. Då analyseras platsens läge avseende bland annat risker för jordskred och översvämningar till följd av vattennivåhöjningar och skyfall. I utformningen av husen tar vi sedan höjd för kraftiga skyfall, snöstormar, varmare klimat med mera. Allt för att säkerställa god fysisk motståndskraft och lång livslängd för våra fastigheter.

Miljöcertifiering

Vid nyproduktion arbetar vi sedan år 2020 enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad och certifierar alla fastigheter enligt Miljöbyggnad Silver. Det ser vi som en kvalitetsstämpel på att vi utformar bra hus med miljö i åtanke. Vi kan med stolthet konstatera att vår byggmetod redan idag klarar klimatgränsvärden för Miljöbyggnad nivå

Guld. Fastigheter projekterade innan 2020 certifierar vi enligt certifieringssystemet för drift Miljöbyggnad iDrift.

Sund inomhusmiljö

I vårt arbete med god hälsa och välbefinnande för de som bor och vistas i våra fastigheter ingår bland annat att säkerställa god ventilation och värmekomfort, rent vatten, låga bullernivåer och tillgång till dagsljus.

Vi jobbar även mot det svenska miljömålet om giftfri miljö och väljer material och produkter med omsorg för att minska negativ påverkan på människa och miljö. Under 2022 blev vi medlemmar i bedömningssystemet Byggvarubedömningen, som bedömer byggvaror utifrån det kemiska innehållet, livscykelparametrar och social hållbarhet vid framställning av produkten. På så sätt säkerställer vi långsiktig spårbarhet i våra fastigheter, och det utgör en naturlig del av vårt systematiska arbete med giftfri miljö. Även klimatpåverkan utifrån ett livcykelperspektiv och lång livslängd är egenskaper vi väger in vid val av produkter.

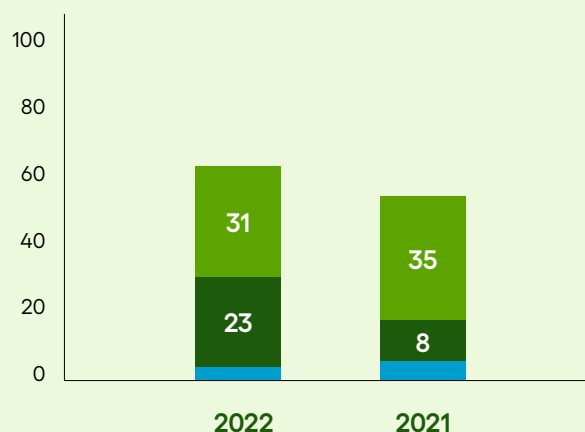
Hållbar livsstil

Vi strävar alltid efter att bygga i kollektivtrafikhärlägen och erbjuda bland annat cykelpooler för att minska behovet av en egen bil. Vi erbjuder även andra lösningar för delningsekonomi för våra hyresgäster genom bland annat byteshyllor och boendeappar. I partnerskap med leveransföretag har vi installerat paketboxar vid våra fastigheter för att minska behovet av transport till och från paketutlämningsställen. Tillsammans med våra hyresgäster tecknar vi hållbara kontrakt där vi tydliggör våra respektive åtaganden för ett hållbart och ekonomiskt boende som också bidrar till ökad trivsel och gemenskap. Hyresgästernas energianvändning, avfallsmängder och klimatpåverkan följs upp årligen.



**Installerade leveransboxar
har under året haft hela
18 500 leveranser.**

Miljöcertifieringar, andel av uthyrbar yta (%)

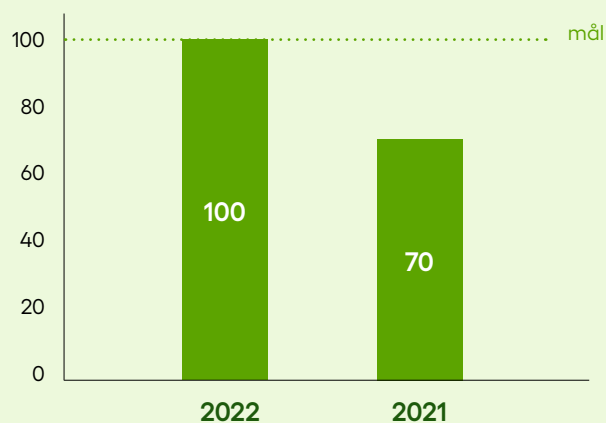


● Pågående certifiering

● Miljöbyggnad Silver

● Miljöbyggnad iDrift

Miljöcertifiering i nyproduktion (%)

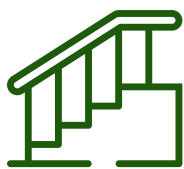


Hyresgäster upplever att ByggVesta bidrar till deras möjlighet till hållbar livsstil (%)



*Jämförbart bestånd med föregående år





Strategiskt målområde: Utveckling

Målsättning: Vi tänker innovativt, optimerar och förbättrar ständigt våra sätt att utveckla, bygga och förvalta våra fastigheter.

Taxonomi

Sedan 2020 har vi som bransch ett nytt regelverk, Taxonomiförordningen, att förhålla oss till. Här berörs frågor som:

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

ByggVesta omfattas av upplysningskraven från rapporteringsåret 2025, men bedriver sedan lång tid tillbaka ett målfokuserat arbete inom de nämnda områdena.

Under 2023 har vi som ambition att göra en mer omfattande kartläggning av hur våra processer och aktiviteter linjerar med Taxonomin.

Biologisk mångfald

Artrikedom är en viktig parameter vid planeringen av våra innergårdar och områden och de växter vi väljer. Det stärker den biologiska resiliensen samtidigt som det bidrar till trivsel och välbefinnande för våra hyresgäster. I praktiken innebär det att det finns flera olika sorters växter och blommor på gårdarna som är tänkta att attrahera olika insekter och fåglar. Vi ser också till att de har förutsättningar att bli långvariga boenden genom att installera holkar, insektshotell eller faunadepåer av död ved. Det bidrar till en levande stadsmiljö där även små hyresgäster trivs.

Klimat

Klimatförändringar är en av vår tids största utmaningar. Därför arbetar vi aktivt och målfokuserat för att minimera negativ klimatpåverkan från hela vår verksamhet och ser att klimat och kostnadseffektivitet går hand i hand. Men vi förstår också att utsläppen av växthusgaser utgör ett komplext ekosystem där vi ständigt måste se klimateffektivisering ur ett brett och globalt perspektiv.

Den riktiga förändringen når vi inte på egen hand. Därför initierar vi, driver och deltar i innovations- och samverkansprojekt där vi utmanar gamla och utvecklar nya hållbara arbetssätt i hela samhällsbyggandet. Vi är också måna om att implementera och fokusera på de åtgärder som har störst förbättringspotential. Under 2022 har vi bland annat fortsatt vår samverkan inom ramen för Betonginitiativet och utvecklingen av den klimatförbättrade betongen Agri™Betong. Det arbetet uppmärksammades bland annat på Betonggalan i november där vi vann Årets Miljöpris.

Färdplan mot klimatneutral byggnation

Bygg- och anläggningssektorn har satt upp mål för en klimatneutral värdekedja till 2045. Vi på ByggVesta har vässat målet ytterligare och tror att det är realistiskt att nå målet till 2040. Målet tydliggörs i vår "Färdplan mot klimatneutral byggnation" och visar hur vi genom ett mer effektivt och hållbart byggande kan minska våra växthusgasutsläpp och på så sätt bidra till Parisavtalets mål.

Vår projektutvecklingsprocess har under 2022 kompletterats med ett tydligt arbetssätt med klimatberäkningar där vi initierar och leder projektgruppen i arbetet med klimatoptimering. Arbetssättet innebär att husvolymen optimeras och klimatberäknas flera gånger under processen. Systematiken låter oss arbeta målfokuserat där rätt typ av åtgärder implementeras.

ByggVesta eftersträvar ansvarsfull resursanvändning och minimering av vår klimatpåverkan samtidigt som vi levererar hög samhällsnytta. I det begreppet ingår till exempel att bygga yteffektiva lägenheter som ger en högre nyttjandegrad av markanvändning och resurser samtidigt som det motverkar trångboddhet. Vi bygger också lågenergikrävande bostäder i kollektivtrafiknära lägen och erbjuder delningstjänster för exempelvis mobilitet och skapar på så sätt förutsättningar för klimateffektiv livsstil.



ByggVestas produktion är målstyrd och som del av vår färdplan arbetar vi 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.

Konstruktionsoptimering

Incitamentsprogrammet har bland annat resulterat i konstruktionsoptimering i flera steg, och det är nu ett standardförfarande i våra projekt. Det innebär att varje del av konstruktionen utmanas gällande tjocklek och betongkvalitetsbehov med bibehållen prestanda, men med en mer resurs-, klimat- och ekonomiskt effektivare produkt. Exempel på åtgärder kan vara att:

- Minska tjockleken i lämpliga lägenhetsavskiljande väggar till 180 mm, jämfört med standard 200 mm
- Byta ut lämpliga icke-bärande betongväggar till lättväggar med exempelvis pappersreglar
- Tillsätta cementersättningsmedel i de delar av konstruktionen som tillåter det

Samtliga av våra projekt som genomfördes under 2022 färdigställdes med optimering av stomkonstruktionen.

Det gör att vi redan idag klarar de i Miljöbyggnad 4.0 uppsatta gränsvärdena enligt nivå Guld för klimatindikatorn.



Räkneexempel baserat på ett 140 lägenheter stort projekt i Göteborg. Där 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 stenkomposit 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 har 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 och kostnadseffektiv omställning.

Vår jakt efter förbättrad betongproduktion började redan 2010. Därför var vi var med och startade Betong-initiativet år 2017, vars mål bland annat är att säkerställa tillgången till CO₂-fri cement före 2030. Det är ett mål som cementleverantörer nu arbetar för att nå. Sedan fyra år tillbaka har ByggVesta tillsammans med forskningsinstitutet RISE, betongtillverkaren Strängbetong, Södertälje kommun, Lantmännen och forskningsinstitutet Swerim också utvecklat Agri™betong, en ny typ av industriell betong som använder mikrosilika, producerad genom förbränning av spannmålsskal, som cementersättningsmedel. Genom att använda Agri™betong i en del av stommen, halverar vi klimatavtrycket jämfört med traditionell betong. I slutet av 2021 installerade vi de första Agri™betongelementen i fastigheten Sköterskan i Sege Park, Malmö. Under 2022 har vi fortsatt att använda Agri™betong i allt större utsträckning där det så varit möjligt. Nu när vi sett att materialet är väl lämpat för vår byggmetod kommer vi under 2023 att intensifiera utvecklingen av processen för produktion av mikrosilika och på så sätt kunna skala upp produktionen av Agri™betong till industriell 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 eftersom materialet möjliggör kortare byggtider, mer flexibilitet i hus och lägenhetsutformning samt god konkurrens mellan leverantörer och entreprenörer. Flexibla byggmetoder är avgörande eftersom ByggVesta inte bygger typhus, utan anpassar byggnader efter områdets bästa.

