



# ByggVesta Årsredovisning 2025



ByggVesta

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025  
ByggVesta AB, org. nr 556807–4149

## Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| Innehållsförteckning.....                                   | 2  |
| Förvaltningsberättelse.....                                 | 3  |
| Koncernens resultaträkning.....                             | 8  |
| Koncernens rapport över totalresultat .....                 | 8  |
| Koncernens balansräkning.....                               | 9  |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....    | 10 |
| Koncernens kassaflödesanalys .....                          | 11 |
| Moderbolagets resultaträkning.....                          | 12 |
| Moderbolagets rapport över totalresultat .....              | 12 |
| Moderbolagets balansräkning .....                           | 13 |
| Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital..... | 14 |
| Moderbolagets kassaflödesanalys .....                       | 15 |
| Noter till de finansiella rapporterna .....                 | 16 |
| Flerårsöversikt .....                                       | 41 |
| Revisionsberättelse.....                                    | 43 |
| Nyckeltal.....  | 46 |
| Definitioner .....  | 46 |
| Kontaktuppgifter .....                                      | 46 |

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ByggVesta AB avger härmed redovisning för koncern och moderbolag för verksamhetsåret 2025.

### Ägarförhållanden

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

### Verksamhet

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

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

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 49 personer (47), varav 22 kvinnor (24). Medeltal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Av medelantalet anställda var 17 (13) anställda i moderbolaget ByggVesta AB, 23 (19) anställda i helägda dotterbolaget ByggVesta Fastighetsförvaltning AB och 9 (15) anställda i ByggVesta Development AB. Se vidare i not 8.

### Väsentliga händelser under 2025

Under 2025 beslutade styrelsen att Jonas Jonsson, som varit tillförordnad verkställande direktör sedan maj 2025, permanent tillträder som verkställande direktör för ByggVesta. Jonas Jonsson efterträdde därmed Jenny Jonsson i rollen som VD.

Flera väsentliga händelser under året har även skett inom dotterbolaget ByggVesta Development. Bolaget tecknade under 2023 ett avtal med EQT Exeter avseende försäljning av etapp 1 i utvecklingen av ett nytt bostadsområde i Flemingsberg, Huddinge kommun. EQT Exeter tillträdde fastigheterna i etapp 1 under 2024 och under 2025 tillträdde även fastigheterna i etapp 2. Etapp 1 och 2 omfattar totalt cirka 805 lägenheter fördelade på sex fastigheter. Uthyrningen av lägenheterna i etapp 1 har påbörjats och första inflytt beräknas ske i slutet av april 2026.

Under andra kvartalet 2025 tecknades markköpsavtal för en etapp inom gällande detaljplan i Forsåker i Mölndal. Avtalet avser uppförande av cirka 257 lägenheter. Tillträde till fastigheten sker i samband med att Mölndala Fastighets AB färdigställt ett parkerings- och mobilitetshus, vilket preliminärt beräknas ske under fjärde kvartalet 2026. ByggVesta har även fortsatt option att förvärva ytterligare cirka 10 000 kvm BTA inom kommande detaljplan i Forsåker.

Under året tecknades även en avsiktsförklaring LOI (Letter of Intent) med K-Fastigheter i syfte att etablera ett långsiktigt samarbete med fokus på kostnadseffektivitet, minskad klimatpåverkan, hög energieffektivitet och en mer standardiserad produktion av hyresrätter.

Under året har även uppdragsansvaret för Granit Bostad AB utökats. Den administrativa förvaltningen omfattar nu, utöver tidigare uppdrag, även finansiering samt löpande rapportering till bolagets styrelse och verkställande direktör.

### Väsentliga händelser efter periodens slut

I januari 2026 ingicks avtal om bildande av ett joint venture tillsammans med K-Fastigheter samt om försäljning av 50 procent av projekten Tenstaterrassen i Tensta, omfattande 155 lägenheter, och Hyllie i Malmö, omfattande 263 lägenheter.

### Fastighetsverksamheten

Den helägda fastighetsverksamheten omfattar 15 (15) förvaltningsfastigheter med totalt 2 165 (2 165) lägenheter och cirka 93 (93) tkvm bostadsarea. Det genomsnittliga hyresvärdet uppgick vid årets utgång till 2 576 kronor per kvadratmeter och fastigheternas marknadsvärde uppgår till cirka 5,1 miljarder kronor. Beståndet utgör en stabil bas i koncernens verksamhet med fokus på långsiktig förvaltning och värdeskapande över tid.

Utöver det egna beståndet förvaltar fastighetsverksamheten även ett externt bestånd tillhörande Granit Bostad omfattande cirka 1 900 lägenheter och cirka 120 tkvm bostadsarea, motsvarande ett marknadsvärde om cirka 6,7 miljarder kronor. Under året har även uppdraget breddats genom avtal om förvaltning av de 805 lägenheter i Flemingsberg som utvecklas för EQT Exeter, vilket ytterligare stärker ByggVestas roll som långsiktig förvaltningspartner.

Sammantaget innebär detta att ByggVesta vid årets utgång förvaltade fastigheter med ett totalt marknadsvärde om cirka 13 miljarder kronor, vilket tydligt speglar bolagets ökade förvaltningsuppdrag och en fortsatt strategisk inriktning mot både egen och extern förvaltning.

### Projektverksamheten

Projektverksamheten bedrivs genom dotterbolaget ByggVesta Development och är en central del i koncernens långsiktiga strategi att utveckla nya bostäder i tillväxtregioner. Under året har fokus legat på genomförande av befintliga

projekt samtidigt som nya markpositioner och samarbeten har säkrats för framtida utveckling.

Utvecklingen i Flemingsberg är ett av bolagets största pågående projekt och omfattar flera etapper med hyresrätter under produktion. De första etapperna, som tillsammans omfattar cirka 805 lägenheter, genomförs i samarbete med extern investerare och utgör ett viktigt steg i bolagets strategi att kombinera egen projektutveckling med partnerskap.

Parallellt har projektportföljen stärkts genom nya markavtal och samarbeten med fokus på kostnadseffektiv produktion, minskad klimatpåverkan och ökad standardisering. Under året har även organisationen inom ByggVesta Development anpassats i syfte att korta beslutsvägar och skapa en mer effektiv projektverksamhet.

## 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 40.

## Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 330,3 mkr (423,0). Intäkterna fördelades enligt följande: hyresintäkter 250,9 mkr (175,3), projekt- och entreprenadintäkter 55,2 mkr (223,3) samt övriga rörelseintäkter 24,2 mkr (24,4).

Hysesintäkterna ökade med 75,6 mkr jämfört med föregående år, vilket främst förklaras av tillkommande fastigheter i förvaltning till följd av det avslutade joint-venture samarbetet Hållbo. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,6 %. Uthyrningsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick totalt till 98,2 % (99,2). För bostäder var nästan samtliga enheter uthyrda vid årets slut, medan uthyrningsgraden för lokaler uppgick till 89,8 % (93,8). Efterfrågan på bostäder har varit och är fortsatt god. Den totala uthyrnings-

bara ytan per den 31 december 2025 uppgick till 97 tkvm (97).

Projekt- och entreprenadintäkterna uppgick till 55,2 mkr, vilket är en minskning med cirka 168 mkr jämfört med föregående år. Minskningen förklaras av att koncernen under året haft färre projekt i egen produktion.

## Rörelsens kostnader

De totala fastighetskostnaderna ökade under perioden till -58,3 mkr (-43,5). Ökningen är ett resultat av tillkommande fastigheter från tidigare joint-venture Hållbo.

Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -53,9 mkr (-244,7) vilket är en minskning sedan föregående år. Förklaringen hänger ihop med ovan förklaring avseende projekt och entreprenadintäkter att koncernen har haft färre projekt i egen produktion under året.

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -86,5 mkr (-84,1), en ökning med 3%. Ökningen är i huvudsak hänförlig till personalrelaterade kostnader samt flyttkostnader av huvudkontoret till nya lokaler.

## Resultat från andelar i joint venture och intressebolag

Resultatandelen för perioden uppgick till -2,2 mkr (42,6), varav merparten hänför sig till intresseföretaget Vilunda 6:42 AB i Upplands Väsby, som ägs i samarbete med Alma Property Partners.

## Finansiella poster

Finansiella poster vilket i huvudsak avser räntekostnader kopplade till externa lån från bankinstitut samt räntederivat uppgick netto till -92,5 mkr (-90,7). Under året har de finansiella intäkterna minskat i jämförelse med föregående år. De finansiella kostnaderna har ökat på grund av förvärv av fastigheter till följd av det avslutade joint venture-samarbetet med Hållbo. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,17% (3,33).

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 204,4 mkr (-111,2) och realiserade 23 mkr. Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter kan härledas till en stabilisering av framtidsbedömningarna avseende marknadsräntor samt driftnetton, vilket i sin tur har påverkat avkastningskravet positivt.

Koncernen har ränteswapavtal med ett sammantaget nominellt värde 1 392,6 mkr (1 518,0). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -16,7 mkr (5,7) vid utgången av 2025. Förändringen i jämförelse med föregående år kan huvudsakligen hänföras till nedgången i räntebanan.

## Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat uppgick till -58,7 mkr (-27,6), varav uppskjuten skatt avseende temporära skillnader utgjorde -58,7 mkr (-27,5) till följd av realiserade värdeförändringar.

## Finansiell ställning och finansiering

Totalt eget kapital var på balansdagen 2 233,2 mkr (2 196,4). Ökningen om 37 mkr förklaras i huvudsak av årets resultat om 188,9 mkr samt en utdelning beslutad vid föregående års årsstämma uppgående till 150 mkr. Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 39,4% (38,5%). Belåningsgraden för förvaltningsfastigheterna var vid samma tidpunkt 60,3% (64,0%).

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick till 2 991,2 mkr (3 037,3). Vid balansdagen uppgick likvida medel till 257,1 mkr (433,9) och bestod uteslutande av kassa- och banktillgodohavanden. Koncernens finansiering sker i form av eget kapital och räntebärande banklån. Per balansdagen uppgick koncernens ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 392,6 mkr (1 518,0), detta inklusive fasträntelånen ger en räntesäkring om 84,9% (71,7). Inklusive räntesäkringarna har koncernen per balansdagen för förvaltningsfastigheterna en genomsnittlig ränta på kreditportföljen om 3,17% (3,33). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick per balansdagen till 3,8 år (3,1), medan genomsnittlig kapitalbindningstiden uppgick till 1,7 år (1,7). Amortering sker per balansdagen med genomsnitt 1% per år.

