



ByggVesta  
Årsredovisning 2023



ByggVesta

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023  
ByggVesta AB, org. nr 556807-4149

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Koncernens resultaträkning.....	7
Koncernens rapport över totalresultat .....	7
Koncernens balansräkning.....	8
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	9
Koncernens kassaflödesanalys .....	10
Moderbolagets resultaträkning.....	11
Moderbolagets rapport över totalresultat .....	11
Moderbolagets balansräkning .....	12
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital.....	13
Moderbolagets kassaflödesanalys .....	14
Noter till de finansiella rapporterna .....	15
Nyckeltal.....	42
Definitioner .....	42
Flerårsöversikt .....	43
Revisionsberättelse.....	44
Kontaktuppgifter .....	46

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för ByggVesta AB avger härmed redovisning för koncern och moderbolag för verksamhetsåret 2023.

## 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 50 personer (55), varav 26 kvinnor (30). Medeltal anställda beräknas på individnivå och motsvarar antal heltidstjänster. Av medelantalet anställda var 14 (14) anställda i moderbolaget, 17 (20) anställda i helägda dotterbolaget ByggVesta Fastighetsförvaltning och 19 (21) anställda i ByggVesta Development. Se vidare i not 8.

## Väsentliga händelser under 2023

Under året har projekten Valvik och Hestur i Kista, Stockholm med 252 respektive 220 hyreslägenheter varav 231

studentlägenheter som utvecklas åt koncernens joint venture HållBo fortsatt. Dessa projekt planeras bli färdiga tidigare än ursprunglig tidplan. Inflyttning kommer att påbörjas redan i slutet av andra kvartalet 2024 och avslutas i slutet av 2024 i stället för i januari 2025.

Ytterligare projekt som utvecklats åt HållBo är Sege Park 2 om 114 hyreslägenheter vilka stod klara för inflyttning i början av 2024.

Under året har två av koncernens befintliga förvaltningsfastigheter avyttrats till extern part, Lindholmsallén och Guldheden, båda i Göteborg. Försäljningarna genomfördes för att stärka balansräkningen, finansiella nyckeltal och kassaflöde samt för att frigöra kapital för framtida investeringar.

ByggVesta har slutit ett avtal med EQT Exeter kring försäljningen av etapp 1 i förverkligandet av ett nytt bostadsområde i Flemingsberg, Huddinge kommun. EQT Exeter har tecknat avtal om förvärv av första etappen av detta projekt, bestående av cirka 400 lägenheter i tre fastigheter.

Föregående år gjorde koncernen en avsättning på pågående projekt uppgående till dryga 73 mkr, i huvudsak på grund av ökade räntekostnader för byggnadskreditiv som en effekt av det oroliga marknadsläget och ökade marknadsräntor. Tack vare tidigareläggning av projektavslut i Valvik och Hestur i Kista samt en prognosticerad förbättrad räntebana kunde koncernen minska den avsättningen till cirka 38 mkr vid årsbokslutet 2023.

Till följd av att koncernens joint venture HållBo inte har förvärvat, och inte heller framöver förväntas kunna förvärva projekt i förväntad takt och på i Aktieägaravtalet angivna villkor, kommer HållBo inte kunna uppnå den tilltänkta projektvolymen, har parterna därför enats om att avsluta samarbetet. Avslut av samarbetet kommer äga rum efter färdigställande av pågående projekt.

## Väsentliga händelser efter periodens slut

Under första kvartalet tilldelades ByggVesta en markreservations i området öster om Hyllievångsparken i Malmö.

Per 15 mars 2024 återvänder Jenny Jonsson posten som VD efter 1 års föräldraledighet och ersätts därmed Catarina Fritz som varit tillförordnad VD under perioden.

## Fastighetsverksamheten

Den helägda fastighetsverksamheten utgörs av 10 (12) förvaltningsfastigheter med 1 630 (1 854) lägenheter och cirka 69 (84) tkvm BOA. Det genomsnittliga hyresvärdet var vid årets utgång 2 269 kr per kvadratmeter.