Vi tror vidare att det behövs en kombination av många olika material, vart och ett på rätt plats, för att uppnå bästa klimat-, hållbarhets- och samhällsnytta.

Färdplanen beroende av samverkan

Att förverkliga klimatneutral byggnation är endast möjligt genom en nära samverkan med de andra aktörerna 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 sin del av ansvaret genom att använda fastigheterna på ett klimatsmart sätt.

Digitalisering i jakten på CO₂

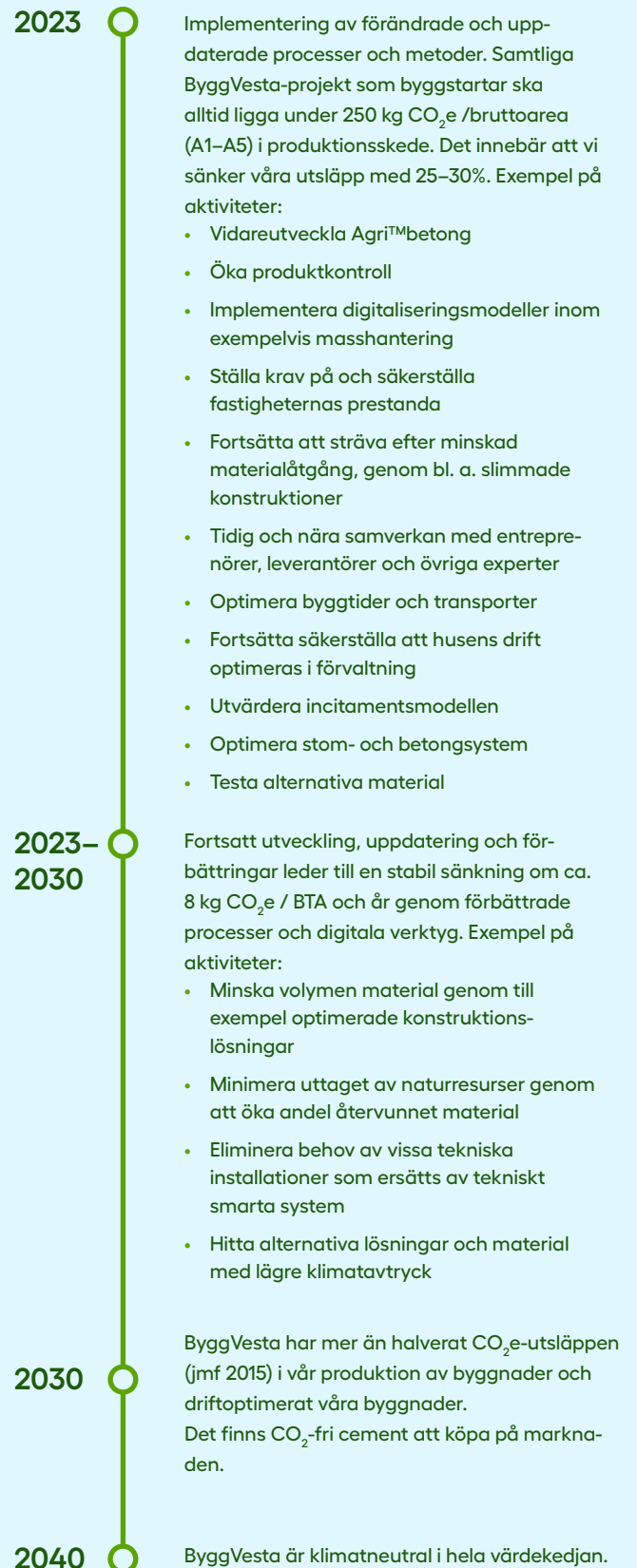
Vi använder digitala verktyg i mycket tidiga skeden för att säkerställa optimal resurseffektivitet. Genom användning av digitala verktyg för mark och hus kan vi exempelvis tidigt optimera områdets höjdsättning och husens utformning för att minska mängden markbearbetning och beräkna schaktmängderna. Vi använder även digitala verktyg för konstruktionsoptimering. Enkla förflyttningar av konstruktionsdelar kan bidra till effektivare planlösningar, smartare utnyttjande av tillgänglig yta och över lag mer ekonomiska och klimateffektiva lösningar.



Genomförda aktiviteter i färdplanens riktning 2022:

- Implementerat en klimatfokusgrupp som aktivt arbetar med klimatoptimering av våra projekt
- Fortsatt implementation av Agri™betong
- Implementerat och arbetat in klimatberäkning och optimering i flera steg under projektskedet
- Kravställt på högre grad av projektspecifik information om produkter, transporter och byggprocess i syfte att få mer rättvisande klimatsiffror framåt och göra oss mindre beroende av schabloner
- Utmanat konstruktionsoptimeringen ytterligare och bytt ut fler byggnadsdelar
- Testat nya material så som pappreglar och nya golvmaterial
- Lagt än större fokus på våra energisystem för att säkerställa lägre driftenergibehov
- Utvärderat flera digitaliseringsmodeller inom klimatberäkning med klimatdeklaration som systemgräns, men även enligt LFM30s beräkningsmetod och inklusive mark och schakt

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



Klimateffektiv fastighetsdrift och förvaltning

Klimatpåverkan sker även under våra byggnaders användningsfas, där de mest betydande utsläppen kan kopplas till energianvändningen. I denna fas kan även fastighetsdriften och hyresgästernas livsstil adderas till vår verksamhetsrelaterade klimatpåverkan. ByggVesta arbetar med hela värdekedjan och kombinerar en mängd åtgärder för att nå målet om en långsiktigt klimatneutral förvaltning.

Hållbar energianvändning

ByggVesta utvecklar hus med höga krav på energiförbrukning och minimering av värmeförluster. Tekniken i våra energieffektiva hus har varit med oss från det ByggVesta bildades och har finlipats och utvecklats genom åren. Genom lufttäthet, bra klimatskal och 90% återvinningsgrad från energin i ventilationsluften erhålls hus som till stor del värms upp av invånarna i huset. Det resterande energibehovet täcks med andra energigenererande och smarta lösningar där vi väljer uppvärmningssystem utifrån tätortens förutsättningar med fjärrvärme som stomme, och kan vid behov utöka med andra komplement.

Vi ser också vår del i det stora energisystemet och vikten av energihushållning. Därför följer vi upp och optimerar löpande våra fastigheters energianvändning, säkerställer prestandan, sänker effektopparna och därmed minskar vårt klimatavtryck och gör oss mindre känsliga för energiprisvariationer.

Hyresgästernas livsstil – indirekt klimatpåverkan

Även hyresgästernas levnadsvanor och brukande av fastigheten är betydande för våra indirekta utsläpp och miljöpåverkan. Därför skriver vi idag hållbara kontrakt med våra hyresgäster där vi tydliggör våra respektive åtaganden för ett hållbart och ekonomiskt boende som också bidrar till ökad trivsel och motverkar ensamhet. Här uppmanas våra hyresgäster bland annat att hushålla med vatten och energi, samt sortera avfall. Genom individuell mätning och debitering får hyresgästen också löpande återkoppling av den egna resursanvändningen.

Klimateffektiv fastighetsskötsel

Även service och underhåll av våra fastigheter har en klimatpåverkan. Därför genomlyser vi våra gårdar, fastigheter och driftprocesser i jakt på ständig effektivisering. Ett konkret exempel är en pågående omställning av bilflottan där samtliga bilar i fastighetsdriften numera är laddbara.



Vid årsskiftet till 2023 färdigställde vi projektet Sköterskan i Malmö med energiklass A. Projektet utgick från vårt befintliga uppvärmningskoncept med bland annat fjärrvärme, högeffektiv värmeåtervinning och solceller med batteripack. Men dessa mycket goda resultat nådde vi framför allt genom att fokusera på energieffektivitet igenom hela projektet. Huset utformades bland annat med ett effektivt utnyttjande av husets tillgängliga yta, ventilationskanalerna förlades i kattvindarna och förråden placerades i vindsutrymmena. Husvolymen är vidare fördelaktigt sett till värmeförluster där stort fokus legat på att eliminera köldbryggor. Vi drar nu lärdom från projektet och fortsätter vår resa mot alltmer energieffektiva hus.



ByggVestas klimatpåverkan 2022

Under 2022 initierade vi en kartläggning av vår verksamhets klimatpåverkan. Data samlades in genom mätning från fastigheterna och rapportering från projekten och entreprenörerna. Dataluckor har fyllts genom tillgängliga schabloner och redovisas enligt ramverket Green House Gas Protokoll och i enlighet med vägledningen "Scope 3 för bostadsföretag" från IVL. Systematiken har använts för att identifiera delar av vår verksamhet med högst klimatpåverkan och vilka delar vi har störst rådighet över. Ett resultat som tillsammans med ett brett samhällsperspektiv kan ligga till grund för framtida prioriteringar.

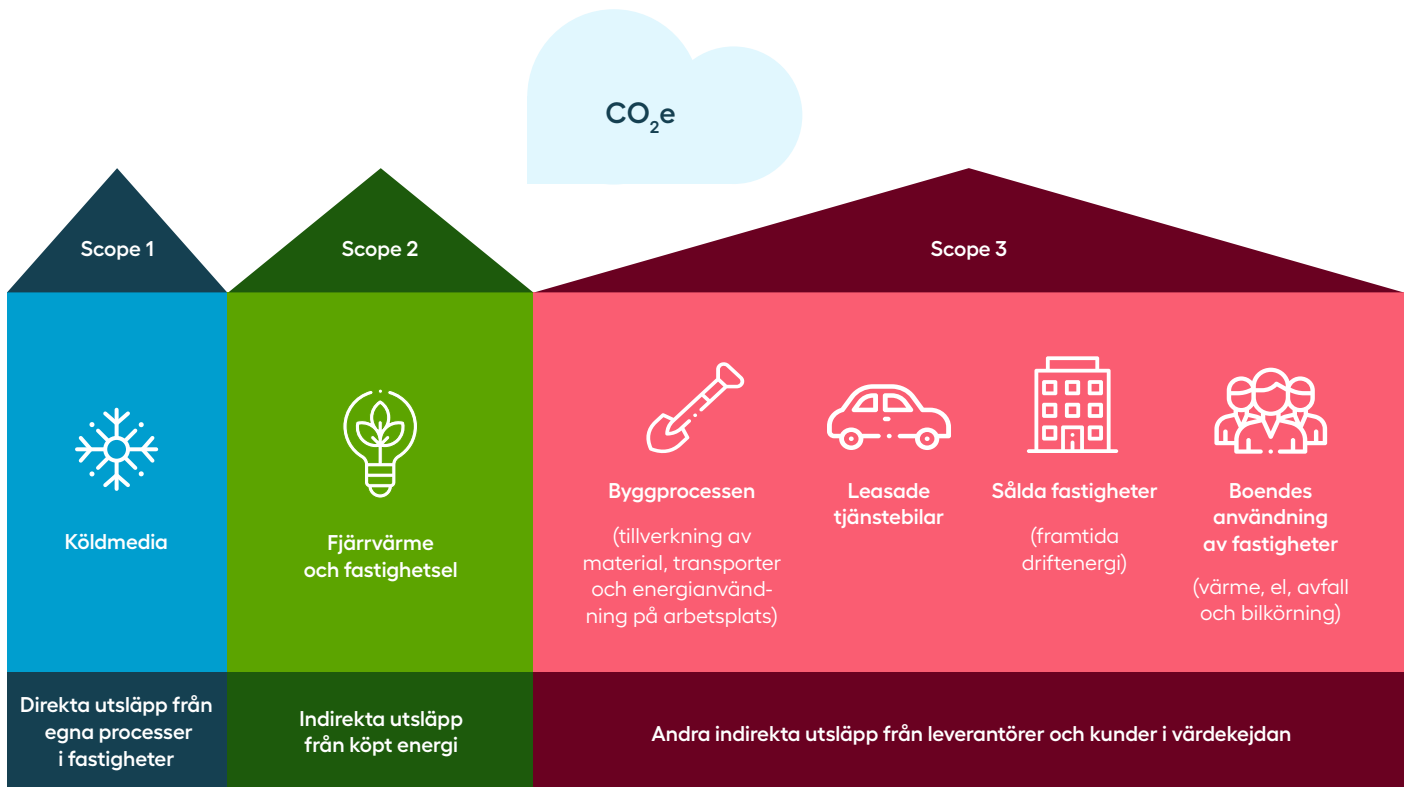
Kartläggning visade att våra huvudsakliga utsläpp härör från byggprojekt och våra hyresgästers klimatpåverkan, som båda ligger under indirekt påverkan (Scope 3). Minskad klimatpåverkan från våra byggprojekt arbetar