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

### Fastigheternas marknadsvärde

Värdet på förvaltningsfastigheter uppgick per balansdagen till 5 100,9 mkr (4 916,5) varav 4 964,4 mkr avser marknadsvärde i kassaflödesgenererade förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen mellan årsskiftena beror huvudsakligen på sänkta avkastningskrav, som en effekt av mer normaliserat marknadsläge, för motsvarande bostadsfastigheter. Värderingar till verkligt värde kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde-hierarkin i IFRS 13, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata samt antaganden om risker. Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning har värderats till verkligt värde av externa oberoende värderare med ackreditering från Samhällsbyggarna eller motsvarande organisation. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. En 10–15 årig kalkylperiod har använts. Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheterna genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av värderingsobjektets intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

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

### Hållbarhet

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

### Finansiell information moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och koncernstödande funktioner. Moderbolagets intäkter uppgick till 32,3 mkr (15,5) och består av tillhandahållande av administrativa tjänster gentemot koncernbolag, joint ventures och andra externa kunder. Resultat efter skatt uppgår till -54,8 mkr (-2,8). Den stora förändringen mellan åren beror på ökad andel lämnade koncernbidrag. Moderbolaget finansieras med eget kapital som på balansdagen uppgick till 1 212 mkr (1 417). Eget kapital har förändrats med årets totalresultat.

### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

#### Strategiska risker

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

#### Värdeförändringar på Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter påverkas av en rad faktorer exempelvis avkastningskrav vid värdering, konjunktur, geografi, men också hur väl koncernen lyckas förvalta och förädla fastigheterna. Riskerna begränsas med god omvärldsbvakning och nära dialog med hyresgäster. Koncernen har strategin att bygga och förvalta fastigheter i storstadsregioner med kollektivtrafiknära lägen. En god och omsorgsfull förvaltning bidrar också till förbättrad uthyrningsgrad och lägre förvaltningskostnader. Koncernen utför årligen externa

värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen. Se vidare under not 17.

#### Omvärldsrisk

Under 2025 har det fortsatt osäkra omvärldsläget haft en tydlig påverkan på fastighetssektorn. Geopolitiska spänningar, inte minst det fortsatta kriget i Mellanöstern, har bidragit till ökad osäkerhet kring inflationsutvecklingen och därmed även ränteutsikterna. Samtidigt har konjunkturen successivt stabiliserats och styrräntan har under året sänkts i flera steg. Vid årets utgång uppgick styrräntan till 1,75 procent, vilket har medfört en viss lättnad i finansieringskostnaderna men där ränterisken fortsatt utgör en av de mest väsentliga finansiella riskerna för branschen.

Den fortsatta utvecklingen är i hög grad beroende av inflationstakten. Om det geopolitiska läget förvärras och inflationen åter ökar finns en risk att räntorna stabiliseras på en högre nivå eller i ett senare skede åter börjar stiga. Detta skulle påverka fastighetssektorn genom högre finansieringskostnader och fortsatt press på finansiella nyckeltal, i synnerhet räntetäckningsgraden.

Mot denna bakgrund har ByggVesta fortsatt att arbeta aktivt i enlighet med bolagets finanspolicy med fokus på att begränsa ränterisken genom räntederivat och fasträntelån. Vid årets utgång var cirka 85 procent av koncernens räntebärande skulder räntesäkrade, vilket innebär att bolaget står starkt även vid en eventuell framtida ränteuppgång.

#### Refinansierings- och likviditetsrisk

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

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

**Ränte- och finansieringsrisk**

Koncernens verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker.

Beskrivning av hur dessa finansiella risker hanteras återfinns i not 35.

**Operativa risker****Hysesintäkter och vakanser**

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

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

**Hysesgästrisk**

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

### Förslag till vinstdisposition

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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| balanserad vinst | 1 236 709 727 kr        |
| årets resultat   | -54 747 455 kr          |
|                  | <b>1 181 962 272 kr</b> |

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| disponeras så att        |                         |
| utdelas till aktieägarna | 0 kr                    |
| i ny räkning överförs    | 1 181 962 272 kr        |
| <b>Kronor</b>            | <b>1 181 962 272 kr</b> |

### Styrelsens yttrande till förslag om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2025. Styrelsen har vid bedömningen beaktat koncernens finansiella ställning, likviditet och behovet av att säkerställa fortsatt investering i verksamheten. Årets resultat om -54 747 455 kronor föreslås därför balanseras i koncernen i enlighet med IFRS och bolagsordningens bestämmelser.

## Koncernens resultaträkning

| Belopp i tkr  | Not         | 2025            | 2024            |
|---|-------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter   | 3,20        | 250 878         | 175 280         |
| Projekt- och entreprenadintäkter                            | 3,34        | 55 224          | 223 252         |
| Övriga rörelseintäkter                                      | 4           | 24 191          | 24 429          |
|   |             | <b>330 293</b>  | <b>422 961</b>  |
| Kostnader fastighetsförvaltningen                           | 5           | -58 344         | -43 544         |
| Kostnader projekt- och<br>entreprenadverksamheten           | 6,34        | -53 898         | -244 718        |
|   |             | <b>-112 242</b> | <b>-288 262</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                                       |             | <b>218 051</b>  | <b>134 699</b>  |
| Central administration                                      | 7,8,9,10,20 | -86 483         | -84 115         |
| Resultat från andelar i joint ventures och<br>intressebolag | 22          | -2 176          | 42 616          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      |             | <b>129 392</b>  | <b>93 200</b>   |
| Finansiella intäkter  | 13          | 10 338          | 19 809          |
| Finansiella kostnader                                       | 14          | -102 794        | -110 497        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                    |             | <b>36 936</b>   | <b>2 512</b>    |
| Värdeförändring räntederivat                                | 15          | -16 741         | 5 684           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                     | 17          | 227 456         | 106 271         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  |             | <b>247 652</b>  | <b>114 467</b>  |
| Skatt på årets resultat                                     | 16          | -58 721         | -27 586         |
| <b>Årets resultat</b>                                       |             | <b>188 931</b>  | <b>86 881</b>   |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>                 |             |                 |                 |
| Moderbolagets ägare   |             | <b>188 931</b>  | <b>86 881</b>   |
| Innehav utan bestämmande inflytande                         |             | -               | -               |

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i tkr                                | Not | 2025           | 2024          |
|---|-----|----------------|---------------|
| <b>Årets resultat</b>                       |     | <b>188 931</b> | <b>86 881</b> |
| Övrigt totalresultat                        |     | -              | -             |
| <b>Årets totalresultat</b>                  |     | <b>188 931</b> | <b>86 881</b> |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till:</b> |     |                |               |
| Moderbolagets ägare                         |     | <b>188 931</b> | <b>86 881</b> |
| Innehav utan bestämmande inflytande         |     | -              | -             |

## Koncernens balansräkning

| Belopp i tkr                                 | Not   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |       |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |
| Immateriella tillgångar                      | 18    | 1 247            | 1 587            |
| Förvaltningsfastigheter                      | 17    | 5 100 931        | 4 916 450        |
| Nyttjanderättstillgångar                     | 18    | 127 682          | 115 622          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |       |                  |                  |
| Inventarier                                  | 19,20 | 2 138            | 52               |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |       |                  |                  |
| Andelar i joint ventures och intressebolag   | 22    | 79 933           | 82 227           |
| Derivatinstrument                            | 23,35 | 43 303           | 59 657           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>5 355 234</b> | <b>5 175 594</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |
| Kund- och hyresfordringar                    | 23,35 | 3 897            | 28 962           |
| Fordringar hos koncernföretag                |       | -                | 11 577           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 23    | 19 711           | 49 437           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23,24 | 33 544           | 8 087            |
| Likvida medel                                | 23,25 | 257 064          | 433 923          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>314 216</b>   | <b>531 986</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>5 669 450</b> | <b>5 707 581</b> |

| Belopp i tkr   | Not      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|----------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                  |          |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>  |          |                  |                  |
| Aktiekapital   | 26       | 30 000           | 30 000           |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat                  |          | 2 203 217        | 2 166 360        |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>     |          | <b>2 233 217</b> | <b>2 196 360</b> |
| Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande |          | -                | -                |
| <b>Summa eget kapital</b>  |          | <b>2 233 217</b> | <b>2 196 360</b> |
| <b>Avsättningar</b>  |          |                  |                  |
| Avsättningar projekt   | 27       | 8 065            | 9 300            |
| <b>Skulder</b>   |          |                  |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                      |          |                  |                  |
| Räntebärande skulder   | 23,29    | 1 449 367        | 2 097 431        |
| Derivatinstrument  | 23,35    | 24 048           | 23 662           |
| Uppskjuten skatteskuld   | 16       | 194 349          | 133 553          |
| Övriga långfristiga skulder                                      | 23,28    | 120 805          | 110 403          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                |          | <b>1 788 569</b> | <b>2 365 049</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                      |          |                  |                  |
| Räntebärande skulder   | 23,29,35 | 1 541 799        | 939 833          |
| Leverantörsskulder   | 23,35    | 17 935           | 24 482           |
| Skulder hos koncernföretag                                       |          | 362              | -                |
| Övriga kortfristiga skulder                                      | 23,35    | 20 276           | 12 576           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                     | 23,30    | 59 227           | 159 982          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                |          | <b>1 639 599</b> | <b>1 136 872</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                            |          | <b>5 669 450</b> | <b>5 707 581</b> |

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i tkr                                  | Aktiekapital  | Balanserade<br>vinstmedel<br>inkl. årets<br>resultat | Eget kapital<br>hänförligt<br>till moder-<br>bolagets<br>aktieägare | Totalt eget<br>kapital |
|---|---------------|--|---|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>       | <b>30 000</b> | <b>2 077 405</b>                                     | <b>2 107 405</b>  | <b>2 107 405</b>       |
| Årets resultat                                |               | 86 881   | 86 881  | 86 881                 |
| Omräkningseffekt vid förvärv                  |               | 2 074  | 2 074   | 2 074                  |
| Årets övriga totalresultat                    |               | -  | -   | -                      |
| <b>Årets totalresultat</b>                    | <b>-</b>      | <b>88 955</b>  | <b>88 955</b>   | <b>88 955</b>          |
| Utdelning                                     |               | -  | -   | -                      |
| <b>Summa transaktioner med ägare</b>          | <b>-</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>  | <b>-</b>               |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>       | <b>30 000</b> | <b>2 166 360</b>                                     | <b>2 196 360</b>  | <b>2 196 360</b>       |
| Justering av IB, omräkningseffekt vid förvärv |               | -2 074   | -2 074  | -2 074                 |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>       | <b>30 000</b> | <b>2 164 286</b>                                     | <b>2 194 286</b>  | <b>2 194 286</b>       |
| Årets resultat                                |               | 188 931  | 188 931   | 188 931                |
| Årets övriga totalresultat                    |               | -  | -   | -                      |
| <b>Årets totalresultat</b>                    | <b>-</b>      | <b>188 931</b>                                       | <b>188 931</b>  | <b>188 931</b>         |
| Utdelning                                     |               | -150 000   | -150 000  | -150 000               |
| <b>Summa transaktioner med ägare</b>          | <b>-</b>      | <b>-150 000</b>                                      | <b>-150 000</b>   | <b>-150 000</b>        |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>       | <b>30 000</b> | <b>2 203 217</b>                                     | <b>2 233 217</b>  | <b>2 233 217</b>       |