ByggVestas och Bonniers Fastigheter Bostads joint venture HållBo utgörs vid årets utgång av 6 förvaltningsfastigheter (5), 593 lägenheter (480) och 31,4 tkvm BOA (27,1). Det genomsnittliga hyresvärdet för HållBo var vid årets utgång 2 320 kr per kvadratmeter. Förvaltningen inom fastighetsverksamheten förvaltar utöver ByggVestas och HållBos bestånd även ett externt bestånd tillhörande Granit Bostad om cirka 2000 lägenheter och ca 128 tkvm BOA.

## Projektverksamheten

Antal lägenheter under produktion vid årets utgång uppgår till 586, Valvik och Hestur i Kista 472 lägenheter samt Sege Park 2 i Malmö om 114 lägenheter (700). Samtliga lägenheter utvecklas åt koncernens joint venture HållBo.

## Ekonomisk utveckling

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

## Rörelsens intäkter

Koncernens nettoomsättning uppgick till 649,9 mkr (645,2). Intäkterna fördelas på hyresintäkter 188,7 mkr (194,5), projekt- och entreprenadintäkter 432,1 mkr (427,9) samt övriga rörelseintäkter 29,0 mkr (22,8). Hyresintäkterna är 5,8 mkr lägre än föregående år vilket i huvudsak förklaras av att koncernen avyttrat två fastigheter under året, Lindholmsallén 30 juni och Guldheden 31 oktober. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,4%. Uthyrningsgraden i fastighetsförvaltningen har totalt sett varit hög 98,5% (98,1). Gällande bostäder var nära samtliga uthyrda vid årets utgång. För lokalerna har också uthyrningsgraden varit relativt hög, till och med bättre än föregående år 90,9% (75,0). Efterfrågan på bostäder har varit och är fortsatt god.

Den totala uthyrningsbara ytan per 31 december 2023 uppgick till 71 tkvm jämfört med 84 tkvm den 31 december 2022, vilket förklaras av försäljningen av tidigare nämnda fastigheter.

Projekt- och entreprenadintäkterna ligger på samma nivå som föregående år då antalet lägenheter i produktion är ungefär detsamma. Intäkterna kan variera över tid på grund av vilken fas projekten befinner sig i. Samtliga projektintäkter är hänförliga till utvecklingen av bostäder till koncernens joint venture HållBo.

## Rörelsens kostnader

De totala fastighetskostnaderna minskade under perioden till -50,1 mkr (-53,2). Minskningen är en följd av de avyttringar av fastigheter koncernen utfört under året.

Kostnader för projekt- och entreprenadverksamheten uppgick till -404,7 mkr (-467,9). Tack vare tidigareläggning av projektavslut har koncernen kunnat minska en tidigare avsättning på pågående projekt på 73 mkr till 38 mkr vilket har en positiv påverkan på projektkostnaden på 35 mkr.

## Central administration

Kostnader för central administration uppgick till -90,9 mkr (-111,0), en minskning med 18%. Minskningen är i huvudsak hänförlig till övriga rörelsekostnader där allokeringen av central administration till projektkostnader är en förklaring

tillsammans med minskade konsultkostnader och återföring av befarade kundförluster.

## Resultat från andelar i joint venture

Resultatandelen under perioden uppgick till -32,5 mkr, varav -26,4 mkr avser orealiserade värdeförändringar på samägda fastigheter (-31,8). Värdeförändringen på fastigheterna under perioden uppgick till -5,1%. Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter kan härledas till ökade marknadsräntor och ökade driftskostnader som i sin tur påverkat avkastningskravet.

## Finansiella poster

Finansiella poster vilket i huvudsak avser räntekostnader kopplade till externa lån från bankinstitut samt räntederivat uppgick netto till -105,6 mkr (-84,0). Jämfört med motsvarande period föregående år har räntorna stigit, vilket har medfört högre räntekostnader. Den genomsnittliga räntenivån uppgick per balansdagen till 3,2% (2,76).

## Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -159,4 mkr (-379,5). Värdeförändringen på förvaltningsfastigheter kan härledas till ökade marknadsräntor och ökade driftskostnader som i sin tur påverkat avkastningskravet.

Realiserade värdeförändringar är hänförliga till försäljningen av fastigheter vilket uppgick till -127,7 mkr (243,1).

Koncernen har ränteswapavtal med ett sammantaget nominellt värde om 1 512,6 mkr (985,6). Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -85,7 mkr (137,5). Den negativa avvikelser beror på att den långsiktiga prognosen för marknadsräntan började sjunka i slutet av året.

## Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat uppgick till 77,2 mkr (-1,3), varav uppskjuten skatt avseende temporära skillnader utgjorde 78,9 mkr (54,2) till följd av realiserade värdeförändringar.

## Finansiell ställning och finansiering

Totalt eget kapital var på balansdagen 2 107,4 mkr (2 446,9). Under året har eget kapital minskat med årets totalresultat och reducerats för utbetald utdelning till aktieägarna enligt beslut vid årsstämma. Synlig soliditet uppgick på balansdagen till 45,4 % (44,2). Belåningsgraden för förvaltningsfastigheterna var vid samma tidpunkt 62,1% (59,1%).

Räntebärande skulder enligt balansräkningen uppgick till 2 132,3 mkr (2 535,2). Likvida medel utgörs endast av kassa och bankmedel och var på balansdagen 347,7 mkr (224,7). Koncernens finansiering sker främst i form av eget kapital och räntebärande banklån. Per balansdagen uppgick koncernens ränteswappar till ett nominellt belopp om 1 512,6 mkr (985,6), detta inklusive fasträntelånen ger en räntesäkring om 98,1% (78,8). Inklusive räntesäkringarna har koncernen per balansdagen för förvaltningsfastigheterna en genomsnittlig ränta för kreditportföljen om 3,20% (2,76). Genomsnittlig räntebindningstid uppgick per balansdagen till 5,3 år (3,9), medan genomsnittlig kapitalbindningstiden uppgick till 4,5 år (6,7). 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 3 631,8 mkr (4 438,1) varav 3 429,0 mkr avser marknadsvärde i kassaflödesgenererade förvaltningsfastigheter. Den realiserade värdeförändringen mellan årsskiftena beror huvudsakligen på höjda avkastningskrav för motsvarande bostadsfastigheter. Värderingar till verkligt värde kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde-hierarkin i IFRS 13, vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata samt antaganden om risker. Förvaltningsfastigheter som nyttjas för bostadsuthyrning har värderats till verkligt värde av externa oberoende värderare med ackreditering från Samhällsbyggarna eller motsvarande organisation.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. En 10–15 årig kalkylperiod har använts. Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheter genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av värderingsobjektens intäkter och driftskostnader (driftnetto) under en begränsad kalkylperiod samt en nuvärdeberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. För att uppskatta driftnetto görs bedömningar om inflation, hyror, vakanser samt kostnader för drift och underhåll.

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

## Hållbarhet

Vi har upprättat en separat hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten ingår inte i den finansiella rapporteringen utan publiceras på bolagets webbplats.

## Finansiell information moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget omfattar koncernledning och koncernstödande funktioner. Moderbolagets intäkter uppgick till 15,3 mkr (15,2) och består av tillhandahållande av administrativa tjänster gentemot koncernbolag, joint ventures och andra externa kunder. Resultat efter skatt uppgår till -162,1 mkr (81,6). Den stora förändringen mellan åren beror på avyttring av aktier i dotterbolag på grund av försäljningar. Moderbolaget finansieras med eget kapital som på balansdagen uppgick till 1 420 mkr (1 592). Eget kapital har förändrats med årets totalresultat samt utdelning till aktieägare om 10 mkr.