vi med genom vår färdplan mot klimatneutral byggnation. Hyresgästernas klimatpåverkan kan vi bäst minska genom att skapa förutsättningar och incitament till hållbar livsstil. Andra större utsläppskällor hör till inköp av energi och återfinns i redovisningen av Scope 2. Utsläppen i detta scope hanteras primärt genom vårt mycket fokuserade arbete på hållbar energianvändning.

Under 2023 har vi som ambition att påbörja en anslutning till Science Based Target initiative. Det ser vi som en kvalitetssäkring och hjälpmedel för att formulera långsiktiga klimatmål som ligger i linje med Parisavtalet.

Redovisning av koldioxidutsläppen för 2022 inkluderar samtliga kategorier som enligt vägledningen "Scope 3 för bostadsföretag" har högst relevans för vår verksamhet, samt några kategorier med medelrelevans.





Växthusgasintensitet



0,46 ton CO_2e /person och år¹



16 ton CO_2e /lägenhet²



250 kg CO_2e /kvm BTA²

¹ Baserat på Scope 1+2 samt de boendes fastighetsrelaterade aktiviteter (Scope 3.13).

² Baserat på under året färdigställda fastigheter och beräknat i enlighet med klimatdeklarationens omfattning.


 Rinkebyterrassen, Rinkeby, Stockholm

Scope 1, ton CO ₂ e	2022
Köldmedia ¹	0
Summa scope 1	0
Scope 2, ton CO ₂ e	2022
Fastighetsel ²	0
Fjärrvärme ³	421
Summa Scope 1 och 2 (marknadsbaserad)	421
Summa Scope 1 och 2 (platsbaserad)	1561
Scope 3, ton CO ₂ e	2022
3.2 Kapitalvaror (nybyggnation inkl. fastigheter uppförda inom JV) ⁴	5 986
3.3 Bränsle- och energirelaterade aktiviteter ⁵	19
3.8 Bränsle till tjänstebilar ⁶	38,6
3.11 Framtida driftenergi i såld byggnad ⁷	274,1
3.13 Boendes aktiviteter (hushållsel, avfall och bilkörning) ⁸	984
Summa Scope 3 (marknadsbaserad)	7 302
Summa Scope 3 (platsbaserad)	8 524
Summa Scope 1–3 (marknadsbaserad)	7 723
Summa Scope 1–3 (platsbaserad)	9 269



¹ Koldmediarelaterade utsläpp bedöms ha varit obetydliga.

² All fastighetsel är ursprungsmärkt och förnybar med emissionsfaktor 0 g CO₂e/kWh. Den platsbaserade elanvändningen redovisas emellertid utifrån emissionsfaktorer för nordisk elmix.

³ Fjärrvärmerelaterade emissionsfaktorer har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.

⁴ Under året skedde nyproduktion inom ramarna för ByggVestas JV-bolag. Redovisningen har inkluderat den mängd utsläpp som motsvarar ByggVestas ägandeandel i JV-bolagen.

⁵ Utsläpp som härrör fjärrvärmerelaterade aktiviteter som inte räknas in i Scope 2. Emissionsfaktorer har hämtats från respektive fjärrvärmeleverantör.

⁶ Leasade tjänstebilers utsläpp baserat på körd sträcka och emissionsfaktorer från tjänsteleverantör.

⁷ Framtida energirelaterade utsläpp i såld byggnad har beräknats genom data från energideklaration som startvärde med antagen årlig energibehovsminskning om 2% och en linjär emissionsminskning fram till 2050.

⁸ Boendes hushållsel baseras på undermätning och schabloner för elanvändning i de fall undermätning saknats. Avfallet har kvantifierats med faktiska data från avfallsleverantör. Emissionsmängder från boendes bilkörning baseras på data från SCB på antalet registrerade bilar i våra fastigheter.

Om hållbarhetsrapporten

ByggVesta omfattas inte av rapporteringskravet i årsredovisningslagen (ÅRL), men för transparens har vi valt att ta fram hållbarhetsrapporten i årsredovisningen för verksamhetsåret 2022 i enlighet med dess bestämmelser och praxis. Rapporten omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Joint venture bolag som samägs av ByggVesta och där ByggVesta har operativ rådighet ingår i de fall det framgår av rapporten och redovisas då till den del de ägs av ByggVesta.





Risker och riskhantering

ByggVestas verksamhet är huvudsakligen inriktad på utveckling, ägande och förvaltning av hyresbostäder, med mindre inslag av lokaler för anpassning till stadsmiljö och omgivningens behov. Vi agerar på den svenska marknaden och med fokus på Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala samt Linköping. Utvecklingen av dessa orter och den övergripande utvecklingen av svensk ekonomi, har en väsentlig påverkan på vår verksamhet. Utveckla, äga och förvalta fastigheter medför att verksamheten utsätts för såväl interna som externa risker, vilka kan påverka vår förmåga att uppnå våra mål.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till vd.

ByggVesta arbetar ständigt med att identifiera och aktivt hantera de risker som verksamheten kan ställas inför. Omvärldsfaktorer kan inte påverkas men vi kan aktivt förebygga och ha beredskap för olika scenarion. Vi identifierar, analyserar och hanterar risker systematiskt

både övergripande och för enskilda projekt. ByggVesta delar in riskerna i fyra huvudområden: strategiska risker, finansiella risker, operativa risker och hållbarhetsrisker.

- Strategiska risker – kopplade främst till verksamhetsinriktning, fastighetsportfölj och bolagets anseende
- Operativa risker – kopplade främst till bolagets löpande verksamhet
- Finansiella risker – kopplade främst till finansiering, rapportering och regelefterlevnad
- Hållbarhetsrisker – kopplade främst till miljö, socialt ansvar och etik

Möjligheter

Vi tror att vi genom ett aktivt arbetssätt med frågorna, samarbete och dialog med branschens aktörer och aktiv riskminimering framtidssäkrar vårt bestånd utifrån alla aspekter, samtidigt som det bygger ett gott anseende hos våra intressenter.

Strategiska risker

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Fastighetsportfölj	Fastighetsportföljens sammansättning kan påverkas genom fel geografisk fördelning och att ByggVesta därigenom äger fastigheter som finns på fel delmarknader och/eller i fel mikrolägen.	• Regelbundna analyser av delmarknader med avseende på dess förutsättningar vad gäller ekonomisk tillväxt, hyresmarknad, infrastruktur med mera
Projektportfölj	Ett kontinuerligt framtagande av byggrätter är av största vikt för företagets värdetillväxt. Om projektportföljen inte utvecklas genom kontinuerlig ackvisition är risken att den framtida tillväxten påverkas negativt.	• Vidmakthålla en löpande dialog med de kommuner där vi verkar och med relevanta aktörer på marknaden
Varumärke	Kriser kan utlösas av att vi inte har beredskap att hantera känsliga frågor och missnöjesyttringar och att detta skapar rykten som medför ett skadat förtroende.	• Bevakning av dessa frågor i både traditionella och sociala medier. Bejaka en öppen kultur som skapar förtroende och som leder till att information om eventuella missförhållanden når oss i ett tidigt skede
Politiska beslut	Risk att övergripande förutsättningar för verksamheten kan påverkas på grund av politiska beslut.	• Aktiv omvärldsbevakning • I möjligaste mån delta aktivt i debatten • Aktiv dialog med styrelse och ägare

Operativa risker

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Hyresintäkter och vakanser	Sämlre betalningsförmåga hos våra hyresgäster på grund av det höga inflationstrycket.	Bevakas kontinuerligt och åtgärder vidtas omgående för att höga hyresskulder skall undvikas och minimeras
Ökade produktionskostnader	Ett högt inflationstryck, en svag svensk krona samt ett högt ränteläge, leder till risk för ytterligare högre produktionskostnader.	Förstärkt samarbete med våra entreprenörer för att dels kunna korta byggtider och att tillsammans genomföra än bättre leverantörsupphandlingar
Värderisk	Obalans och oro på marknaden leder till lägre värderingar av färdiga fastigheter.	Ytterligare förbättra utformningen av våra hus och lägenheter i syfte att optimera nyttjandet av ytor och minimering av energiförbrukning
Rekrytering av medarbetare	Om vi misslyckas att rekrytera, utveckla och behålla medarbetare och ledande befattningshavare med rätt kompetens, kommer det att leda till svårigheter att nå företagets mål.	- Kontinuerligt arbete med företagets värdegrund - Kompetensutveckling - Medarbetarundersökningar - Marknadsmässiga ersättningar - Transparent arbetsklimat

Finansiella risker

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Refinansierings- och likviditetsrisk	Risken för att inte kunna säkra lånat kapital, både i form av långfristig fastighetsfinansiering och kortfristig finansiering av projekt.	- Arbetar med ett flertal banker för att minska beroendet av en enskild källa till finansiering - Arbetar aktivt med en finanspolicy, vilken eftersträvar en jämn och utspridd förfalloprofil
Ränterisk	Förändrade marknadsräntor kan medföra dels fördyringar av våra projekt, dels medföra försämrade räntenetton i förvaltningsfastigheter.	Arbetar aktivt utifrån vår finanspolicy, vilket leder till att vi kan hålla en önskad och planerad räntebindningstid genom olika typer av säkringsåtgärder
Valutarisk	Där direktupphandlingar sker från utländska leverantörer, kan förändringar i aktuella valutakurser leda till fördyringar i pågående projekt.	Upphandling ska normalt sett genomföras i svenska kronor men i den mån det måste ske i utländska valuta ska alla inköp terminssäkras
Regelefterlevnad	Bristande regelefterlevnad riskerar att leda till ekonomiska förluster, försämrat rykte och sanktioner med mera.	- God intern kontroll - Kompetenta och ansvarstagande medarbetare - Företagskultur, byggd på höga etiska ideal