## Koncernens kassaflödesanalys

| Belopp i tkr  | Not   | 2025            | 2024            |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |       |                 |                 |
| Resultat före skatt   |       | 247 652         | 114 467         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | 31    | -205 584        | -167 738        |
| Betald inkomstskatt   |       | -2 087          | -2 265          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |       | <b>39 981</b>   | <b>-55 536</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |       |                 |                 |
| Förändringar av rörelsefordringar   |       | 63 693          | 99 076          |
| Förändringar av rörelseskulder  |       | -98 074         | 56 930          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |       | <b>5 601</b>    | <b>100 470</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |       |                 |                 |
| Anskaffning av immateriella anläggningstillgångar                                   | 18    | -               | -912            |
| Anskaffning av materiella anläggningstillgångar                                     | 19    | -2 205          | -               |
| Avyttring av dotterbolag  | 17    | 81 601          | 99 138          |
| Förvärv av dotterbolag  | 22    | -               | 189 084         |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       | 17,19 | 0               | 7 366           |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter   | 17    | -62 143         | -67 231         |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                   |       | 130             | -1 476          |
| Förvärv av och lämnade aktieägartillskott till joint ventures och intressebolag     | 22    | -65             | -105 416        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |       | <b>17 318</b>   | <b>120 553</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |       |                 |                 |
| Upptagna lån  |       | -               | 974 591         |
| Amortering av lån   |       | -49 777         | -1 109 374      |
| Lämnad utdelning  |       | -150 000        | -               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |       | <b>-199 777</b> | <b>-134 783</b> |

|                                       |    |                 |                |
|---------------------------------------|----|-----------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>               |    | <b>-176 859</b> | <b>86 240</b>  |
| Likvida medel vid årets början        |    | 433 923         | 347 682        |
| <b>Likvida medel vid årets utgång</b> | 25 | <b>257 064</b>  | <b>433 923</b> |

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i tkr   | Not    | 2025           | 2024           |
|--|--------|----------------|----------------|
| Övriga rörelseintäkter                               | 4      | 32 250         | 15 452         |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                           |        |                |                |
| Administrationskostnader                             | 7,8,10 | -49 867        | -53 389        |
| Avskrivningar  | 9,10   | -515           | -113           |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |        | <b>-18 132</b> | <b>-38 050</b> |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>              |        |                |                |
| Resultat från andelar i koncernföretag               | 11     | -23 517        | -14 508        |
| Resultat från andelar i joint ventures               | 22     | -8             | -6 983         |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter            | 13     | 5 333          | 14 666         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 14     | -5 651         | -5 943         |
| <b>Finansnetto</b>                                   |        | <b>-23 843</b> | <b>-12 768</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |        | <b>-41 975</b> | <b>-50 818</b> |
| Värdeförändringar räntederivat                       | 15     | -386           | -4 402         |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> |        | <b>-42 361</b> | <b>-55 220</b> |
| Bokslutsdispositioner                                | 12     | -12 466        | 51 515         |
| Skatt på årets resultat                              | 16     | 80             | 907            |
| <b>Årets resultat</b>                                |        | <b>-54 747</b> | <b>-2 798</b>  |

## Moderbolagets rapport över totalresultat

| Belopp i tkr          | Not | 2025           | 2024          |
|-----------------------|-----|----------------|---------------|
| <b>Årets resultat</b> |     | <b>-54 747</b> | <b>-2 798</b> |
| Övrigt totalresultat  |     |                |               |
| <b>Årets resultat</b> |     | <b>-54 747</b> | <b>-2 798</b> |

## Moderbolagets balansräkning

| Belopp i tkr                                 | Not   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |       |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |
| Immateriella tillgångar                      | 18    | 1 247            | 1 587            |
| Inventarier                                  | 19    | 1 985            | -                |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |       |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                     | 21    | 1 427 799        | 1 420 816        |
| Andelar i joint ventures                     | 22    | 57 887           | 57 947           |
| Uppskjuten skattefordran                     | 16    | 4 954            | 4 874            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>1 493 871</b> | <b>1 485 224</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                  |                  |
| Kundfordringar                               | 23    | 6                | 233              |
| Aktuella skattefordringar                    |       | 805              | 805              |
| Fordringar hos koncernföretag                | 23    | 49 398           | 114 289          |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 23    | 41               | 36 702           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23,24 | 4 867            | 3 328            |
|  |       | <b>55 117</b>    | <b>155 358</b>   |
| Kassa och bank                               | 23,25 | 4 008            | 66 157           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>59 126</b>    | <b>221 515</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>1 552 997</b> | <b>1 706 739</b> |

| Belopp i tkr                                 | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          | 26     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |        | 30 000           | 30 000           |
|  |        | <b>30 000</b>    | <b>30 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Överkursfond                                 |        | 166 244          | 166 244          |
| Balanserat resultat                          |        | 1 070 466        | 1 223 264        |
| Årets resultat                               |        | -54 747          | -2 798           |
|  |        | <b>1 181 962</b> | <b>1 386 710</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 211 962</b> | <b>1 416 710</b> |
| <b>Skulder</b>                               |        |                  |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Derivatinstrument                            | 15, 23 | 24 048           | 23 662           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>24 048</b>    | <b>23 662</b>    |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 23     | 3 378            | 2 572            |
| Skulder till koncernföretag                  | 23     | 304 663          | 254 776          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 23     | 2 001            | 1 491            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 23,30  | 6 944            | 7 528            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>316 987</b>   | <b>266 367</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>1 552 997</b> | <b>1 706 739</b> |

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

|   | Aktiekapital  | Överkursfond   | Balanserat<br>resultat | Årets resultat  | Summa Eget<br>kapital |
|---|---------------|----------------|------------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>30 000</b> | <b>166 244</b> | <b>1 385 313</b>       | <b>-162 050</b> | <b>1 419 507</b>      |
| Vinstdisposition                        |               |                | -162 050               | 162 050         | -                     |
| Årets resultat                          |               |                |                        | -2 798          | -2 798                |
| Årets övrigt totalresultat              |               |                |                        | -               | -                     |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>               | <b>-2 798</b>   | <b>-2 798</b>         |
| Utdelning                               |               |                |                        | -               | -                     |
| <b>Summa transaktioner med ägare</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>               |                 | <b>-</b>              |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>30 000</b> | <b>166 244</b> | <b>1 223 264</b>       | <b>-2 798</b>   | <b>1 416 710</b>      |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b> | <b>30 000</b> | <b>166 244</b> | <b>1 223 264</b>       | <b>-2 798</b>   | <b>1 416 710</b>      |
| Vinstdisposition                        |               |                | -2 798                 | 2 798           | -                     |
| Årets resultat                          |               |                |                        | -54 747         | -54 747               |
| Årets övrigt totalresultat              |               |                |                        | -               | -                     |
| <b>Årets totalresultat</b>              | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>               | <b>-54 747</b>  | <b>-54 747</b>        |
| Utdelning                               |               |                |                        | -150 000        | -150 000              |
| <b>Summa transaktioner med ägare</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>-</b>               |                 | <b>-</b>              |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b> | <b>30 000</b> | <b>166 244</b> | <b>1 070 466</b>       | <b>-54 747</b>  | <b>1 211 962</b>      |

## Moderbolagets kassaflödesanalys

| Belopp i tkr  | Not | 2025            | 2024            |
|---|-----|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                 |                 |
| Resultat före skatt och bokslutsdispositioner   |     | -42 361         | -55 220         |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet   | 31  | 25 444          | 27 126          |
| Betald inkomstskatt   |     | -               | -228            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>            |     | <b>- 16 917</b> | <b>- 28 322</b> |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>  |     |                 |                 |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | 150 224         | 163 957         |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -30 797         | -17 760         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>   |     | <b>102 510</b>  | <b>117 875</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                 |                 |
| Anskaffning av immateriella anläggningstillgångar   | 18  | -               | -912            |
| Anskaffning av materiella anläggningstillgångar   | 19  | -2 161          | -               |
| Avyttring andelar i koncernföretag  |     | -               | 32              |
| Förvärv och avyttring av och lämnade aktieägartillskott till joint ventures och intressebolag | 22  | 52              | -105 382        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>   |     | <b>100 401</b>  | <b>-106 262</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                 |                 |
| Upptagna lån  |     | -               | 85              |
| Amortering av lån   |     | -85             | -               |
| Koncernbidrag   |     | -12 465         | 51 515          |
| Lämnad utdelning  |     | -150 000        | -               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>  |     | <b>-162 550</b> | <b>51 600</b>   |

|                                       |    |                |               |
|---------------------------------------|----|----------------|---------------|
| <b>Årets kassaflöde</b>               |    | <b>-62 149</b> | <b>63 213</b> |
| Likvida medel vid årets början        |    | 66 157         | 2 944         |
| <b>Likvida medel vid årets utgång</b> | 25 | <b>4 008</b>   | <b>66 157</b> |

## Noter till de finansiella rapporterna

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget ByggVesta AB, organisationsnummer 556807-4149 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är fastighetsutveckling av hyresrätter i 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 Rålambsvägen 17, 112 59 Stockholm.

Styrelsen har den 28 april 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 20 maj 2026.

### Tillämpade regelverk

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

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

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

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

### Valuta

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

### Nya och ändrade standarder och tolkningar som trädde i kraft 2025

Nya eller ändrade redovisningsstandarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2025, inklusive ändringar i IAS 21 Effekter av ändrade valutakurser, bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

### Nya standarder som träder i kraft 2026 och framåt

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre områden: strukturen på resultaträkningen, upplysningar om "management-defined performance measures" (MPM) samt förändrad aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningens struktur kommer att förändras och delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering.

Byggvestas huvudsakliga verksamhet är investering i förvaltningsfastigheter. Detta innebär exempelvis att värdeförändringar på förvaltningsfastigheter kommer att ingå i rörelseresultatet. En fullständig analys av effekter och konsekvenser av tillämpningen av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Byggvestas resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

## Konsolidering

### Dotterbolag

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

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

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

### Samarbetsarrangemang

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

Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över

finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Om koncernens andel av förluster i ett joint venture överstiger innehavet i detta joint venture redovisar koncernen inga ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å joint ventures vägnar. Koncernens andel av resultat respektive övrigt totalresultat i ett joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

En bedömning görs vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i joint venture. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet. Nedskrivningen redovisas på raden " Resultat från andelar i joint venture" i resultaträkningen.