## Information om risker och osäkerhetsfaktorer

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

övergripande och för enskilda projekt. ByggVesta delar in riskerna i fyra huvudområden: strategiska risker, finansiella risker, operativa risker och hållbarhetsrisker. Hållbarhetsrisker behandlas i hållbarhetsrapporten som finns publicerad på ByggVestas webbplats.

### Strategiska risker

#### Politiska beslut

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

#### Värdeförändringar på Fastigheter

Värdeförändringar på fastigheter påverkas av en rad faktorer exempelvis avkastningskrav vid värdering, konjunktur, geografi, men också hur väl koncernen lyckas förvalta och förädla fastigheterna. Riskerna begränsas med god omvärldsbevakning och nära dialog med hyresgäster. Koncernen har strategin att bygga och förvalta fastigheter i storstadsregioner med 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.

### Finansiella risker

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

### Omvärldsrisk

På grund av att det rådande världsläget med stigande marknadsräntor även har fortsatt under 2023 har bolagets finansiella nyckeltal påverkats negativt. I huvudsak räntetäckningsgraden. ByggVesta har en tydlig finanspolicy vilket resulterat i att koncernen har arbetat aktivt med räntederivat under åren och framför allt innevarande år och tillsammans

med fasträntelån har ByggVesta räntesäkrat 98,1% (78,8) av koncernens räntebärande skulder. ByggVesta bedömer att räntetäckningsgraden inte kommer att understiga bolagets covenantkrav om 1,5 gånger för 2024.

### 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

#### Hyresintäkter och vakanser

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

#### Hyresgästrisk

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

### Förslag till vinstdisposition

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

balanserad vinst	1 551 557 123 kr
årets resultat	-162 049 748 kr
	<hr/>
	<b>1 389 507 375 kr</b>

disponeras så att	
utdelas till aktieägarna	0 kr
i ny räkning överförs	1 389 507 375 kr
	<hr/>
<b>Kronor</b>	<b>1 389 507 375 kr</b>

### Styrelsens yttrande till förslag om vinstutdelning

Styrelsen bedömer att utdelning ej ska utgå till aktieägarna för räkenskapsår 2023.

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

## Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	3,20	188 746	194 467
Projekt- och entreprenadintäkter	3,34	432 143	427 896
Övriga rörelseintäkter	4	29 031	22 825
		<b>649 920</b>	<b>645 188</b>
Kostnader fastighetsförvaltningen	5	-50 084	-53 232
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	6,34	-404 655	-467 927
		<b>-454 739</b>	<b>- 521 159</b>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>195 181</b>	<b>124 029</b>
Central administration	7,8,9,10,20	-90 937	-110 956
Resultat från andelar i joint ventures och intressebolag	22	-32 526	-31 758
<b>Rörelseresultat</b>		<b>71 718</b>	<b>-18 685</b>
Finansiella intäkter	13	10 901	1 817
Finansiella kostnader	14	-116 502	-85 820
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-33 883</b>	<b>-102 688</b>
Värdetförändring räntederivat	15	-85 704	137 535
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	17	-287 042	-136 424
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-406 629</b>	<b>-101 577</b>
Skatt på årets resultat	16	77 159	-1 269
<b>Årets resultat</b>		<b>-329 470</b>	<b>-102 846</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		<b>-329 470</b>	<b>-102 846</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Årets resultat</b>		<b>-329 470</b>	<b>-102 846</b>
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-329 470</b>	<b>-102 846</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare		<b>-329 470</b>	<b>-102 846</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

## Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	18	788	-
Förvaltningsfastigheter	17	3 631 754	4 438 117
Nyttjanderättstillgångar	18	80 111	124 059
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	19,20	554	3 744
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i joint ventures och intressebolag	22	408 433	423 817
Derivatinstrument	35	59 793	112 941
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 181 433</b>	<b>5 102 678</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kund- och hyresfordringar	23,35	579	2 075
Fordringar hos koncernföretag		3 696	6 196
Aktuell skattefordran		2 681	14 651
Fordringar hos joint ventures	23	114 506	151 286
Övriga kortfristiga fordringar	23	20 390	26 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23,24	8 011	10 519
Likvida medel	23,25	347 682	224 747
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>497 545</b>	<b>435 661</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 678 978</b>	<b>5 538 339</b>