Hållbarhetsrisker

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Korruption och brott mot mänskliga rättigheter	Risken för korruption och brott mot mänskliga rättigheter finns i hela vår värdekedja. Incidenter och oegentligheter inom området kan påverka ByggVestas affär och anseendet för oss som bolag. Därmed blir det svårare att attrahera medarbetare och samarbetspartners, få markanvisningar och attrahera hyresgäster, med en sämre lönsamhet som resultat.	- Uppförandekod och policyer som omfattar ByggVestas egna medarbetare, samarbetspartners och leverantörer - Återkommande intern utbildning om leverantörsrisker och uppförandekod - Relationsbyggande arbetssätt med samarbetspartners som möjliggör ökad transparens och stöd vid upptäckt av avvikelser - Högt etiskt ideal och ansvarstagande medarbetare - Kravställen på uppfyllande av uppförandekod i alla ingångna avtal. - Kontroller av entreprenörer och samarbetspartners med hjälp av tredjepart - Platsbesök på byggarbetsplatser - Whistle-blower funktion
Ingår i Strategiskt målområde: "Ekonomi och Bolagsstyrning"		
Arbetsmiljö	Brister i arbetet kring arbetsmiljö kan medföra negativa konsekvenser på såväl individ- som företagsnivå. Brister kan medföra att ByggVesta ses som en mindre attraktiv arbetsgivare och kan skada varumärket.	- Arbetsmiljöpolicy - Likabehandling- och mångfaldspolicy - Systematiskt arbetsmiljöarbete - Arbetsmiljögrupp med medlemmar från flera avdelningar i bolaget - Friskvård och företagshälsövård - Stark värdegrund - Årliga medarbetarundersökningar och -samtal
Ingår i Strategiskt målområde: "Medarbetare"		
Sociala risker kopplade till våra bostadsområden	Människor som känner sig trygga och inkluderade är en förutsättning för nöjda hyresgäster som tar hand om sitt boende och vill bo hos oss under en lång tid. Sociala områdesutmaningar kan å andra sidan leda till att även våra hyresgäster påverkas negativt med högre omflyttningsgrad, skador på fastigheten och finansiella risker till följd. Fokus på dessa frågor ger i stället positiv områdesutveckling med långsiktig värdeökning.	- Skapa lokala arbetstillfällen - Trygghetsfokus från områdesplanering till förvaltning - Hållbara hyresavtal - Hyresgästdialog - Samarbete med polis, myndigheter och lokalsamhälle - Dedikerad säkerhetssamordnare för att hantera trygghet och säkerhet
Ingår i Strategiskt målområde: "Kund"		

Hållbarhetsrisker forts.

Riskområde	Beskrivning	Hantering
Klimatförändringar	Fysiska klimatrisker: Exempel på fastighetspåverkande klimatrisker är: kraftiga skyfall, översvämningar, hårdare vindar, högre snölast, varmare somrar med mera. De extra påfrestningarna riskerar att försämra fastighetens fysiska skick och kan innebära kostsamma åtgärder. Omställningsrisker: Ökat intresse och krav på klimatområdet kan medföra affärsrisker och kostnadsökningar exempelvis genom sämre finansieringsvillkor, ökade markpriser och energikostnader. ByggVesta arbetar mycket aktivt med både klimatomställning och energieffektivisering, varför vi anser oss stå väl rustade för ökade krav inom området.	• Bedömning av nya platser och projekt utifrån platsspecifika klimatrisker samt projektering och implementering av relevanta skyddsåtgärder • Arbetar för att tillföra ekosystemtjänster och främja biologisk mångfald kring våra fastigheter • Miljöcertifiering av våra projekt • Klimatscenarioanalyser av befintligt bestånd med förslag på lämpliga åtgärder • Bevakning av kommande lagförändringar, standarder och riktlinjer • Klimat- och energieffektivisering i alla processer kopplade till vår verksamhet • Driva större branschomställning och samverkan Ingår i Strategiskt målområde: "Utveckling" och "Fastighet"
Miljöpåverkan: • Energi och vatten • Avfall • Föroreningar av luft, vatten och mark	Energi och vatten: Hög energi- och vattenanvändning är kostsam för såväl fastighetsägare som hyresgäster och samhället i stort. Dålig energiklass är oattraktivt ur ett investeringsperspektiv. Oakt- samt utnyttjande av färskvattenresurser kan även ha negativ påverkan på grundvattennivåer. Avfall: Osorterat typ av avfall utgör risk för utsläpp av föroreningar och driver kostnader i såväl produktion som drift. Föroreningar: Utsläpp av olika typer av föroreningar till luft, vatten och mark är en risk som förekommer i hela vår värdekedja och kan på olika sätt bidra negativt till omgivningen. Bristfällig kontroll av inbyggda material riskerar att skapa en ohälsosam boendemiljö med sjuka hyresgäster, bidra till höga renoveringskostnader och lägre fastighetsvärde.	• Installation av snålspolande tappvattenarmaturer • Miljöcertifiering av våra fastigheter • Krav och uppföljning av energi, vatten och uppkommet avfall i produktion, drift och förvaltning • Välplanerade och väl underhållna miljörum. • Möjligheter för återbruk • Skriva Hållbara kontrakt med hyresgäster. • Använder externt verktyg, Byggvarubedömningen, för stöd vid materialval • Föra loggbok över alla inbyggda material för snabb framtida spårning om plats och omfattning vid identifiering av skadliga ämnen Ingår i Strategiskt målområde: "Utveckling" och "Fastighet"

Finansiell rapportering



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ByggVesta AB avger härmed redovisning för koncern och moderbolag för verksamhetsåret 2022.

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 2022

Under året har projekten Valvik och Hestur i Kista med 252 respektive 220 hyreslägenheter samt Sege Park 2 i Malmö med 114 hyreslägenheter som utvecklas åt koncernens joint venture HållBo byggstartats. Projektet Nickelmyntsgatan har avslutats och överlämnats till extern part.

Det osäkra läget på marknaden har inneburit att koncernen tagit nedskrivningar i pågående projekt uppgående till dryga 85 mkr i huvudsak på grund av ökade räntekostnader för byggnadskreditiv.

Styrelsen för ByggVesta AB föreslår årsstämman att besluta om utdelning till aktieägarna om 33 kronor (100) per aktie, motsvarande 10 mkr avseende verksamhetsår 2022.

Det joint venture, Grön Bostad, som ägts tillsammans med AFA Sjukförsäkringsaktiebolag har under december likviderats och skiftats ut.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Per 1 mars 2023 tillträdde Catarina Fritz posten som tillförordnad VD på ByggVesta AB då bolagets VD Jenny Jonsson är på föräldradighet. Catarina är planerad som tillförordnad till och med februari 2024.

Fastighetsverksamheten

Den helägda fastighetsverksamheten utgörs av 13 förvaltningsfastigheter med 1 854 lägenheter och 84 249 kvm BOA och är oförändrat från föregående år.

Det genomsnittliga hyresvärdet var vid årets utgång 2 200 kr per kvadratmeter.

ByggVestas och Bonniers bostads joint venture HållBo utgörs vid årets utgång av 5 förvaltningsfastigheter (4), 480 lägenheter (353) och 27 153 kvm BOA (21 603).

Det genomsnittliga hyresvärdet för HållBo var vid årets utgång 2 050 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 700 (522). Vidare har totalt 409 lägenheter färdigställt varav 149 hyreslägenheter i projektet Nickelmyntsgatan i Göteborg och 127 hyreslägenheter i projektet Barkbiten 1 i Stockholm. Under året färdigställdes även bolagets första ägarlägenhetsprojekt om 133 lägenheter där endast 5st återstår till försäljning.

Omvärldsrisk

På grund av det rådande världsläget med stigande marknadsräntor som följd har bolagets finansiella nyckeltal påverkats negativt. I huvudsak räntetäckningsgraden och kommer fortsätta att påverkas negativt under 2023. ByggVesta har en tydlig finanspolicy vilket resulterat i att koncernen har arbetat aktivt med räntederivat under åren och tillsammans med fasträntelån har ByggVesta räntesäkrat 78,8 % av koncernens räntebärande skulder. ByggVesta bedömer att räntetäckningsgraden inte kommer att understiga bolagets riskbegränsning om 1,5 gånger för 2023.

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 113.

Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 645,2 mkr (357). Intäkterna fördelas på hyresintäkter 194,5 mkr (80,7), projekt- och entreprenadintäkter 427,9 mkr (251,7) samt övriga rörelseintäkter 22,8 mkr (24,7). Hyresintäkterna har påverkats positivt av uppdelningen av koncernens joint venture Grön Bostad, vilket tillfört koncernen helägda förvaltningsfastigheter. Projekt- och entreprenadintäkterna har påverkats positivt av att fler lägenheter har varit i produktion under året i jämförelse med föregående år. Vakansgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit låg. Gällande bostäder var nära samtliga uthyrda vid årets utgång. För lokalerna har också vakansgraden varit låg, dock något sämre än föregående år. Efterfrågan på bostäder har varit och är fortsatt god.

Rörelsens kostnader

Kostnader för fastighetsförvaltningen uppgick till -53,2 mkr (-19,5). Ökningen beror till viss del på den tidigare uppdelningen av fastigheter från Grön Bostad som under 2022 ingått hela året. Driftkostnaderna har även ökat under 2022 till följd av framför allt höjda energikostnader. Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -467,9 mkr (-238,4). Ökningen beror främst på fler lägenheter i produktion samt ökade kostnader för kreditivräntor.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -111,0 mkr (-114,8). Minskningen i jämförelse med föregående år består huvudsakligen av engångsposter som belastat jämförelseåret.

Resultat från andelar i joint venture

Resultat från andelar i joint venture uppgick till -31,8 mkr (122,2). Resultatet utgörs huvudsak av koncernens joint venture HållBo där det befintliga fastighetsbeståndet tagit en orealiserad värdeförändring till följd av det ändrade marknadsläget.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -84,0 mkr (-33,1) och ökningen beror på högre räntekostnader på de banklån som ej säkrats samt en transaktionsrelaterad räntekomponent -19,0 mkr kopplad till erlagd köpeskilling från sålda projekt.

Värdeförändringar

Resultat från försäljning av fastigheter uppgick till 243,1

mkr (282,8). Under året har slutavräkningar skett för projekten Barkbiten 1 och 2, Sege Park 1 (Sköterskan) och Nickelmyntsgatan om 159,4 därutöver har projektet Hestur om drygt 83,7 mkr avyttrats till HållBo.