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

#### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

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

## **Intäkter**

### **Hysesintäkter**

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

### **Övriga intäkter**

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

### **Projekt- och entreprenadintäkter**

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

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

Intäkter från projektutveckling redovisas över tid i enlighet med IFRS 15 i takt med upp- arbetning, då koncernen uppfyller sina prestationsåtaganden. Graden av upp- arbetning fast- ställs i huvudsak på fördelningen mellan nedlagda kostnader i förhållande till projektets totala kostnader. Resultat från projektutveckling redovisas under värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Intäkter hänförliga till avtal om forward funding, varigenom koncernen producerar och överlämnar bostadsfastigheter till extern investerare, redovisas i takt med upp- arbetning per IFRS 15. Graden av upp- arbetning fastställs i huvudsak på fördel- ningen mellan nedlagda kostnader i förhållande till projektets totala kostnader.

### **Finansiella intäkter**

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

parterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostna- der och alla andra över- och underkurser.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

## **Ersättningar till anställda**

### **Kortfristiga ersättningar**

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

### **Pensioner**

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

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

## **Leasing**

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

### Leasade tillgångar

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

Tomträtter betraktas enligt IFRS 16 som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde och kommer därmed inte att skrivas av. Värdet på nyttjanderättstillgången kvarstår till nästa omförhandling av respektive tomt-rättsavgäld. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomt-rättsavgäld.

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. Korttids-leasing och leasing av mindre värde kostnadsförs över löptiden.

### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och andra skulder samt räntekuponer på derivat som används för att säkra ränterisk. Räntekostnader på lån redovisas enligt effektivräntemetoden.

### Finansiella instrument

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

### Skatter

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

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell

skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

### Fastighetsskatt

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

### Immateriella tillgångar

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

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

### Anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter under uppförande redovisas initialt till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter samt hänförliga aktiverade kostnader i samband med utveckling av fastigheten. Därefter färdigställande och

ianspråktagande (sker i samband med att avräkning av projekt har genomförts) värderas förvaltningsfastigheterna löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

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

Såväl 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

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

### Materiella anläggningstillgångar

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

- Fordon 3 år
- Inventarier 5 år

## Låneutgifter

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

## Finansiella tillgångar och skulder

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

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

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

## Klassificering och värdering

### Finansiella tillgångar

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

### Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till

upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet

### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

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

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

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

### Avsättningar

En avsättning är en skuld som är osäker med avseende på förfallotidpunkt och belopp enligt IAS 37. En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Koncernen gör avsättningar hänförliga till prognostiserade ökade kostnader i pågående projekt och garantiavsättningar.

## Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skilnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats

konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, om inte annat anges.

## Dotterbolag och joint venture

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

## Finansiella tillgångar och skulder

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

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

## Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

## Obeskattade reserver

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

## Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

### Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens 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.

### Avsättningar

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

### Värdering av underskottsavdrag

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

## Not 3 Intäkter

Intäkter fördelar sig på typ enligt följande:

| Koncernen                           | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Bostäder                            | 232 555        | 158 957        |
| Lokaler                             | 5 656          | 6 729          |
| Garage                              | 2 983          | 1 961          |
| Serviceintäkter                     | 9 684          | 7 633          |
| Projekt- och<br>entreprenadintäkter | 55 224         | 223 252        |
| <b>Summa</b>                        | <b>306 102</b> | <b>398 532</b> |

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

|                                | Koncernen     |               | Moderföretaget |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                                | 2025          | 2024          | 2025           | 2024          |
| Ersättning fastighetskostnader | 243           | 534           | 5              | 20            |
| Fastighetsförvaltning          | 15 056        | 18 412        | 25 957         | 10 927        |
| Arvoden                        | 6 169         | 4 458         | 6 169          | 4 458         |
| Övriga ersättningar            | 2 724         | 1 025         | 120            | 47            |
| <b>Summa</b>                   | <b>24 191</b> | <b>24 429</b> | <b>32 250</b>  | <b>15 452</b> |

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 25 717 tkr (8 656 tkr) för koncerngemensamma tjänster.

## Not 5 Kostnader fastighetsförvaltning

| Koncernen       | 2025           | 2024           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Driftkostnader  | -39 070        | -32 235        |
| Underhåll       | -17 414        | -9 776         |
| Fastighetsskatt | -1 860         | -1 533         |
| <b>Summa</b>    | <b>-58 344</b> | <b>-43 544</b> |

## Not 6 Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet

| Koncernen                   | 2025           | 2024            |
|-----------------------------|----------------|-----------------|
| Pågående projektarbeten     | -23 403        | -183 048        |
| Nedskrivningar              | -1 752         | -19 135         |
| Förlustreserver, förändring | 7 218          | 18 409          |
| Garantikostnader            | -1 725         | -12 119         |
| Övrigt, vidarefakturerering | -34 235        | -48 825         |
| <b>Summa</b>                | <b>-53 898</b> | <b>-244 718</b> |

## Not 7 Ersättningar till revisorerna

|                    | Koncernen   |               | Moderföretaget |                |
|--------------------|-------------|---------------|----------------|----------------|
|                    | 2025        | 2024          | 2025           | 2024           |
| <b>EY</b>          |             |               |                |                |
| Revisionsuppdraget | -782        | -1 753        | -782           | -1 753         |
| Övriga tjänster    | -           | -             | -              | -              |
| <b>Summa</b>       | <b>-782</b> | <b>-1 753</b> | <b>- 782</b>   | <b>- 1 753</b> |

## Not 8 Ersättningar till anställda mm.

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

| Koncernen                                 | 2025          | 2024          |
|---|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar              | 38 510        | 42 018        |
| Sociala avgifter                          | 12 496        | 12 835        |
| Pensionskostnader– avgiftsbestämda planer | 7 999         | 9 605         |
| <b>Koncernen Totalt</b>                   | <b>59 005</b> | <b>64 458</b> |

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|   | 2025                         |  | 2024                         |  |
|---|------------------------------|--|------------------------------|--|
|   | Löner och andra ersättningar | Sociala avgifter (varav pensionskostnader) | Löner och andra ersättningar | Sociala avgifter (varav pensionskostnader) |
| Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare | 10 504                       | 5 458 (2 295)                              | 11 957                       | 6 445 (2 877)                              |
| Övriga anställda  | 28 006                       | 15 037 (5 704)                             | 30 061                       | 15 994 (6 728)                             |
| <b>Koncernen Totalt</b>   | <b>38 510</b>                | <b>20 495 (7 999)</b>                      | <b>42 018</b>                | <b>22 439 (9 605)</b>                      |

| Moderföretaget                            | 2025          | 2024          |
|---|---------------|---------------|
| Löner och andra ersättningar              | 16 355        | 14 032        |
| Sociala avgifter                          | 5 751         | 4 147         |
| Pensionskostnader- avgiftsbestämda planer | 3 409         | 2 780         |
| <b>Moderföretaget Totalt</b>              | <b>25 515</b> | <b>20 959</b> |

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

|   | 2025                         |  | 2024                         |  |
|---|------------------------------|--|------------------------------|--|
|   | Löner och andra ersättningar | Sociala avgifter (varav pensionskostnader) | Löner och andra ersättningar | Sociala avgifter (varav pensionskostnader) |
| Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare | 7 156                        | 3 495 (1 385)                              | 7 192                        | 3 370 (1 299)                              |
| Övriga anställda  | 9 199                        | 5 665 (2 024)                              | 6 839                        | 3 557 (1 481)                              |
| <b>Moderföretaget Totalt</b>  | <b>16 355</b>                | <b>9 160 (3 409)</b>                       | <b>14 032</b>                | <b>6 927 (2 780)</b>                       |

#### Medelantal anställda per bolag

|                           | 2025                 |               | 2024                 |               |
|---------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                           | Medelantal anställda | Varav kvinnor | Medelantal anställda | Varav kvinnor |
| ByggVesta AB              | 17                   | 7             | 13                   | 8             |
| <b>Summa moderföretag</b> | <b>17</b>            | <b>7</b>      | <b>13</b>            | <b>8</b>      |

#### Dotterföretag

|                                 | 2025      | 2024      |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| ByggVesta Fastighetsförvaltning | 23        | 19        |
| ByggVesta Development           | 9         | 15        |
| <b>Summa dotterföretag</b>      | <b>32</b> | <b>34</b> |
| <b>Koncernen totalt</b>         | <b>49</b> | <b>47</b> |

#### Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget

|   | 2025                 |               | 2024                 |               |
|---|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | Antal på balansdagen | Varav kvinnor | Antal på balansdagen | Varav kvinnor |
| Styrelseledamöter   | 8                    | 2             | 8                    | 3             |
| Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare | 2                    | 1             | 2                    | 2             |
| <b>Moderföretaget totalt</b>                                | <b>10</b>            | <b>3</b>      | <b>10</b>            | <b>5</b>      |

| 2025                                 | Grundlön,<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Pensions-<br>kostnad | Övrig<br>ersättning | Totalt        |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| Styrelsen                            | 1 400                       | -                    | -                    | -                   | 1 400         |
| VD                                   | 3 227                       | -                    | 776                  | -                   | 4 003         |
| Övriga ledande befattningshavare (3) | 5 877                       | -                    | 1 519                | -                   | 7 396         |
| <b>Totalt</b>                        | <b>10 504</b>               | <b>-</b>             | <b>2 295</b>         | <b>-</b>            | <b>12 799</b> |

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

### Ersättningar och villkor ledande befattningshavare

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

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

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

Under 2025 har ledningsgruppen delvis varit bemannad med konsulter, vars kostnader redovisas under central administration. Ledande befattningshavare är anställda både i moderbolaget och i dotterbolag.

### Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

|                                | Koncernen     |               | Moderföretaget |             |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------|
|                                | 2025          | 2024          | 2025           | 2024        |
| Inventarier                    | -74           | -329          | -175           | -           |
| Aktiverade utvecklingsutgifter | -340          | -113          | -340           | -113        |
| Hyresrätt                      | -2 642        | -4 965        | -              | -           |
| <b>Summa</b>                   | <b>-3 056</b> | <b>-5 407</b> | <b>-515</b>    | <b>-113</b> |

### Not 10 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

|                         | Koncernen      |                | Moderföretaget |                |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                         | 2025           | 2024           | 2025           | 2024           |
| Personalkostnader       | -60 790        | -65 677        | -26 842        | -21 768        |
| Avskrivningar           | -3 056         | -5 407         | -515           | -113           |
| Övriga rörelsekostnader | -22 637        | -13 031        | -23 025        | -31 621        |
| <b>Summa</b>            | <b>-86 483</b> | <b>-84 115</b> | <b>-50 382</b> | <b>-53 502</b> |

## Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

|                          | Moderföretaget |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
|                          | 2025           | 2024           |
| Nedskrivningar           | -23 517        | -14 490        |
| Resultat vid avyttringar | -              | -18            |
| <b>Summa</b>             | <b>-23 517</b> | <b>-14 508</b> |

## Not 12 Bokslutsdispositioner

|                        | Moderföretaget |               |
|------------------------|----------------|---------------|
|                        | 2025           | 2024          |
| Lämnade koncernbidrag  | -108 909       | -             |
| Erhållna koncernbidrag | 96 443         | 51 515        |
| <b>Summa</b>           | <b>-12 466</b> | <b>51 515</b> |

## Not 13 Finansiella intäkter

|                                   | Koncernen     |               | Moderföretaget |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                                   | 2025          | 2024          | 2025           | 2024          |
| Ränteintäkter                     | 10 338        | 19 809        | 2 747          | 9 846         |
| Ränteintäkter koncernbolag        | -             | -             | 2 586          | 4 820         |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>10 338</b> | <b>19 809</b> | <b>5 333</b>   | <b>14 666</b> |

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

## Not 14 Finansiella kostnader

|                                    | Koncernen        |                  | Moderföretaget |               |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
|                                    | 2025             | 2024             | 2025           | 2024          |
| Räntekostnader                     | -102 794         | -86 181          | -5             | -9            |
| Räntekostnader koncernföretag      | -                | -                | -5 646         | -5 934        |
| Räntekostnader intresseföretag     | -                | -24 316          | -              | -             |
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>- 102 794</b> | <b>- 110 497</b> | <b>-5 651</b>  | <b>-5 943</b> |

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

## Not 15 Värdeförändring derivat

|                              | Koncernen      |              | Moderföretaget |               |
|------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|                              | 2025           | 2024         | 2025           | 2024          |
| Värdeförändring räntederivat | -16 741        | 5 684        | -386           | -4 402        |
| <b>Summa</b>                 | <b>-16 741</b> | <b>5 684</b> | <b>-386</b>    | <b>-4 402</b> |

## Värderingsmodell

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

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

Se vidare not 35 Finansiella risker för räntevillkor och löptider.

## Not 16 Skatter

Skattekostnaden om 58,7 mkr avser i sin helhet uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader, huvudsakligen till följd av orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och räntederivat.

| Aktuell skattekostnad  | Koncernen      |                | Moderföretaget |            |
|--|----------------|----------------|----------------|------------|
|  | 2025           | 2024           | 2025           | 2024       |
| Årets skattekostnad  | -              | -91            | -              | -          |
| Justering av skatt hänförlig till tidigare år                    | -              | -4             | -              | -          |
| <b>Uppskjuten skatt</b>  |                |                |                |            |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                   | -60 658        | -27 491        | 80             | 907        |
| Uppskjuten skatt hänförlig till upplösning av periodiseringsfond | 1 937          | -              | -              | -          |
| <b>Redovisad skatt</b>   | <b>-58 721</b> | <b>-27 586</b> | <b>80</b>      | <b>907</b> |

Periodiseringsfonden avser en obeskattad reserv om 2 074 tkr hänförlig till förvärvet av Hållbo, vilken redovisades mot eget kapital. Under föregående räkenskapsår återfördes 137 tkr, och återstående 1 937 tkr återförs under räkenskapsåret 2025.

| Avstämning av effektiv skattesats                      | Koncernen      |                | Moderföretaget |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2025           | 2024           | 2025           | 2024           |
| Resultat före skatt                                    | 247 653        | 114 467        | -54 827        | -3 705         |
| Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %                | -51 017        | -23 580        | 11 295         | 763            |
| Skatteeffekt avseende resultat från andelar i JV       | -448           | 8 779          | -2             | -1 439         |
| Ej avdragsgilla kostnader                              | -257           | -1 192         | -5 010         | -2 966         |
| Ej skattepliktiga intäkter                             | 386            | 10 477         | 1              | -              |
| Effekt av ränteavdragsbegränsning                      | -13 392        | -16 344        | -15            | 1 776          |
| Skatt hänförlig till underskott som inte aktiveras     | -6 218         | -17 249        | -6 218         | -              |
| Utnyttjande av underskott som tidigare inte aktiverats | 16 770         | 2 817          | -              | 2 817          |
| Övriga justeringar                                     | -4 545         | 8 706          | 29             | -44            |
| <b>Summa</b>   | <b>-58 721</b> | <b>-27 586</b> | <b>80</b>      | <b>907</b>     |
| Effektiv skattesats                                    | <b>23,71%</b>  | <b>24,10%</b>  | <b>-0,15%</b>  | <b>-24,47%</b> |

Koncernen hade vid förvärv av Hållbo en obeskattad reserv på 2 074 tkr som redovisats direkt mot eget kapital, denna är upplöst under år 2025.

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

Redovisat i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och -skulder

Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänförs till följande:

#### Uppskjuten skatt 2025-12-31

| Koncernen  | Fordran       | Skuld           | Netto           |
|--|---------------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsfastigheter                            | -             | -190 244        | -190 244        |
| Derivat  | 4 954         | -8 920          | -3 966          |
| Nyttjanderätter                                    | 24 019        | -24 019         | -               |
| Periodiseringsfonder                               | -             | -               | -               |
| Övrigt   | -             | -139            | -139            |
| <b>Uppskjutna skattefordringar/-skulder</b>        | <b>28 973</b> | <b>-223 322</b> | <b>-194 349</b> |
| Kvittning  | -28 973       | 28 973          | 0               |
| <b>Uppskjutna skattefordringar/-skulder, netto</b> | <b>0</b>      | <b>-194 349</b> | <b>-194 349</b> |

#### Uppskjuten skatt 2024-12-31

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

### Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

| Tkr                      | Koncernen      |                | Moderföretaget |                |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                          | 2025           | 2024           | 2025           | 2024           |
| Skattemässiga underskott | 684 555        | 737 281        | 668 953        | 639 907        |
|                          | <b>684 555</b> | <b>737 281</b> | <b>668 953</b> | <b>639 907</b> |

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                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående redovisat värde       | 4 916 450        | 3 631 754        |
| Ny-, till- och ombyggnation    | 61 889           | 67 231           |
| Årets förvärv                  | -                | 1 472 082        |
| Årets avyttring                | -80 073          | -346 688         |
| Förgävesprojektering           | -1 751           | -19 135          |
| Orealiserade värdeförändringar | 204 416          | 111 206          |
| <b>Redovisat värde</b>         | <b>5 100 931</b> | <b>4 916 450</b> |

| Specifikation av värdeförändringar | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Realiserade värdeförändringar      | 23 040         | -4 935         |
| Orealiserade värdeförändringar     | 204 416        | 111 206        |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>227 456</b> | <b>106 271</b> |

### Årets investeringar och avyttringar

Ett projekt med bokfört värde om 80 mkr har avyttrats under året till extern part.

Under året har ny-, till- och ombyggnad uppgått till 62 mkr, vilket är en minskning med 5 mkr jämfört med föregående år (67 mkr).

### Värderingsmodell

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

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

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

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

Externa värderingar grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. 10-20 årig kalkylperioder används i kassaflödesanalysen (beroende på om antagande variabler ändras under perioden). Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheterna genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av värderings-

objektens intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. För att uppskatta driftnettot görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

Värderingsantagandena för kalkylerna innehåller ett inflationsantagande om 2,0% per år. Kalkylräntan är ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt och används i kalkylen för att diskontera kassaflöden och restvärdet till värdetidpunkten. Kalkylräntan beräknas utifrån en nominell ränta på statsobligationer och ett riskpåslag som bedöms utifrån fastighetens geografiska läge och fastighetskaraktär. Direktavkastningskravet används för att beräkna restvärdet vid kalkylperiodens slut och är individuellt bedömt för varje fastighet. Kravet bestäms med utgångspunkt från externa värderingar och genomförda fastighetstransaktioner, och bedöms utifrån fastighetens geografiska läge, användningsområde samt standard och skick.

Värderingsinstuteten som har utfört årsskiftesvärderingarna är Newsec Advisory och Forum Fastighetsekonomi.

| Värderingsantaganden*                | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Direktavkastning, år 1, i genomsnitt | 4,22%       | 4,29%       |
| Direktavkastning vid kalkylslut      | 4,25%       | 4,03%       |
| Intervall direktavkastningskrav      | 2,96%-4,91% | 2,91%-4,83% |
| Intervall kalkylränta                | 4,99%-6,67% | 4,93%-6,63% |
| Inflation                            | 2,0%        | 2,0%        |
| Intervall kalkyllängd, år            | 10-20       | 10-20       |
| Värde kr/kvm                         | 51 427      | 49 203      |
| Värde/taxeringsvärde                 | 1,49        | 1,46        |

| Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde, tkr* | Förändring | 2025-12-31  |
|--|------------|-------------|
| Hyresvärde   | +/- 5 %    | +/- 306 473 |
| Drift & Underhåll                                    | +/- 10 %   | +/- 121 199 |
| Direktavkastning, år 1                               | +0,5%      | -332 403    |
| Direktavkastning, år 1                               | -0,5%      | 429 677     |

\* Känslighetsanalysen avser de förvaltningsfastigheter som värderats av externa oberoende värderare (Newsec Advisory AB och Forum Fastighetsekonomi AB) och klassificeras som nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Förändringarna i antagandena anses vara rimliga alternativa utfall baserade på värderarnas bedömningar.

## Not 18 Nyttjanderättstillgångar och immateriella tillgångar

### Immateriella tillgångar

| Moderföretaget och koncernen                | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde                  | 1 587        | 788          |
| Årets anskaffning                           | -            | 912          |
| Årets avskrivningar immateriella tillgångar | -340         | -113         |
| <b>Redovisat värde</b>                      | <b>1 247</b> | <b>1 587</b> |

### Nyttjanderättstillgångar

| Koncernen                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde  | 115 622        | 80 111         |
| Årets anskaffning           | -              | 42 929         |
| Orealiserad värdeförändring | 12 060         | -7 418         |
| <b>Redovisat värde</b>      | <b>127 682</b> | <b>115 622</b> |

## Not 19 Inventarier

| Koncernen                                       | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|---|--------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 180        | 7 332         |
| Årets anskaffning                               | 2 160        | 52            |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -6 129       | -1 204        |
| Omklassificeringar                              | 194          | -             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 405</b> | <b>6 180</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -6 128       | -6 778        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 6 128        | 979           |
| Omklassificeringar                              | -193         | -             |
| Årets avskrivningar                             | -74          | -329          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-267</b>  | <b>-6 128</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2 138</b> | <b>52</b>     |

| <b>Moderföretaget</b>                           | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 6 129             | 6 129             |
| Årets anskaffning                               | 2 160             | -                 |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -6 129            | -                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>2 160</b>      | <b>6 129</b>      |
| Ingående avskrivningar                          | -6 129            | -6 129            |
| Försäljningar / utrangeringar                   | 6 129             | -                 |
| Årets avskrivningar                             | -175              | -                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-175</b>       | <b>-6 129</b>     |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 985</b>      | <b>-</b>          |

## Not 20 Leasingavtal

### Finansiell leasingtagare

Koncernen har inte ingått några avtal om finansiell leasing under räkenskapsåret 2025 och har inte heller några sådana avtal utestående.

| <b>Inventarier<br/>Koncernen</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärde                | -                 | 1 203             |
| Avyttringar                      | -                 | -1 203            |
| Ackumulerade avskrivningar       | -                 | -                 |
| <b>Redovisat värde</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

### Operationell leasingtagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 1 336 tkr (5 344 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för kontor. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

| <b>Framtida minimileaseavgifter<br/>Moderföretaget</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inom 1 år  | 2 193             | 1 336             |
| Mellan 1-5 år  | 4 934             | 0                 |
| <b>Summa</b>   | <b>7 127</b>      | <b>1 336</b>      |

Undantag tillämpas enligt IFRS 16 p. 5(a) för kortfristiga leasingavtal och avtal avseende tillgångar av lågt värde, vilka redovisas som linjär kostnad i resultaträkningen. Leasingavgifter för bilar uppgick under räkenskapsåret 2025 till 1 058 tkr.