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	26	30 000	30 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 077 405	2 416 875
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 107 405</b>	<b>2 446 875</b>
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 107 405</b>	<b>2 446 875</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar projekt	27	39 921	73 077
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	23,29	1 498 703	1 986 205
Derivatinstrument	35	32 555	-
Uppskjuten skatteskuld	16	109 854	188 717
Övriga långfristiga skulder	23,28	76 241	146 692
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 717 353</b>	<b>2 321 614</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	23,29,35	633 624	549 013
Leverantörsskulder	23,35	45 707	36 002
Övriga kortfristiga skulder	23,35	80 633	27 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,30	54 335	84 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>814 299</b>	<b>696 773</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>2 531 652</b>	<b>3 018 387</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 678 978</b>	<b>5 538 339</b>



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>30 000</b>	<b>2 549 721</b>	<b>2 579 721</b>	-	<b>2 579 721</b>
Årets resultat		-102 846	-102 846	-	-102 846
Årets övriga totalresultat		-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-102 846</b>	<b>-102 846</b>	<b>-</b>	<b>-102 846</b>
Utdelning		-30 000	-30 000	-	-30 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>	<b>-</b>	<b>-30 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>2 416 875</b>	<b>2 446 875</b>	<b>-</b>	<b>2 446 875</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>30 000</b>	<b>2 416 875</b>	<b>2 446 875</b>	<b>-</b>	<b>2 446 875</b>
Årets resultat		-329 470	-329 470	-	-329 470
Årets övriga totalresultat		-	-	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-329 470</b>	<b>-329 470</b>	<b>-</b>	<b>-329 470</b>
Utdelning		-10 000	-10 000	-	-10 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>	<b>-</b>	<b>-10 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>2 077 405</b>	<b>2 107 405</b>	<b>-</b>	<b>2 107 405</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-406 628	-101 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	371 201	105 681
Betald inkomstskatt		12 019	-9 148
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-23 408</b>	<b>-5 044</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar		8 426	187 394
Förändringar av rörelseskulder		36 457	92 689
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 475</b>	<b>275 039</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Anskaffning av immateriella anläggningstillgångar		-788	-
Försäljning av dotterbolag		266 725	222 986
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	19	-	-200
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 460	1 773
Investeringar i förvaltningsfastigheter	17	-47 007	-103 490
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	22	-17 142	-126 543
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-	1 462
Utdelning från joint ventures	22	-	22 371
Förvärv av och lämnade aktieägartillskott till joint ventures och intressebolag	22	40 283	-123 175
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>245 531</b>	<b>-104 816</b>

<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		575 400	661 475
Amortering av lån		-709 471	-664 551
Lämnad utdelning		-10 000	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-144 071</b>	<b>-33 076</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel vid årets början		224 747	87 600
Likvida medel vid årets utgång	25	<b>347 682</b>	<b>224 747</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Övriga rörelseintäkter	4	15 306	15 190
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Administrationskostnader	7,8,10	-56 464	-59 787
Avskrivningar	9,10	-71	-394
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-41 229</b>	<b>-44 991</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-153 969	110 381
Resultat från andelar i joint ventures	22	-	-41
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	6 247	3 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-4 118	-8 338
<b>Finansnetto</b>		<b>-151 840</b>	<b>105 610</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-193 069</b>	<b>60 619</b>
Värdeförändringar räntederivat	15	-19 259	-
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>-212 328</b>	<b>60 619</b>
Bokslutsdispositioner	12	45 850	58 487
Skatt på årets resultat	16	4 428	-37 466
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 050</b>	<b>81 640</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 050</b>	<b>81 640</b>
Övrigt totalresultat			
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 050</b>	<b>81 640</b>