Övriga värdeförändringar är orealiserade. Värdeförändring räntederivat uppgick till 137,5 mkr (7,1) och värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -379,5 mkr (853,8). Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter kan härledas till ökade marknadsräntor och ökade driftskostnader som i sin tur påverkat avkastningskravet.

Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat uppgick till -1,3 mkr (-192,6), varav uppskjuten skatt avseende temporära skillnader utgjorde 54,2 mkr (-187,9) till följd av den sänkta värderingen.

Finansiell ställning och finansiering

Totalt eget kapital var på balansdagen 2 446,9 mkr (2 579,7). Under året har eget kapital minskat med årets totalresultat och reducerats för utbetald utdelning till aktieägarna enligt beslut vid årsstämma. Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 44,2 % (43,5 %). Ökningen beror främst på avyttring av ett färdigt projekt och lösen av dess byggnadskreditiv. Belåningsgraden för förvaltningsfastigheterna var vid samma tidpunkt 59,1% (55,7%). Räntebärande lån enligt balansräkningen exklusive avdrag för likvida medel uppgick till 2 535,2 mkr (2 837,1). Likvida medel utgörs endast av kassa- och bankmedel och var på balansdagen 224,7 mkr (87,6). 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 (985,6), detta inklusive fasträntelånen ger en räntesäkring om 78,8 %. Inklusive räntesäkringarna har koncernen per balansdagen för förvaltningsfastigheterna en genomsnittlig ränta för kreditportföljen om 2,76%. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick per balansdagen till 3,9 år, medan genomsnittlig kapitalbindningstiden uppgick till 6,7 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 räntetäckningsgrad, belåningsgrad och soliditet. Samtliga nyckeltal har för samtliga lån uppfyllts per balansdagen.

Fastighetens marknadsvärde

Värdet på förvaltningsfastigheter uppgick per balansdagen till 4 439,1 mkr (5 080). Den orealiserade värdeförändringen mellan årsskiftena beror huvudsakligen på höjda 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 data. Det totala värdet på förvaltningsfastigheterna har värderats av externa oberoende värderingskonsulter. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. En 10-15 årig kalkylperiod har använts. Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor 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, vakanter samt kostnader för drift och underhåll. Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning har värderats till verkligt värde av externa oberoende värderare. Pågående projekt värderas till nedlagd kostnad vilket i tidiga skeden motsvarar verkligt värde.

Finansiell information moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och koncernstödande funktioner. Moderbolagets intäkter uppgick till 15,2 mkr (11,7) och består av tillhandahållande av administrativa tjänster gentemot koncernbolag, joint ventures och andra externa kunder. Resultat efter skatt uppgår till 81,6 mkr (834,6). Den stora förändringen mellan åren beror på en tidigare utdelning från Grön Bostad AB i samband med avvecklingen av den verksamheten. Moderbolaget finansieras med eget kapital som på balansdagen uppgick till 1 592 mkr (1 540). Eget kapital har förändrats med årets totalresultat samt utdelning till aktieägare om 30 mkr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 479 917 247
årets resultat	81 639 876
	1 561 557 123
disponeras så att	
utdelas till aktieägarna	10 000 000
i ny räkning överförs	1 551 557 123
	1 561 557 123

Styrelsens yttrande till förslag om vinstutdelning

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägarna med förslaget 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	2022	2021
Hysesintäkter	3,22	194 467	80 650
Projekt- och entreprenadintäkter	3,35	427 896	251 670
Övriga rörelseintäkter	4	22 825	24 663
		645 188	356 983
Kostnader fastighetsförvaltningen	5	-53 232	-19 490
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	6,35	-467 927	-238 390
		- 521 159	-257 880
Bruttoresultat		124 029	99 103
Central administration	7, 8, 9, 10, 22	-110 956	-114 751
Resultat från andelar i joint venture	24	-31 758	122 181
Rörelseresultat		-18 685	106 532
Finansiella intäkter	13	1 817	507
Finansiella kostnader	14	-85 820	-33 603
Resultat efter finansiella poster		-102 688	73 436
Värdeförändring räntederivat	15	137 535	7 060
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	-136 424	1 136 577
Resultat före skatt		-101 577	1 217 073
Skatt på årets resultat	16	-1 269	-192 594
Årets resultat		-102 846	1 024 479
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-102 846	1 024 479
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens rapport över totalresultatet

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		-102 846	1 024 479
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-102 846	1 024 479
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		-102 846	1 024 479
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar		-	2 000
Förvaltningsfastigheter	17	4 438 117	5 079 975
Nyttjanderättstillgångar	18	124 059	127 782
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	20, 22	3 744	5 300
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint venture	24	423 817	351 403
Långfristiga fordringar	21, 25, 36	-	1 462
Derivatinstrument		112 941	-
Summa anläggningstillgångar		5 102 678	5 567 922
Omsättningstillgångar			
Upparbetade ej fakturerade intäkter	19	-	8 902
Kund- och hyresfordringar	25, 36	2 075	12 008
Fordringar hos koncernföretag		6 196	-
Aktuell skattefordran		14 651	4 977
Fordringar hos joint ventures	25	151 286	34 307
Övriga kortfristiga fordringar	25	26 187	152 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25, 26	10 519	57 172
Likvida medel	25, 27	224 747	87 600
Summa omsättningstillgångar		435 661	356 978
Summa tillgångar		5 538 339	5 924 900

Koncernens balansräkning forts.

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		30 000	30 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 416 875	2 549 721
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 446 875	2 579 721
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		2 446 875	2 579 721
Avsättningar			
Avsättningar pågående projekt		73 077	-
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	30	1 986 205	2 429 104
Skulder till koncernbolag		-	8 526
Derivatinstrument	25, 36	-	24 594
Uppskjuten skatteskuld	16	188 717	181 119
Övriga långfristiga skulder	25, 29	146 692	123 376
Summa långfristiga skulder		2 321 614	2 766 719
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	25, 30, 36	549 013	408 022
Leverantörsskulder	25, 36	36 002	56 493
Aktuell skatteskuld		-	6 383
Övriga kortfristiga skulder	25, 36	27 282	30 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25, 31	84 476	76 606
Summa kortfristiga skulder		696 773	578 460
Summa skulder		3 018 387	3 345 179
Summa eget kapital och skulder		5 538 339	5 924 900

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserade vinstme- del inkl årets resultat	Eget kapital hänför- ligt till moderbola- gets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan be- stämmande inflytande	Totalt eget kapital
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	2 579 721	-	2 579 721
Ingående eget kapital 2022-01-01	30 000	2 549 721	2 579 721	-	2 579 721
Årets resultat		-102 846	-102 846	-	-102 846
Årets övrigt totalresultat		-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-102 846	-102 846	-	-102 846
Utdelning		-30 000	-30 000	-	-30 000
Summa transaktioner med ägare	-	-30 000	-30 000	-	-30 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	30 000	2 416 875	2 446 875	-	2 446 875

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-101 577	1 217 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	105 681	-1 292 411
Betald inkomstskatt		-9 148	779
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 044	-74 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		187 394	-92 994
Förändringar av rörelseskulder		92 689	285
Kassaflöde från den löpande verksamheten		275 039	-167 268
Investeringsverksamheten			
Anskaffning av immateriella anläggningstillgångar		-	-2 000
Förvärv av dotterbolag		-	84 439
Försäljning av dotterbolag, netto likviditetspåverkan	17	222 986	282 821
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-200	-1 958
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	20	1 773	2 645
Investeringar i fastigheter	17	-103 490	-218 150
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	24	-126 543	-856
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	21	1 462	-
Utdelning från joint ventures	24	22 371	17 500
Förvärv av och lämnade aktieägartillskott till joint ventures och intressebolag	24	-123 175	-11 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-104 816	152 768
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		661 475	139 723
Återbetalda lån		-664 551	-63 968
Lämnad utdelning		-30 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-33 076	30 755
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		87 600	71 345
Likvida medel vid årets utgång	27	224 747	87 600

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Övriga rörelseintäkter	4	15 190	11 687
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Administrationskostnader	7, 8, 10	-59 787	-74 710
Avskrivningar	9, 10	-394	-1 159
Rörelseresultat		-44 991	-64 182
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	110 381	1 300 069
Resultat från andelar i joint ventures	24	-41	-358 582
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	3 608	301
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-8 338	-19
Finansnetto		105 610	941 769
Resultat efter finansiella poster		60 619	877 587
Bokslutsdispositioner	12	58 487	-43 019
Skatt på årets resultat	16	-37 466	-
Årets resultat		81 640	834 568

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Årets resultat		81 640	834 568
Övrigt totalresultat			0
Årets totalresultat		81 640	834 568

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	20	592	1 218
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	1 172 773	1 234 559
Andelar i joint venture	24	375 723	272 162
Uppskjuten skattefordran	16	-	37 466
Summa anläggningstillgångar		1 549 088	1 545 405
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	25	30	98
Aktuella skattefordringar		354	394
Fordringar hos koncernföretag		85 665	-
Fordringar hos joint ventures	25	74 271	34 307
Övriga kortfristiga fordringar	25	166	5 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25, 26	1 581	2 236
		162 067	42 762
Kassa och bank	25, 27	69 791	3 312
Summa omsättningstillgångar		231 858	46 074
Summa tillgångar		1 780 946	1 591 479

Moderbolagets balansräkning forts.

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		1 313 673	509 105
Årets resultat		81 640	834 568
		1 561 557	1 509 917
Summa eget kapital		1 591 557	1 539 917
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övrig långfristig skuld		591	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	25	2 899	3 785
Skulder till koncernbolag	25	179 456	2 517
Övriga kortfristiga skulder	25	1 396	11 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25, 31	5 047	34 248
Summa kortfristiga skulder		188 798	51 562
Summa eget kapital och skulder		1 780 946	1 591 479

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
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
Ingående eget kapital 2022-01-01	30 000	166 244	509 105	834 568	1 539 917
Vinstdisposition			834 568	-834 568	-
Årets resultat				81 640	81 640
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat	-	-	-	81 640	81 640
Utdelning			-30 000		-30 000
Summa transaktioner med ägare	-	-	-30 000		-30 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	30 000	166 244	1 313 673	81 640	1 591 557

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		60 619	877 587
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	-110 078	-940 460
Betald inkomstskatt		39	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-49 420	-62 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 262	38 424
Förändring av kortfristiga skulder		-39 681	-65 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-82 839	-90 334
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag	23	-	-50
Avyttring andelar i koncernföretag		157 337	92 742
Lämnade aktieägartillskott, intresseföretag	24	-125 973	-230
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	20	-	-1 027
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		364	201
Investeringar i finansiella tillgångar		-43 821	-230
Avyttring av finansiella tillgångar		-	187
Erhållen utdelning	24	22 371	17 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		10 278	109 323
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		169 040	-
Lämnad utdelning		-30 000	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		139 040	-45 000
Årets kassaflöde		66 479	-26 011
Likvida medel vid årets början		3 312	29 323
Likvida medel vid årets utgång	27	69 791	3 312

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 Linköping, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Lindhagensgatan 74, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 10e maj 2023 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 10e maj 2023.