### Operationell leasinggivare

Hyseskontrakt för bostäder har en uppsägningstid om 3 månader. Framtida leasingintäkter i tabellen ovan avser kontrakterade intäkter under innevarande uppsägningstid.

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 250 878 tkr (175 280) och omfattar i huvudsak hyra för bostäder och parkering. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

| <b>Framtida minimileaseavgifter<br/>Koncernen</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Inom 1 år   | 252 442           | 244 050           |
| Mellan 1-5 år                                     | 5 405             | 4 941             |
| Mer än 5 år                                       | 2 218             | 82                |
| <b>Summa</b>                                      | <b>260 065</b>    | <b>249 074</b>    |

## Not 21 Koncernbolag

Moderföretaget ByggVesta AB:s innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell. Angiven andel avser såväl kapitalandel som rösträttsandel.

Nedskrivning av andelar i dotterföretag sker vid indikation på att värdet av de underliggande tillgångarna understiger det redovisade värdet av andelarna. Som en del av denna bedömning genomförs kvartalsvisa nedskrivningsprövningar, varvid bolagens värde jämförs med det redovisade värdet av aktierna.

| Tkr                             | Moderföretaget   |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
|                                 | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
| Ingående redovisat värde        | 1 420 816        | 1 021 773        |
| Årets anskaffning               | -                | 396 633          |
| Årets avyttringar               | -                | -50              |
| Aktieägarutskott                | 30 500           | 16 950           |
| Årets nedskrivning              | -23 517          | -14 490          |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>1 427 799</b> | <b>1 420 816</b> |

| Bolag                                   | Org.nr      | Säte      | Aktier  | Kapitalandel % | Redovisat värde i moderbolaget |                  |
|---|-------------|-----------|---------|----------------|--------------------------------|------------------|
|   |             |           |         |                | 2025                           | 2024             |
| ByggVesta AB                            |             |           |         |                |                                |                  |
| ByggVesta Fastigheter AB                | 556832-5277 | Linköping | 500     | 100%           | 43 874                         | 43 874           |
| ByggVesta Development AB                | 556797-5486 | Linköping | 100 000 | 100%           | 18 105                         | 10 900           |
| ByggVesta Fastighetsförvaltning AB      | 556861-7202 | Linköping | 20 000  | 100%           | 2 000                          | 2 000            |
| ByggVesta Fastigheter Holding AB        | 559349-7497 | Stockholm | 25 000  | 100%           | 967 124                        | 966 624          |
| ByggVesta Projekt Holding AB            | 559349-7521 | Stockholm | 25 000  | 100%           | 62                             | 785              |
| Hällbo AB                               | 559208-2746 | Stockholm | 500     | 100%           | 396 633                        | 396 633          |
| <b>Redovisat värde i moderföretaget</b> |             |           |         |                | <b>1 427 799</b>               | <b>1 420 816</b> |

## Not 22 Andelar i gemensamt styrda företag

| Tkr   | Koncernen     |               | Moderföretaget |               |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|
|   | 2025-12-31    | 2024-12-31    | 2025-12-31     | 2024-12-31    |
| Ingående redovisat värde                      | 82 227        | 408 433       | 57 947         | 392 623       |
| Aktieägartillskott                            | -             | 68 974 *      | -              | 68 940 *      |
| Andelar i joint ventures resultat efter skatt | -11           | 35 372        | -              | -             |
| Andelar i intressebolag resultat efter skatt  | -2 148        | 7 244         | -              | -             |
| Årets nedskrivning                            | -             | -             | -10            | -6 983        |
| Upplösning av joint venture                   | -135          | -437 796      | -50            | -396 633      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>               | <b>79 933</b> | <b>82 227</b> | <b>57 887</b>  | <b>57 947</b> |

\*varav 36 442 tkr avser en fordran på part från JV Hållbo som ej reglerats kassaflödesmässigt per 24-12-31, fordran är reglerad under år 2025.

| Innehav i joint ventures     | Huvudsaklig aktivitet                  | Andel       | Redovisat värde |              |
|------------------------------|--|-------------|-----------------|--------------|
|                              |  |             | 2025            | 2024         |
| Vilunda Bostadsutveckling AB | Äga, utveckla och förvalta fastigheter | 0 % (50 %)  | 0               | 135          |
| Studieflyt AB                | Äga, utveckla och förvalta fastigheter | 50 % (50 %) | 1 603           | 1 616        |
| <b>Redovisat värde</b>       |  |             | <b>1 603</b>    | <b>1 751</b> |

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.

Under året har Vilunda Bostadsutveckling AB avvecklats.

| Innehav i intresseföretag                | Huvudsaklig aktivitet                  | Andel           | Redovisat värde        |
|--|--|-----------------|------------------------|
| Vilunda 6:42 AB                          | Äga, utveckla och förvalta fastigheter | 20 % (20 %)     | 56 976 (57 907)        |
| Rinkebyterassen<br>samfällighetsförening | Äga, utveckla och förvalta fastigheter | 38,3 % (38,3 %) | 21 354 (22 569)        |
| <b>Redovisat värde</b>                   |  |                 | <b>78 330 (80 475)</b> |

## Not 23 Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2025

| Koncernen                          | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Upplupet anskaffningsvärde |
|------------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>      |   |                            |
| Räntederivat                       | 43 303  | -                          |
| Kund- och hyresfordringar          | -   | 3 897                      |
| Övriga kortfristiga fordringar     | -   | 18 724                     |
| Upplupna intäkter                  | -   | 26 418                     |
| Likvida medel                      | -   | 257 064                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>43 303</b>   | <b>306 103</b>             |
| <b>Finansiella skulder</b>         |   |                            |
| Räntederivat                       | 24 048  | -                          |
| Övriga långfristiga skulder        | -   | 120 805                    |
| Räntebärande skulder, långfristiga | -   | 1 449 367                  |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | -   | 1 541 799                  |
| Leverantörsskulder                 | -   | 17 935                     |
| Skulder hos koncernföretag         | -   | 362                        |
| Övriga kortfristiga skulder        | -   | 18 572                     |
| Upplupna kostnader                 | -   | 5 939                      |
| <b>Summa</b>                       | <b>24 048</b>   | <b>3 154 779</b>           |

Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024

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

## Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2025

| Moderföretaget                 | Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet | Upplupet anskaffningsvärde |
|--------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>  |   |                            |
| Kundfordringar                 | -   | 6                          |
| Fordringar hos koncernbolag    | -   | 49 398                     |
| Övriga kortfristiga fordringar | -   | 41                         |
| Upplupna intäkter              | -   | 2 418                      |
| Likvida medel                  | -   | 4 008                      |
| <b>Summa</b>                   | <b>-</b>  | <b>55 871</b>              |
| <b>Finansiella skulder</b>     |   |                            |
| Räntederivat                   | 24 048  | -                          |
| Skulder till koncernbolag      | -   | 304 663                    |
| Leverantörsskulder             | -   | 3 378                      |
| Övriga kortfristiga skulder    | -   | -                          |
| Upplupna kostnader             | -   | 1 344                      |
| <b>Summa</b>                   | <b>24 048</b>   | <b>309 385</b>             |

## Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2024

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

Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Verkligt värde uppgår till 3 007 mkr (3 049 mkr), varav differensen mot redovisat värde avser ett fasträntelån vars lösenbelopp överstiger redovisat värde med 16 207 tkr. I moderbolaget redovisas derivatinstrument med negativt verkligt värde till detta värde.

## Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| Koncernen                               | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|---|---------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier         | 1 628         | 299          |
| Förutbetalda hyres- och driftskostnader | 4 322         | 4 608        |
| Övriga förutbetalda kostnader           | 3 477         | 786          |
| Upplupna hyresintäkter                  | 1 964         | 2 394        |
| Upplupna projektintäkter                | 21 578        | -            |
| Upplupna ränteintäkter                  | 575           | -            |
| <b>Redovisat värde</b>                  | <b>33 544</b> | <b>8 087</b> |

\* Upplupna projektintäkter uppgående till 21 578 tkr avser i sin helhet successiv vinstavräkning och utgör avtalstillgångar enligt IFRS 15, hänförliga till pågående projekt där prestationsåtaganden har uppfyllts men ännu inte fakturerats per balansdagen.

| Moderföretaget                          | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier         | 761          | 205          |
| Förutbetalda hyres- och driftskostnader | 1 561        | 2 106        |
| Övriga förutbetalda kostnader           | 128          | 137          |
| Upplupna ränteintäkter                  | 116          | -            |
| Övriga upplupna intäkter                | 2 301        | 880          |
| <b>Redovisat värde</b>                  | <b>4 867</b> | <b>3 328</b> |

## Not 25 Likvida medel

| Koncernen              | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kassa och bank         | 257 064        | 433 923        |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>257 064</b> | <b>433 923</b> |

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

| Moderföretaget         | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|------------------------|--------------|---------------|
| Kassa och bank         | 4 008        | 66 157        |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>4 008</b> | <b>66 157</b> |

## Not 26 Eget kapital

### Aktiekapital

Per den 31 december 2025 omfattade det registrerade aktiekapitalet 300 000 stamaktier (300 000) med ett kvotvärde på 100 kr. Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till ByggVesta ABs kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag.

Utdelning som betalades ut under 2025 avseende föregående år utgjordes av utdelning vid ordinarie bolagsstämma om 150 mkr (500 kr per aktie). Ingen utdelning föreslås för räkenskapsår 2025.