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	18	788	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	19	-	592
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	1 021 773	1 172 773
Andelar i joint ventures	22	392 623	375 723
Uppskjuten skattefordran	16	3 967	-
Derivatinstrument	15	13 296	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 432 447</b>	<b>1 549 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	23	-	30
Aktuella skattefordringar		578	354
Fordringar hos koncernföretag	23	175 037	85 665
Fordringar hos joint ventures	23	34 376	74 271
Övriga kortfristiga fordringar	23	187	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23,24	3 313	1 581
		<b>213 491</b>	<b>162 067</b>
Kassa och bank	23,25	2 944	69 791
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>216 435</b>	<b>231 858</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 648 882</b>	<b>1 780 946</b>

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		1 385 313	1 313 673
Årets resultat		-162 050	81 640
		<b>1 389 507</b>	<b>1 561 557</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 419 507</b>	<b>1 591 557</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Derivatinstrument	15	32 555	-
Övrig långfristig skuld		-	591
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 555</b>	<b>591</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	23	3 805	2 899
Skulder till koncernföretag	23	184 712	179 456
Övriga kortfristiga skulder	23	1 291	1 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23,30	7 012	5 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>196 820</b>	<b>188 798</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 648 882</b>	<b>1 780 946</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>30 000</b>	<b>166 244</b>	<b>509 105</b>	<b>834 568</b>	<b>1 539 917</b>
Vinstdisposition			834 568	-834 568	-
Årets resultat				81 640	81 640
Årets övrigt totalresultat				-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81 640</b>	<b>81 640</b>
Utdelning			-30 000		-30 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-30 000</b>		<b>-30 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>166 244</b>	<b>1 313 673</b>	<b>81 640</b>	<b>1 591 557</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>30 000</b>	<b>166 244</b>	<b>1 313 673</b>	<b>81 640</b>	<b>1 591 557</b>
Vinstdisposition			81 640	-81 640	-
Årets resultat				-162 050	-162 050
Årets övrigt totalresultat				-	-
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-162 050</b>	<b>-162 050</b>
Utdelning			-10 000		-10 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-10 000</b>		<b>-10 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>166 244</b>	<b>1 385 313</b>	<b>-162 050</b>	<b>1 419 507</b>

## Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-212 328	60 619
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	172 991	-110 078
Betald inkomstskatt		238	39
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>- 39 099</b>	<b>-49 420</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		51 376	6 262
Förändring av kortfristiga skulder		-4 485	-39 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 792</b>	<b>-82 839</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Anskaffning av immateriella anläggningstillgångar		-788	-
Förvärv av andelar i koncernföretag		-2 969	-
Avyttring andelar i koncernföretag		-	157 337
Lämnade aktieägartillskott, intresseföretag	22	-	-125 973
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		830	364
Investeringar i finansiella tillgångar		-49 477	-43 821
Investeringar i gemensamt styrda bolag		-16 900	-
Erhållen utdelning	22	-	22 371
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-69 304</b>	<b>10 278</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		5 256	169 040
Amortering av lån		-591	-
Lämnad utdelning		-10 000	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 335</b>	<b>139 040</b>

<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-66 847</b>	<b>66 479</b>
Likvida medel vid årets början		69 791	3 312
<b>Likvida medel vid årets utgång</b>	25	<b>2 944</b>	<b>69 791</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 Lindhagensgatan 74, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 24:e april 2024 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma 5 juni 2024.

### Tillämpade regelverk

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

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

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

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

### 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 2023

Nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från januari 2023 och som påverkat den finansiella rapporteringen är utformning av finansiella rapporter (IAS1) och inkomstskatter (IAS12). I enlighet med förtydligande av redovisning av uppskjutna skatter hänförliga till enskild transaktion redovisas nu uppskjuten skatt avseende leasingavtal för tomträtt. Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld uppgår till samma värde som nettoredovisas i balansräkningen. Ändringen har inte påverkat beloppen som redovisas i jämförelseperioden och inte haft någon resultat effekt på innevarande period.