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 2022

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 2022. Företagsledningen har bedömt att de nya standarder, ändringar och tolkningar som har och 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 förpliktelse 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, då kallade serviceintäkter.

Övriga intäkter

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

Projekt- och entreprenadintäkter

Projekt- och entreprenadintäkter redovisas i takt med upparbetning. Graden av upparbetning fastställs i huvudsak på fördelningen mellan nedlagda kostnader i förhållande till projektets totala kostnader. Befärdade 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 möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. ITP 2-pension tryggad genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan, varför ingen redovisning av förmånsbestämda pensioner i koncernen sker enligt Projected Unit Credit Method.

Ersättningar vid uppsägning

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

Leasing

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång i rapporten över finansiell ställning och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. Anläggningstillgångar som innehåller 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 leasetafägare 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 tomt-rättsavgäld. Kostnaderna för tomt-rättsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17.

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

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

Finansiella kostnader

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

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Finansiella instrument

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

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

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader beaktas inte i koncernmässig goodwill. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

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

Fastighetsskatt

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

Immateriella tillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

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

Avskrivningsprinciper

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

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

5 år

Nyttjandeperioderna omprövas minst årligen.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar i koncernen utgörs av förvaltningsfastigheter

som redovisas till verkligt värde efter värdeutlåtande från extern värderare.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Nyttjanderättstillgångar

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Inventarier

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust

som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- | | |
|---------------|------|
| • Fordon | 3 år |
| • Inventarier | 5 år |

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje årsslut.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Tillgångar som har en obestämbar nyttjandeperiod, exempelvis goodwill, skrivs inte av utan prövas årligen avseende eventuell 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 utgör 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 innehåller 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 säkrings-instrument 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 säkrings-instrument 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 objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

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

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

Likvida medel

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

Utdelningar

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

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet.

Omstrukturering

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse 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 anskaffningsvärdeметoden. 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 anskaffningsvärdeметoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Obeskattade reserver

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

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.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

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

Not 3 Intäkter

Intäkter fördelar sig på typ enligt följande:

Koncernen	2022	2021
Bostäder	177 917	75 810
Lokaler	6 121	1 139
Garage	2 619	1 102
Serviceintäkter	7 810	2 599
Projekt- och entreprenadintäkter	427 896	251 670
Summa	622 363	332 320

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ersättning fastighetskostnader	1 995	815	3	-91
Fastighetsförvaltning	16 650	19 400	11 624	7 814
Arvoden	3 163	2 624	3 163	2 624
Övriga ersättningar	1 017	1 824	400	1 340
Summa	22 825	24 663	15 190	11 687

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 8 866 tkr (6 698 tkr) för koncerngemensamma tjänster.

Not 5 Kostnader fastighetsförvaltning

Koncernen	2022	2021
Driftkostnader	-36 582	-12 477
Underhåll	-15 022	-5 521
Fastighetsskatt	-1 628	-661
Summa	-53 232	-19 490

Not 6 Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet

Koncernen	2022	2021
Pågående projektarbeten	-379 980	-232 529
Nedskrivningar	-13 924	-
Avsättningar	-73 077	-
Garantikostnader	-946	-1 384
Övrigt	-	4 477
Summa	-467 927	-238 390

Not 7 Ersättningar till revisorerna

	Koncernen		Moderföretaget	
Koncernen	2022	2021	2022	2021
EY				
Revisionsuppdraget	-1 509	-849	-1 509	-849
Skatterådgivning	-	-73	-	-73
Övriga tjänster	-44	-	-44	-
Summa	-1 553	-922	-1 553	-922

Not 8 Ersättningar till anställda mm.

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

Koncernen	2022	2021
Löner och andra ersättningar	44 610	42 936
Sociala avgifter	15 271	12 601
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	11 821	11 017
Koncernen totalt	71 702	66 554

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	8 645	5 349 (2 834)	10 128	6 016 (3 197)
Övriga anställda	35 965	21 744 (8 987)	32 808	17 601 (7 819)
Koncernen totalt	44 610	27 092 (11 821)	42 936	23 617 (11 016)

Moderföretaget	2022	2021
Löner och andra ersättningar	14 395	13 009
Sociala avgifter	4 675	3 898
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	3 749	3 690
Moderföretaget totalt	22 819	20 597

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2022		2021	
	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	4 541	2 698 (1 341)	5 998	3 122 (1 601)
Övriga anställda	9 854	5 726 (2 698)	7 011	4 466 (2 089)
Moderföretaget totalt	14 395	8 424 (4 039)	13 009	7 588 (3 690)

Medelantal anställda per bolag	2022		2021	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
ByggVesta AB	14	9	17	9
Summa moderföretag	14	9	17	9
Dotterföretag				
ByggVesta Fastighetsförvaltning	20	12	25	15
ByggVesta Development	21	9	19	8
Summa dotterföretag	41	21	44	23
Koncernen totalt	55	30	61	32

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	3	7	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	3	2
Moderföretaget totalt	10	4	10	4

2022	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen	650	-	0	-	650
VD	2 219	-	831	-	3 050
Övriga ledande befattningshavare (3)	5 776	-	2 004	-	7 780
varav från dotterbolag	4 103	-	1 361	-	5 465
Totalt	8 645	-	2 834	-	11 479

2021	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen: Ordförande och ledamöter	1 156	-	0	-	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	10 128	-	3 197	-	13 325

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 bolagsstämmans beslut.

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

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

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

Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Inventarier	-1 186	-2 266	-394	-1 159
Varumärke	-2 000	-	-	-
Hysesrätt	-4 742	-4 074	-	-
Summa	-7 928	-6 340	-394	-1 159

Not 10 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	-74 347	-68 261	-24 190	-21 724
Råvaror och förnödenheter	-155	-53	-	-
Avskrivningar	-7 928	-6 340	-394	-1 159
Övriga rörelsekostnader	-28 526	-40 097	-35 597	-52 986
Summa	-110 956	-114 751	-60 181	-75 869

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Erhållna utdelningar	531 301	1 196 160
Nedskrivningar	-578 107	-1 000
Resultat vid avyttringar	157 187	104 909
Summa	110 381	1 300 069

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-7 814	-43 090
Erhållna koncernbidrag	63 301	71
Summa	58 487	-43 019

Not 13 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	1 817	507	3 608	301
Summa finansiella intäkter	1 817	507	3 608	301

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

Interna ränteintäkter i moderbolaget uppgår till 3 271 tkr (0 tkr).

Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-65 288	-33 603	-1 052	-19
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-5 742	-
Räntekostnader intresseföretag	-20 532	-	-1 545	-
Summa finansiella kostnader	- 85 820	-33 603	-8 338	-19

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

Not 15 Värdeförändring derivat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Värdeförändring räntederivat	137 535	7 060	-	-
Summa	137 535	7 060	-	-

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 långgivaren. En diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i

marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. I de fallen diskonterade kassaflöden har använts, beräknas framtida kassaflöden på den av företagsledningen bästa bedömningen. Den diskonteringsränta som använts är marknadsbaserad ränta på liknande instrument på balansdagen.

Se vidare not 36 Finansiella risker.

Not 16 Skatter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skattekostnad				
Årets skattekostnad	-290	-729	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	6 620	-128	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	29 866	-189 799	-	-
Uppskjuten skattekostnad till följd av förändring av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	-1 938	-	-
Uppskjuten skattekostnad vid omvärdering av redovisade värdet av uppskjutna skattefordringar	-37 465	-	-37 466	-
Redovisad skatt	-1 269	-192 594	-37 466	-

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Avstämning av effektiv skattesats				
Resultat före skatt	-101 577	1 217 073	119 106	834 568
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	20 925	-244 106	-24 536	-171 921
Skatteeffekt avseende resultat från andelar i JV	-6 542	25 169	-	-74 074
Ej avdragsgilla kostnader	-16 158	-4 675	-119 074	-3 316
Ej skattepliktiga intäkter	55 085	62 957	146 437	268 020
Ej avdragsgillt räntenetto	-12 054	-	-383	-
Skatteeffekt hänförlig till ej aktiverade underskott	-902	-24 587	-2 444	-18 709
Skatteeffekt till följd av förändring av aktiverade underskott	-37 466	-	-37 466	-
Övriga justeringar	-4 157	-	-	-
Summa	-1 269	-192 594	-37 466	-
Effektiv skattesats	1,25%	-15,82%	-31,46 %	-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 2022-12-31		
	Fordran	Skuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	-165 565	-165 565
Derivat	-	-23 266	-23 266
Övrigt	114	-	114
Skattefordringar/-skulder	114	-188 831	-188 717
Kvittning	-114	114	-
Skattefordringar/-skulder, netto	0	-188 717	-188 717

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	0
Skattefordringar/-skulder, netto	0	-181 119	-181 119

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

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskottsavdrag	-	37 466
Redovisat värde	-	37 466

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skattemässiga underskott	659 102	658 399	659 000	648 718
	659 102	658 399	659 000	648 718

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	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	5 079 975	494 240
Ny-, till- och ombyggnation	103 490	218 175
Årets förvärv	-	3 513 804
Årets avyttring	-608 924	-282 821
Värdeförändringar	-136 424	1 136 577
Redovisat värde	4 438 117	5 079 975

Specifikation av värdeförändringar	2022-12-31	2021-12-31
Realiserade värdeförändringar	243 065	282 821
Orealiserade värdeförändringar	-379 489	853 756
Redovisat värde	-136 424	1 136 577

Årets investeringar och avyttringar

Under året har projektet Nickelmyntsgatan färdigställt och köpare tillträtt aktierna för bolaget Byggvesta Högsbo AB, vidare har Byggvesta Kista Äng AB sålts till Hållbo AB samt projekten Barkbiten 1 och 2 samt Arkivet avräknats.

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. När en fastighet under uppförande är färdigställd och tagen i bruk värderas den därefter till verkligt värde.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. En 10-15 årig kalkylperiod har använts. Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor 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 4,0% per år 2023 och därefter 2% 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 5,59% (5,28%).