### Förslag till vinstdisposition

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

|  |                         |
|--|-------------------------|
| balanserad vinst                           | 1 236 709 727 kr        |
| årets resultat                             | -54 747 455 kr          |
|  | <b>1 181 962 272 kr</b> |
| disponeras så att utdelas till aktieägarna | 0 kr                    |
| i ny räkning överförs                      | 1 181 962 272 kr        |
|  | <b>1 181 962 272 kr</b> |

## Not 27 Avsättningar

|                        | Koncernen    |              | Moderföretaget |            |
|------------------------|--------------|--------------|----------------|------------|
|                        | 2025-12-31   | 2024-12-31   | 2025-12-31     | 2024-12-31 |
| Ingående värde         | 9 300        | 39 921       | -              | -          |
| Årets avsättningar     | 314          | 9 500        | -              | -          |
| Årets upplösningar     | -1 550       | -40 121      | -              | -          |
| <b>Redovisat värde</b> | <b>8 065</b> | <b>9 300</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>   |

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

**Not 28 Övriga långfristiga skulder**

| Koncernen                                       | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 110 403        | 76 241         |
| Tillkommande skulder                            | 10 402         | 39 520         |
| Reglerade skulder                               | -              | -4 015         |
| Omklassificeringar                              | -              | -1 343         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>120 805</b> | <b>110 403</b> |

**Not 29 Skulder till kreditinstitut**

| Koncern   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>                                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut, 1-5 år efter balansdagen         | 1 449 367         | 2 097 431         |
| Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år efter balansdagen | -                 | -                 |
|   | <b>1 449 367</b>  | <b>2 097 431</b>  |
|   | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                   | 1 541 799         | 939 833           |
|   | <b>1 541 799</b>  | <b>939 833</b>    |

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

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

| Koncernen                     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda intäkter         | 18 651            | 19 770            |
| Upplupna räntekostnader       | 5 939             | 6 296             |
| Upplupna driftkostnader       | 7 026             | 8 657             |
| Upplupna projektkostnader     | 14 531            | 99 119            |
| Personalkostnader             | 11 637            | 10 201            |
| Konsult- & revisionskostnader | 1 372             | 3 503             |
| Övriga upplupna kostnader     | 71                | 12 436            |
| <b>Summa</b>                  | <b>59 227</b>     | <b>159 982</b>    |
|                               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| <b>Moderföretaget</b>         |                   |                   |
| Förutbetalda intäkter         | -                 | 179               |
| Personalkostnader             | 4 178             | 3 179             |
| Konsult- & revisionskostnader | 1 371             | 3 503             |
| Övriga upplupna kostnader     | 1 395             | 667               |
| <b>Summa</b>                  | <b>6 944</b>      | <b>7 528</b>      |

## Not 31 Övriga ej likviditetspåverkande poster

| Koncernen   | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i> |                 |                 |
| Avskrivningar   | 3 056           | 5 407           |
| Resultat från succesiv vinstavräkning   | -21 578         | 0               |
| Resultat från avyttring av materiella anläggningstillgångar                         | 299             | 340             |
| Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter                              | -204 418        | -111 206        |
| Värdeförändring räntederivat  | 13 614*         | -5 684          |
| Resultat från kapitalandel i joint venture  | 2 176           | -42 616         |
| Avsättning pågående projekt   | -1 234          | -41 577         |
| Förgävesprojektering  | 1 752           | 19 135          |
| Avsättning hyresfordringar  | -316            | 980             |
| Övriga finansiella kostnader  | 1 065           | 7 483           |
| <b>Summa</b>  | <b>-205 584</b> | <b>-167 738</b> |

\*Justeringsposten om 13 614 tkr avser realiserade värdeförändringar på kvarvarande ränteswapar. Under 2025 avslutades ränteswapar hänförliga till fastigheterna Proberaren och Njupkärrsvägen i förtid; realiserade utbetalningar om 1 220 tkr ingår i kassaflödet från finansieringsverksamheten.

| Betalda räntor och erhållen utdelning | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Erhållen utdelning                    | -          | -          |
| Erhållen ränta                        | 7 051      | 3 583      |
| Erlagd ränta                          | 100 106    | 84 558     |

| Moderföretaget  | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i> |               |               |
| Av- och nedskrivningar  | 515           | 113           |
| Resultat från försäljning av anläggningstillgångar                                  | 23 517        | 14 490        |
| Utdelning från dotterbolag  | -             | -             |
| Värdeförändring derivat   | 386           | 4 402         |
| Resultat från kapitalandel i joint venture  | 8             | 6 983         |
| Utdelning från joint ventures   | -             | -             |
| Övriga finansiella kostnader  | 1 018         | 1 138         |
| <b>Summa</b>  | <b>25 444</b> | <b>27 126</b> |

| Betalda räntor och erhållen utdelning | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Erhållen utdelning                    | -          | -          |
| Erhållen ränta                        | 2 504      | 5 733      |
| Erlagd ränta                          | 1 804      | 15 574     |

## Not 32 Ställda säkerheter

| Koncernen              | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 3 400 956        | 3 400 956        |
| Aktier i dotterbolag   | 239 352          | 130 202          |
| <b>Summa</b>           | <b>3 640 308</b> | <b>3 531 158</b> |

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

### Not 33 Eventualförpliktelser

| Koncernen  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|------------|
| Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture) | 50         | 50         |
| Garantieförpliktelser  | 0          | 0          |
| <b>Summa</b>   | <b>50</b>  | <b>50</b>  |

  

| Moderföretaget   | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån                 | 2 993 314        | 3 039 762        |
| Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture) | 50               | 50               |
| Garantieförpliktelser  | 0                | 0                |
| <b>Summa</b>   | <b>2 993 364</b> | <b>3 039 812</b> |

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

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

### Not 34 Transaktioner med närstående

|                                    | Försäljning av varor/tjänster | Inköp av varor/tjänster |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| <b>2025</b>                        | <b>50 046</b>                 | <b>-50 046</b>          |
| ByggVesta AB                       | 25 737                        | -                       |
| ByggVesta Development AB           | 14 387                        | -19 015                 |
| ByggVesta Fastighetsförvaltning AB | 9 922                         | -4 193                  |
| Vilunda AB                         | -                             | -2 981                  |
| Studieflyt AB                      | -                             | -43                     |
| Övriga dotterbolag                 | -                             | -23 723                 |
| Bansvik                            | -                             | -91                     |
| <b>2024</b>                        | <b>200 731</b>                | <b>-200 731</b>         |
| ByggVesta AB                       | 11 722                        | -                       |
| ByggVesta Development AB           | 178 106                       | -3 658                  |
| ByggVesta Fastighetsförvaltning AB | 10 902                        | -3 668                  |
| Vilunda AB                         | -                             | -3 246                  |
| Studieflyt AB                      | -                             | -149                    |
| HållBo-koncernen (innan split)     | -                             | -175 931                |
| Övriga dotterbolag                 | -                             | -12 964                 |
| Bansvik                            | -                             | -1 115                  |

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

### Not 35 Finansiella risker

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

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

**Kreditrisk**

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

**Kreditrisk i kundfordringar**

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

Åldersanalysen för ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

|                                      | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|--------------------------------------|--------------|---------------|
| Ej förfallna kundfordringar          | 2 824        | 27 317        |
| Förfallna kundfordringar 1-30 dagar  | 947          | 1 213         |
| Förfallna kundfordringar 31-90 dagar | 17           | 46            |
| Förfallna kundfordringar >90 dagar   | 109          | 386           |
| <b>Summa</b>                         | <b>3 897</b> | <b>28 962</b> |

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                       | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående redovisat värde        | 35 996        | 27 238        |
| Tillkommande räntederivat       | -             | 3 074         |
| Avslutade derivat               | -3 435        | -             |
| Värdetförändring                | -13 306       | 5 684         |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>19 255</b> | <b>35 996</b> |

Per 2025-12-31 finns ränteswappar tecknade till ett nominellt värde om 1 392,6 mkr (1 518,0) vilket är i linje med koncernens långsiktiga mål med räntesäkring. Redovisat värde för räntederivaten uppgår till 19,3 mkr (36,0).

Inga övriga derivat finns per 2025-12-31.

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (främst ränterisk) och likviditetsrisk. För att minimera riskerna har koncernen vissa finansiella riskbegränsningar som målsättning över tid. Belåningsgraden för koncernen ska långsiktigt ej överstiga 60 procent. Räntetäckningsgraden för fastighetsportföljen ska långsiktigt ej understiga 1,5 gånger.

**Marknadsrisker**

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra 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 1 392,6 mkr (1 518,0). Avtalstid för ränteswappar sträcker sig till mellan 2029-12-21 – 2035-03-27. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen om 2,14%. Rörlig ränta enligt swap avtalen ligger vid bokslutstillfället på 1,86%, se mer information i tabell nedan samt not 29 Skulder till kreditinstitut.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen får en ränteuppgång på 1 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 4 508 tkr (8 618). Vid årsskiftet har koncernen räntesäkrat 84,9% (71,7) av koncernens räntebärande skulder. Kostnaden för att lösa samtliga fasträntelån per 25-12-31 skulle enligt bolagets bedömning vara 16 207 tkr.

## Räntebindning

2025-12-31

|                  | Krediter         | Ränteswap        | Belopp           | Andel, %    |
|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Inom 1 år</b> | 1 930 282        | 0                | 537 662          | 18%         |
| <b>1-2 år</b>    | 0                | 0                | 0                | 0%          |
| <b>2-3 år</b>    | 563 232          | 0                | 563 232          | 19%         |
| <b>3-4 år</b>    | 0                | 580 620          | 580 620          | 19%         |
| <b>4-5 år</b>    | 0                | 377 000          | 377 000          | 13%         |
| <b>5-6 år</b>    | 499 800          | 150 000          | 649 800          | 22%         |
| <b>6-7 år</b>    | 0                | 0                | 0                | 0%          |
| <b>&gt;7 år</b>  | 0                | 285 000          | 285 000          | 10%         |
| <b>Summa</b>     | <b>2 993 314</b> | <b>1 392 620</b> | <b>2 993 314</b> | <b>100%</b> |

2024-12-31

|                  | Krediter         | Ränteswap        | Belopp           | Andel, %    |
|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Inom 1 år</b> | 2 379 727        | 83 560           | 945 327          | 31%         |
| <b>1-2 år</b>    | 87 815           | 0                | 87 815           | 3%          |
| <b>2-3 år</b>    | 0                | 176 780          | 176 780          | 6%          |
| <b>3-4 år</b>    | 572 219          | 150 000          | 722 219          | 24%         |
| <b>4-5 år</b>    | 0                | 580 620          | 580 620          | 19%         |
| <b>5-6 år</b>    | 0                | 377 000          | 377 000          | 12%         |
| <b>6-7 år</b>    | 0                | 150 000          | 150 000          | 5%          |
| <b>&gt;7 år</b>  | 0                | 0                | 0                | 0%          |
| <b>Summa</b>     | <b>3 039 762</b> | <b>1 517 960</b> | <b>3 039 762</b> | <b>100%</b> |

## Valutarisk

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

## Likviditetsrisk

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

Koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har

beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

## Förfallstruktur skulder till kreditinstitut

|                  | 2025-12-31                   |             |                | 2024-12-31                   |             |                |
|------------------|------------------------------|-------------|----------------|------------------------------|-------------|----------------|
|                  | Förfall lån <sup>1) 2)</sup> | Andel, %    | Förfall ränta  | Förfall lån <sup>1) 2)</sup> | Andel, %    | Förfall ränta  |
| <b>Inom 1 år</b> | 1 526 115                    | 51%         | 71 277         | 917 273                      | 30%         | 82 712         |
| <b>1-2 år</b>    | 404 168                      | 14%         | 35 139         | 1 133 022                    | 37%         | 44 517         |
| <b>2-3 år</b>    | 563 232                      | 19%         | 29 799         | 417 248                      | 14%         | 1 319          |
| <b>3-4 år</b>    | 0                            | 0%          | 23 646         | 572 219                      | 19%         | -2 457         |
| <b>4-5 år</b>    | 0                            | 0%          | 24 826         | 0                            | 0%          | -8 970         |
| <b>5-6 år</b>    | 499 800                      | 17%         | 5 396          | 0                            | 0%          | -1 729         |
| <b>6-7 år</b>    | 0                            | 0%          | 3 614          | 0                            | 0%          | -2 332         |
| <b>&gt;7 år</b>  | 0                            | 0%          | 8 100          | 0                            | 0%          | 0              |
| <b>Summa</b>     | <b>2 993 314</b>             | <b>100%</b> | <b>201 798</b> | <b>3 039 762</b>             | <b>100%</b> | <b>113 060</b> |

<sup>1)</sup> Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen redovisas till upplupet anskaffningsvärde, varför uppläggningsavgifter reducerar det redovisade skuldbeloppet och periodiseras via effektivräntemetoden.