Värderingsantaganden*	2022-12-31	2021-12-31
Direktavkastning, år 1, i genomsnitt	3,61%	3,29%
Direktavkastning vid kalkylslut	3,34%	3,22%
Intervall direktavkastningskrav	2,4%–3,78%	2,27%–3,28%
Inflation	4,0%	2,0%
Värde kr/kvm	48 863	53 319
Värde/taxeringsvärde	1,37	1,70

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde, tkr*	2022-12-31	2021-12-31
Drift & Underhåll	+/- 10 %	+/- 96 145
Inflation	+/- 1 %-enhet	+/- 118 021
Kalkylränta & Direktavkastning vid kalkylslut	+ 1 %-enhet	-969 309
Kalkylränta & Direktavkastning vid kalkylslut	- 1 %-enhet	1 700 672

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

Not 18 Nyttjanderättstillgångar och immateriella tillgångar

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	127 782	25 277
Årets anskaffning	-	102 505
Orealiserad värdeförändring	-3 723	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	124 059	127 782
Redovisat värde	124 059	127 782

Immateriella tillgångar

I december 2021 förvärvades varumärket Grön Bostad för 2 000 tkr. Vid årets slut uppgår immateriella tillgångar till 0 (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	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetade intäkter	508 029	312 866
Fakturerade intäkter	-487 588	-303 964
Omklassificerat	-20 441	-
Utgående redovisat värde	-	8 902

Not 20 Inventarier

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 646	13 395
Årets anskaffning	200	1 958
Försäljningar/utrangeringar	-1 799	-2 707
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 047	12 646
Ingående avskrivningar	-7 346	-6 881
Försäljningar/utrangeringar	1 229	1 801
Årets avskrivningar	-1 186	-2 266
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 303	-7 346
Utgående redovisat värde	3 744	5 300

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 325	6 129
Försäljningar/utrangeringar	-365	-199
Omklassificerat	-	1 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 960	7 325
Ingående avskrivningar	-6 107	-4 914
Försäljningar / utrangeringar	133	130
Omklassificeringar	-	-164
Årets avskrivningar	-394	-1 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 368	-6 107
Utgående redovisat värde	592	1 218

Not 21 Långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 462	528	-	187
Tillkommande fordringar	1 546	1 462	-	-
Reglerade fordringar	-942	-528	-	-187
Omklassificerat	-2 066	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	1 462	-	-
Utgående redovisat värde	-	1 462	-	-

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	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	4 918	6 517
Akkumulerade avskrivningar	-1 174	-1 471
Redovisat värde	3 744	5 046

Framtida minimileaseavgifter	2022		2021	
	Nominellt	Nuvärde	Nominellt	Nuvärde
Inom 1 år	398	398	1 102	1 102
Mellan 1–5 år	94	94	730	730
Summa	492	492	1 832	1 832

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

Operationell leasingtagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 9 542 tkr (8 149 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	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	10 879	9 429
Mellan 1–5 år	6 581	11 427
Summa	17 460	20 856

Operationell leasinggivare

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 194 467 tkr (80 650 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för bostäder och parkering. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

Framtida minimileaseavgifter	2022	2021
Inom 1 år	194 650	198 107
Mellan 1–5 år	22 604	192
Mer än 5 år	5 703	-
Summa	222 957	198 299

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.

					Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag	Org.nr	Säte	Aktier	Kapital- andel %	2022	2021
ByggVesta AB						
ByggVesta Fastigheter AB	556832-5277	Linköping	500	100%	43 874	480 395
ByggVesta Bo AB	556606-9869	Linköping	1 000	100%	-	61 936
ByggVesta Högsbo AB	556965-0202	Linköping	500	100%	-	50
GreenNest AB	556971-3919	Linköping	500	100%	50	50
ByggVesta Development AB	556797-5486	Linköping	100 000	100%	9 200	10 000
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	556861-7202	Linköping	20 000	100%	2 000	1 000
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%	1 117 624	25
ByggVesta Projekt Holding AB	559349-7521	Stockholm	25 000	100%	25	25
Redovisat värde i moderföretaget					1 172 773	1 234 559

Not 24 Andelar i gemensamt styrda företag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	351 403	1 325 552	272 162	557 286
Årets anskaffning	-	25 600	-	-
Aktieägartillskott	126 543	74 208	125 973	73 458
Andelar i joint venture resultat efter skatt	-28 252	125 119	-	-
Andelar i intressebolag resultat efter skatt	-3 506	-2 548	-	-
Årets utdelning	-22 371	-1 196 159	-22 371	-
Årets nedskrivning	-	-390	-41	-358 582
Omklassificering	-	21	-	-
Utgående redovisat värde	423 817	351 403	375 723	272 162

Innehav i joint venture	Huvudsaklig aktivitet	Andel	Redovisat värde	
			2022	2021
Tomglas AB (Fd Grön Bostad AB)	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	- (50%)	-	22 412
HållBo AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50% (50%)	348 964	251 809
Vilunda Bostadsutveckling AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50% (50%)	141	-49
Studieflyt AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50% (50%)	1 340	771
Redovisat värde			350 445	274 943

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. Verksamheten i Tomglas AB upphörde 2022 och bolaget likviderades.

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

Specifikation	Tomglas AB (fd Grön Bostad AB)		Hållbo AB	
	2022	2021	2022	2021
Omsättningstillgångar	-	47 019	147 737	91 444
(varav likvida medel)	-	(44 838)	(115 580)	(85 209)
Anläggningstillgångar	-	-	2 226 876	1 650 767
Kortfristiga skulder	-	2 195	480 740	357 391
(varav derivat- och låneskulder)	-	-	(341 317)	(328 451)
Långfristiga skulder	-	-	1 180 011	854 219
(varav derivat- och låneskulder)	-	(-)	(1 180 011)	(837 570)
Uppskjuten skatteskuld	-	-	19 101	26 985
Eget kapital	-	44 824	694 761	503 617
Koncernens redovisade värde för andelar i joint venture	-	22 412	347 381	251 809

Specifikation	Tomglas AB (fd Grön Bostad AB)		Hållbo AB	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter	-	199 873	54 594	40 201
Kostnader	-	-56 128	-22 153	-12 657
Värdeförändring fastigheter	-	95 643	-84 919	51 324
Finansiella intäkter	-	2 758	761	-
(varav ränteintäkter)	-	(2 758)	(761)	(-)
Finansiella kostnader	-	-61 647	-17 570	-11 288
(varav räntekostnader)	-	(-61 647)	(-17 570)	(-11 288)
Värdeförändring räntederivat	-	42 032	10 993	2 638
Resultat före skatt	-	222 531	-58 294	70 219
Årets skatt	-	-27 490	1 952	-14 945
Årets resultat	-	195 041	-56 342	55 274
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	195 041	-53 342	55 274
Koncernens andel av årets totalresultat	-	97 521	-28 171	27 637

Under året har utdelning utgått från Grön Bostad AB om 22 371 tkr (1 196 159 tkr).

Övriga specificerade bolag ovan saknar väsentlig verksamhet under 2022 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%)	49 622 (50 945)
Rinkebyterassen AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	38,3% (20%)	25 334 (25 515)
Redovisat värde			74 955 (76 460)

Not 25 Finansiella tillgångar och skulder¹

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Långfristiga fordringar	-	-
Räntederivat	112 941	-
Kund- och hyresfordringar	-	2 075
Fordringar hos koncernftg	-	6 196
Fordringar hos joint ventures	-	151 286
Övriga kortfristiga fordringar	-	26 187
Upplupna intäkter	-	10 519
Likvida medel	-	224 747
Summa	112 941	421 010
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	-	146 692
Räntebärande skulder	-	2 535 218
Leverantörsskulder	-	36 002
Övriga kortfristiga skulder	-	27 282
Upplupna kostnader	-	84 476
Summa	-	2 829 670

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	-	8 902
Fordringar hos joint ventures	-	34 307
Övriga kortfristiga fordringar	-	152 012
Upplupna intäkter	-	57 172
Likvida medel	-	87 600
Summa	-	353 463
Finansiella skulder		
Räntebärande skulder	-	2 837 126
Finansiell leasingskuld	-	123 376
Räntederivat	24 594	-
Leverantörsskulder	-	56 493
Övriga kortfristiga skulder	-	30 956
Upplupna kostnader	-	76 606
Summa	24 594	3 124 557

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022

Moderföretaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernbolag	-	85 665
Kund- och hyresfordringar	-	30
Fordringar hos joint ventures	-	74 271
Övriga kortfristiga fordringar	-	166
Upplupna intäkter	-	1 581
Likvida medel	-	69 791
Summa	-	231 504
Finansiella skulder		
Övriga långfristiga skulder	-	591
Skulder till koncernbolag	-	179 456
Leverantörsskulder	-	2 899
Övriga kortfristiga skulder	-	1 396
Upplupna kostnader	-	5 047
Summa	-	189 389

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2021

Moderföretaget	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar		
Andra långfristiga fordringar	-	8
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

¹Verkligt värde överensstämmer med bokfört värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder.

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	753	670
Förutbetalda hyror	1 209	1 992
Övriga förutbetalda kostnader	250	203
Upplupna hyresintäkter	417	346
Upplupna intäkter projekt	6 284	20 948
Upplupna ränteintäkter	1 606	33 013
Redovisat värde	10 519	57 172

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	59	17
Förutbetalda hyror	243	1 256
Övriga förutbetalda kostnader	87	41
Upplupna ränteintäkter	1 192	922
Redovisat värde	1 581	2 236

Not 27 Likvida medel

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	224 747	87 600
Redovisat värde	224 747	87 600
Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	69 791	3 312
Redovisat värde	69 791	3 312

Not 28 Eget Kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 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 kvarvaran-

de 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 2022 avseende föregående år utgjordes av utdelning vid ordinarie bolagsstämma om 30 mkr (100 kr per aktie).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 479 917 247
årets resultat	81 639 876
	1 561 557 123
disponeras så att	
utdelas till aktieägarna	10 000 000
i ny räkning överförs	1 551 557 123
	1 561 557 123

Not 29 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 376	26 462
Tillkommande skulder	77 091	103 608
Reglerade skulder	-2 761	-2 741
Omklassificeringar	-51 014	-3 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 692	123 376

Not 30 Skulder till kreditinstitut

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, 1–4 år efter balansdagen	866 973	1 004 890
Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år efter balansdagen	1 119 232	1 424 214
	1 986 205	2 429 104
	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	549 013	408 022
Checkräkningskredit	-	-
	549 013	408 022

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 60 000 tkr.
För skulder avseende finansiell leasing se not 22.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	14 204	15 027
Upplupna räntekostnader	281	3 247
Upplupna driftskostnader	5 355	2 620
Upplupna projektkostnader	51 089	9 731
Personalkostnader	10 848	12 527
Konsult- & revisionskostnader	2 436	1 752
Övriga upplupna kostnader	263	31 702
Summa	84 476	76 606

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	129	116
Personalkostnader	2 370	2 677
Konsult- & revisionskostnader	2 436	1 752
Övriga upplupna kostnader	112	29 703
Summa	5 047	34 248

Not 32 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i>		
Avskrivningar	3 186	2 266
Realiserade värdeförändringar	-243 065	-282 821
Resultat från avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 229	-1 739
Orealiserade värdeförändringar	379 489	-853 755
Värdeförändring räntederivat	-137 535	-7 060
Resultat från kapitalandel i joint venture	31 758	-122 181
Avsättning pågående projekt	73 077	-27 121
Summa	105 681	-1 292 411

Betalda räntor och erhållen utdelning	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen utdelning	22 371	17 500
Erhållen ränta	1 133	531
Erlagd ränta	89 348	31 504

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i>		
Av- och nedskrivningar	578 542	360 741
Resultat från försäljning av anläggningstillgångar	-157 319	-105 041
Utdelning från dotterbolag	-508 930	-
Utdelning från joint ventures	-22 371	-1 196 160
Summa	-110 078	-940 460

Betalda räntor och erhållen utdelning	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen utdelning	22 371	17 500
Erhållen ränta	3 338	325
Erlagd ränta	8 057	19

Not 33 Ställda säkerheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	2 909 034	3 033 264
Aktier i dotterbolag	446 399	74 858
Summa	3 355 433	3 108 122

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

Not 34 Eventualförpliktelser

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	709 925	533 612
Garantiförpliktelser	14 125	14 125
Summa	724 050	547 737

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	2 567 284	2 871 582
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	709 925	533 612
Garantiförpliktelser	14 125	14 125
Summa	3 291 344	3 419 319

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

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

Not 35 Transaktioner med närstående

	Försäljning av varor/tjänster	Inköp av varor/tjänster
2022	450 223	-450 223
ByggVesta AB	11 434	-8 357
ByggVesta Development AB	428 964	-4 541
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	8 549	-3 687
ByggVesta Högsbo AB	-	-3 096
Vilunda AB	-	-3 260
Studieflyt AB	-	-417
Tomglas (fd Grön Bostad)	-	-356
Hållbo-koncernen	-	-413 856
Övriga dotterbolag	1 276	-10 489
Bansvik		-2 164
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

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

Not 36 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (främst ränterisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägheten 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Ej förfallna kundfordringar	1 846	7 820
Förfallna kundfordringar 1–30 dagar	226	1
Förfallna kundfordringar 31–90 dagar	1	101
Förfallna kundfordringar >90 dagar	2	4 086
Summa	2 075	12 008

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

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

Finansiell kreditrisk

Motparter i kassatransaktioner och derivatkontrakt är endast finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. ByggVesta använder

räntederivat för att uppnå önskad genomsnittlig räntebindningstid samt för att minimera företagets ränterisker. För mer information, se avsnittet Ränterisk i noten.

Tabellen nedan visar motpartens kreditrisk vid negativt tecken.

Derivatinstrument

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	-24 594	-14 762
Tillkommande räntederivat	-	-16 892
Värdeförändring	137 535	7 060
Utgående redovisat värde	112 941	-24 594

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 STIBOR. Redovisat värde för räntederivaten uppgår till 112,9 mkr (-24,6 mkr).

Inga övriga derivat finns per 2022-12-31.

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, genom fasträntelån och räntederivat i form av ränteswappar. Ränteswappar har tecknats till ett nominellt belopp om 986 mkr (986 mkr). Avtalstid för ränteswappar sträcker sig till mellan 2025-12-18 – 2031-12-21. Fast räntesats enligt ränteswappavtalen om 1,30%. Rörlig ränta enligt swap avtalen ligger vid bokslutstillfället på 2,56%, se mer information i tabell nedan samt not 30 Skulder till kreditinstitut.

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 50 746 tkr (51 931 tkr), obeaktat nuvarande räntebindning i form av ränteswappar och fasträntelån.

Räntebindning

2022-12-31				
	Krediter	Ränteswap	Belopp	Andel, %
Inom 1 år	1 947 840	-985 620	962 220	38%
1–2 år	0	0	0	0%
2–3 år	0	120 000	120 000	5%
3–4 år	0	0	0	0%
4–5 år	0	135 000	135 000	5%
5–6 år	589 443	0	589 443	23%
6–7 år	0	580 620	580 620	23%
>7 år	0	150 000	150 000	6%
Summa	2 537 283	0	2 537 283	100%

2021-12-31				
	Krediter	Ränteswap	Belopp	Andel, %
Inom 1 år	1 572 025	-985 620	586 405	23%
1–2 år	429 075	0	429 075	17%
2–3 år	0	0	0	0%
3–4 år	0	120 000	120 000	5%
4–5 år	0	0	0	0%
5–6 år	0	135 000	135 000	5%
6–7 år	595 430	0	595 430	23%
>7 år	0	730 620	730 620	28%
Summa	2 596 530	0	2 596 530	100%

Valutarisk

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

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.

Likviditetsrisk

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

Moderföretaget har borgensåtagande med joint venture, Hållbo i dess projekt för fastighetsutveckling.

Förfallostruktur skulder till kreditinstitut

	2022-12-31			2021-12-31		
	Förfall lån ^{1 2}	Andel, %	Förfall ränta	Förfall lån ^{1 2}	Andel, %	Förfall ränta
Inom 1 år	528 718	21%	64 314	138 580	5%	52 702
1–2 år	581 211	23%	55 987	429 075	17%	48 578
2–3 år	0	0%	36 826	592 486	23%	44 556
3–4 år	301 712	12%	26 816	0	0%	36 785
4–5 år	0	0%	23 691	304 759	12%	29 740
5–6 år	589 443	23%	22 698	0	0%	28 450
6–7 år	0	0%	16 377	595 430	23%	23 936
>7 år	536 200	21%	24 276	536 200	21%	17 212
Summa	2 537 283	100%	270 985	2 596 529	100%	281 958

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

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

2022-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1–5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder ¹	549 013	866 973	1 119 232	2 535 218
Övriga långfristiga skulder		146 692		146 692
Leverantörsskulder	36 002			36 002
Övriga kortfristiga skulder	27 282			27 282
	612 297	1 013 665	1 119 232	2 745 194

2021-12-31

Löptidsanalys	<1 år	1–5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder ¹	408 022	1 303 461	1 125 643	2 837 126
Övriga långfristiga skulder		123 376		123 376
Derivatskulder		9 429	15 165	24 594
Leverantörsskulder	56 493			56 493
Övriga kortfristiga skulder	30 956			30 956
	495 471	1 436 266	1 140 808	3 072 545

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

Kapitalhantering

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

Ekonomisk utveckling

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	645 188	356 983	378 922	356 360	441 845
Resultat efter finansiella poster, tkr	-102 688	73 436	247 006	235 851	218 510
Balansomslutning, tkr	5 538 339	5 924 900	2 095 216	1 962 708	1 589 453
Soliditet, %	44,2	43,5	76,4	72,5	79,1
Belåningsgrad fastigheter, %	59,1	55,7	51,6	52,6	52,6

Soliditet – Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad fastigheter – Räntebärande skulder i procent av balansomslutningen vid periodens utgång

Not 37 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Per 1 mars 2023 tillträdde Catarina Fritz posten som tillförordnad VD på ByggVesta AB då bolagets VD Jenny Jonsson är på föräldraledighet. Catarina är planerad som tillförordnad till och med februari 2024.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Linköping den 10e maj 2023

Agneta Jacobsson

Ordförande

Lars Jonsson

Ledamot

Henrik Bonde

Ledamot

Rolf Eriksson

Ledamot

Laurie McDonald Jonsson

Ledamot

Svante Wadman

Ledamot

Per-Martin Eriksson

Ledamot

Jenny Jonsson

Ledamot

Catarina Fritz

Tillförordnad Verkställande direktör

Stockholm den 10e maj 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	2022	2021	2020
Soliditet, %	44,9	43,5	76,4
Belåningsgrad fastigheter, %	59,1	55,7	51,6
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	53,9	53,8	25,3
Genomsnittlig räntenivå, %	2,76	2,00	3,30
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,9	4,7	4,3
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	6,7	7,6	2,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2022	2021	2020
Antal lägenheter i förvaltning	4 284	3 758	3 504
varav helägda	1 860	1 854	59
varav joint venture	480	353	3 445
varav externa	1 944	1 551	0
Antal lägenheter i produktion	699	522	915
Uthyrbar bostadsyta helägda, tkvm	84	84	4
Överskottsgrad helägda	67%	69%	67%
Överskottsgrad joint venture	67%	69%	75%

Definitioner

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen

Nettobelåningsgrad fastigheter

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

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar

Flerårsöversikt

Resultaträkning, tkr	2022	2021	2020
Hysesintäkter	194 467	78 051	8 262
Projekt- och entreprenadintäkter	427 896	251 670	340 693
Övriga rörelseintäkter	22 825	24 663	29 967
Kostnader fastighetsförvaltningen	-53 232	-16 891	-1 784
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-467 927	-238 390	-319 998
Bruttoresultat	124 029	99 103	57 140
Central administration	-110 956	-114 751	-96 145
Resultat från andelar i joint ventures	-31 758	122 181	203 349
Rörelseresultat	-18 685	106 532	164 344
Finansnetto	-84 003	-33 096	-5 034
Resultat efter finansiella poster	-102 688	73 436	159 310
Värdeförändring räntederivat	137 535	7 060	525
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-136 424	1 136 577	87 171
Resultat före skatt	-101 577	1 217 073	247 006
Skatt på årets resultat	1 269	-192 594	-4 782
Årets resultat	-102 846	1 024 479	242 224

Flerårsöversikt forts

Balansräkning, tkr	2022	2021	2020
Immateriella tillgångar	-	2 000	-
Förvaltningsfastigheter	4 438 117	5 079 975	494 240
Nyttjanderättstillgångar	124 059	127 782	25 277
Inventarier	3 744	5 300	6 514
Andelar i joint venture	423 817	351 403	1 325 552
Derivatinstrument	112 941	-	-
Övriga långfristiga fordringar	-	1 462	13 508
Fordringar hos koncernföretag	6 196	-	-
Fordringar hos intresseföretag	151 286	34 307	70 921
Övriga kortfristiga fordringar	53 434	235 072	87 858
Likvida medel	224 747	87 600	71 345
Summa tillgångar	5 538 339	5 924 902	2 095 216
Eget kapital	2 484 341	2 579 721	1 600 242
Avsättningar pågående projekt	73 077	-	27 121
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 986 205	2 429 104	242 790
Uppskjuten skatteskuld	151 251	181 119	25 463
Skulder till koncernbolag	-	8 526	-
Derivatinstrument	-	24 594	14 762
Övriga långfristiga skulder	146 692	123 376	26 463
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	549 013	408 021	1 210
Övriga kortfristiga skulder	147 760	170 439	127 165
Summa eget kapital och skulder	5 538 339	5 924 900	2 095 216

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 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67–112 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och 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 1–66, 113–115. 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid

upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ByggVesta AB för år 2022 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, om-

fattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 10e maj 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Kontaktuppgifter

Catarina Fritz, tillförordnad vd

catarina.fritz@byggvesta.se

Susanna Korpe, CFO

susanna.korpe@byggvesta.se

Design och Produktion: Ojity & ByggVesta.

Foto: Anneli Larsson sid. 8 & 11.

Helene Bernstone sid. 3 & 47. Lasse Olsson sid. 4.

Josefine Anjou sid. 1, 26, 34, 36, 43, 45, 51, 56, 58 & 61.

ByggVesta resterande bilder. Visionsbilder från arkitekter.



ByggVesta

ByggVesta
Box 30010
104 25 Stockholm