<sup>2)</sup> Avser skuldförfall av utestående lånebelopp per balansdagen, utan hänsyn till löpande amorteringar

**2025-12-31**

| <b>Löptidsanalys</b>               | <b>&lt;1 år</b>  | <b>1-5 år</b>    | <b>&gt;5 år</b> | <b>Totalt</b>    |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| Räntebärande skulder <sup>1)</sup> | 1 526 115        | 967 400          | 499 800         | <b>2 993 315</b> |
| Övriga långfristiga skulder        |                  | 120 805          |                 | <b>120 805</b>   |
| Leverantörsskulder                 | 17 935           |                  |                 | <b>17 935</b>    |
| Skulder hos koncernföretag         | 362              |                  |                 | <b>362</b>       |
| Övriga kortfristiga skulder        | 18 572           |                  |                 | <b>18 572</b>    |
| Upplupna kostnader                 | 5 939            |                  |                 | <b>5 939</b>     |
|                                    | <b>1 568 923</b> | <b>1 088 205</b> | <b>499 800</b>  | <b>3 156 928</b> |

**2024-12-31**

| <b>Löptidsanalys</b>               | <b>&lt;1 år</b> | <b>1-5 år</b>    | <b>&gt;5 år</b> | <b>Totalt</b>    |
|------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Räntebärande skulder <sup>1)</sup> | 917 273         | 2 122 489        |                 | <b>3 039 762</b> |
| Övriga långfristiga skulder        |                 | 110 403          |                 | <b>110 403</b>   |
| Leverantörsskulder                 | 24 482          |                  |                 | <b>24 482</b>    |
| Övriga kortfristiga skulder        | 12 615          |                  |                 | <b>12 615</b>    |
|                                    | <b>954 370</b>  | <b>2 232 892</b> | -               | <b>3 187 262</b> |

<sup>1)</sup> Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen redovisas till upplupet anskaffningsvärde, varför uppläggningsavgifter reducerar det redovisade skuldbeloppet och periodiseras via effektivräntemetoden.

**Kovenanter**

Koncernens räntebärande skulder är förenade med finansiella kovenanter gentemot Danske Bank, SBAB och Swedbank. Villkoren avser räntetäckningsgrad (ICR), belåningsgrad (LTV) och soliditet. ICR-kovenanter om lägst 1,3 gånger på bolagsnivå gäller för lån hos Danske Bank och Swedbank. LTV-kovenanter om högst 73–85 procent på bolagsnivå gäller för lån hos SBAB och Swedbank. Soliditetskrav om lägst 20–35 procent på koncernnivå gäller för samtliga långgivare. Per den 31 december 2025 uppfyllde koncernen samtliga kovenantvillkor.

**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

| <b>Flerårsöversikt</b>                 | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 330 293     | 422 961     | 649 920     | 645 188     | 356 983     |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 36 936      | 2 512       | -33 883     | -102 688    | 73 436      |
| Balansomslutning, tkr                  | 5 669 450   | 5 707 581   | 4 646 423   | 5 538 339   | 5 924 900   |
| Soliditet, %                           | 39,4        | 38,5        | 45,0        | 44,2        | 43,5        |
| Belåningsgrad fastigheter, %           | 60,3        | 64,0        | 62,2        | 59,1        | 55,7        |

Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

**Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

I januari 2026 ingick koncernen avtal om att bilda ett joint venture tillsammans med K-Fastigheter samt om avyttring av 50 procent av projekten Tenstaterrassen i Tensta, omfattande 155 lägenheter, och Hyllie i Malmö, omfattande 263 lägenheter. Transaktionen utgör en händelse efter balansdagen och har därför inte påverkat koncernens resultat eller finansiella ställning per den 31 december 2025.

## Flerårsöversikt

| Resultaträkning, tkr                              | 2025           | 2024           | 2023            |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                     | 250 878        | 175 280        | 188 746         |
| Projekt- och entreprenadintäkter                  | 55 224         | 223 252        | 432 143         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 24 191         | 24 429         | 29 031          |
| Kostnader fastighetsförvaltningen                 | -58 344        | -43 544        | -50 084         |
| Kostnader projekt- och<br>entreprenadverksamheten | -53 898        | -244 718       | -404 655        |
| <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>218 051</b> | <b>134 699</b> | <b>195 181</b>  |
| Central administration                            | -86 483        | -84 115        | -90 937         |
| Resultat från andelar i joint ventures            | -2 176         | 42 616         | -32 526         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | <b>129 392</b> | <b>93 200</b>  | <b>71 718</b>   |
| Finansnetto                                       | -92 456        | -90 688        | -105 601        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          | <b>36 936</b>  | <b>2 512</b>   | <b>-33 883</b>  |
| Värdeförändring räntederivat                      | -16 741        | 5 684          | -85 704         |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter           | 227 456        | 106 271        | -287 042        |
| <b>Resultat före skatt</b>                        | <b>247 652</b> | <b>114 467</b> | <b>-406 629</b> |
| Skatt på årets resultat                           | -58 721        | -27 586        | 77 159          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>188 931</b> | <b>86 881</b>  | <b>-329 470</b> |

| Balansräkning, tkr                       | 2025             | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Immateriella tillgångar                  | 1 247            | 1 587            | 788              |
| Förvaltningsfastigheter                  | 5 100 931        | 4 916 450        | 3 631 754        |
| Nyttjanderättstillgångar                 | 127 682          | 115 622          | 80 111           |
| Inventarier                              | 2 138            | 52               | 554              |
| Andelar i joint venture                  | 79 933           | 82 227           | 408 433          |
| Derivatinstrument                        | 43 303           | 59 657           | 59 793           |
| Fordringar hos koncernföretag            | -                | 11 577           | 3 696            |
| Fordringar hos intresseföretag           | -                | -                | 114 506          |
| Övriga kortfristiga fordringar           | 57 152           | 86 486           | 31 661           |
| Likvida medel                            | 257 064          | 433 923          | 347 682          |
| <b>Summa tillgångar</b>                  | <b>5 669 450</b> | <b>5 707 581</b> | <b>4 678 978</b> |
| Eget kapital                             | 2 233 217        | 2 196 360        | 2 107 405        |
| Avsättningar projekt                     | 8 065            | 9 300            | 39 921           |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 1 449 367        | 2 097 431        | 1 498 703        |
| Uppskjuten skatteskuld                   | 194 349          | 133 553          | 109 854          |
| Derivatinstrument                        | 24 048           | 23 662           | 32 555           |
| Övriga långfristiga skulder              | 120 805          | 110 403          | 76 241           |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 1 541 799        | 939 833          | 633 624          |
| Skulder till koncernföretag              | 362              | -                | -                |
| Övriga kortfristiga skulder              | 97 438           | 197 039          | 180 675          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>    | <b>5 669 450</b> | <b>5 707 581</b> | <b>4 678 978</b> |

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 20 maj 2026 för fastställelse.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agneta Jacobsson  
Ordförande

Marcus McDonald Jonsson  
Ledamot

Henrik Bonde  
Ledamot

Per-Martin Eriksson  
Ledamot

Jenny McDonald Jonsson  
Ledamot

Rolf Eriksson  
Ledamot

Lars Jonsson  
Ledamot

Tobias Alsborger  
Ledamot

Jonas McDonald Jonsson  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för ByggVesta AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1–42, 46, 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sida 46. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ByggVesta AB för år 2025 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 ansvarfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

### Finansiella nyckeltal

|                                       | 2025 | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|------|------|------|
| Soliditet, %                          | 39,4 | 38,5 | 45,0 |
| Belåningsgrad fastigheter, %          | 60,3 | 64,0 | 62,2 |
| Nettobelåningsgrad fastigheter, %     | 55,1 | 54,9 | 52,1 |
| Genomsnittlig räntenivå, %            | 3,17 | 3,33 | 3,20 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, år   | 3,8  | 3,1  | 5,3  |
| Genomsnittlig kapitalbindningstid, år | 1,7  | 1,7  | 4,5  |

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

|                                   | 2025  | 2024  | 2023  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|
| Antal lägenheter i förvaltning    | 4 036 | 4 192 | 4 250 |
| varav helägda                     | 2 165 | 2 165 | 1 630 |
| varav joint venture               | -     | -     | 593   |
| varav externa                     | 1 871 | 2 027 | 2 027 |
| Antal lägenheter i produktion     | -     | -     | 586   |
| Uthyrbar bostadsyta helägda, tkvm | 93    | 93    | 69    |
| Överskottsgrad helägda*           | 74%   | 73%   | 71%   |
| Överskottsgrad joint venture      | -     | -     | 69%   |

\* Beräknat exkl tomträtt från och med 2024

## Kontaktuppgifter

Jonas McDonald Jonsson, VD

[jonas.jonsson@byggvesta.se](mailto:jonas.jonsson@byggvesta.se)

Susanna Linné, CFO

[susanna.linne@byggvesta.se](mailto:susanna.linne@byggvesta.se)

## Definitioner

### Belåningsgrad fastigheter (LTV – Loan To Value)

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen exklusive fastigheter under uppförande.

### 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.

### BOA

Bostadsarea

### LOA

Lokalarea

### ICR

Räntetäckningsgrad (ICR) — Rörelseresultat exklusive värdeförändringar och avskrivningar (EBITDA) dividerat med nettot av finansiella kostnader och finansiella intäkter



ByggVesta

ByggVesta  
Box 30010  
104 25 Stockholm