### Nya standarder som träder i kraft 2024 och framåt

Företagsledningen har bedömt att de nya standarder, ändringar och tolkningar som ännu inte trätt i kraft inte kommer att ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

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

## Intäkter

### Hyesintäkter

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyesintäkter 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 uppbyggnad. Graden av uppbyggnad fastställs i huvudsak på fördelningen mellan nedlagda kostnader i förhållande till

projektets totala kostnader. Befarade förluster redovisas som kostnader omedelbart. Skillnaden mellan upparbetad projektintäkt och ännu ej fakturerat belopp inkluderas i förutbetalda kostnader och upplupna intäkter i koncernens balansräkning.

På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetad projektintäkt inom upplupna kostnader och förutbetalda intäkter i koncernens balansräkning.

### Finansiella intäkter

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

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställs.

## Ersättningar till anställda

### Kortfristiga ersättningar

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

### Pensioner

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

Den förmånsbestämda pensionsplanen i koncernen utgörs av den kollektivavtalade ITP-planens ITP 2-del. Detta pensionsåtagande tryggas i sin helhet genom försäkring i Alecta. Koncernen saknar tillgång till information för att kunna redo-

visa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningsföretag 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. Anläggningstillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

### Leasade tillgångar

ByggVesta har i egenskap av leasetagare identifierat 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. Leasing-skulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomt-rättsavgäld. Kostnaderna för tomt-rättsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med tidigare tillämpning enligt IAS 17.

Nyttjanderättstillgångarna skrivs av över leasingperioden medan leasing-skulden belöper med ränta och amorteras över leasingperioden.

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



## Finansiella kostnader

Finansiella kostnader består huvudsakligen av räntekostnader på lån och andra skulder samt räntekuponger 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 innehåller i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter omfattar byggnader och mark samt markanläggningar. Som förvaltningsfastigheter redovisas även fastigheter som bebyggs för framtida användning som förvaltningsfastigheter.

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

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

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat på raden "Värdeförändring förvaltningsfastigheter". Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Om fastigheten har anskaffats under perioden beräknas värdeförändringen utifrån anskaffningsvärdet med tillägg för de utgifter som aktiverats under perioden. Realiserad värdeförändring avser skillnaden

mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i den senaste finansiella rapporten med justeringar för nedlagda investeringar efter senaste finansiella rapporten.

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

### Nyttjanderättstillgångar

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 förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat".

#### Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster.

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

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

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

#### Avsättningar

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

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

#### Dotterbolag och joint venture

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

#### Finansiella tillgångar och skulder

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

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

#### Koncernbidrag och aktieägarillskott

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Aktieägarillskott 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	2023	2022
Bostäder	170 119	177 917
Lokaler	7 898	6 121
Garage	2 225	2 619
Serviceintäkter	8 504	7 810
Projekt- och entreprenadintäkter	432 143	427 896
<b>Summa</b>	<b>620 889</b>	<b>622 363</b>

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ersättning fastighetskostnader	1 675	1 995	20	3
Fastighetsförvaltning	19 658	16 650	11 247	11 624
Arvoden	4 011	3 163	4 011	3 163
Övriga ersättningar	3 687	1 017	28	400
<b>Summa</b>	<b>29 031</b>	<b>22 825</b>	<b>15 306</b>	<b>15 190</b>

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 8 769 tkr (8 866 tkr) för koncerngemensamma tjänster.

## Not 5 Kostnader fastighetsförvaltning

Koncernen	2023	2022
Driftkostnader	-35 377	-36 582
Underhåll	-13 102	-15 022
Fastighetsskatt	-1 605	-1 628
<b>Summa</b>	<b>-50 084</b>	<b>-53 232</b>

## Not 6 Kostnader projekt- och entreprenadverksamhet

Koncernen	2023	2022
Pågående projektarbeten	-426 761	-379 980
Nedskrivningar	-9 276	-13 924
Avsättningar projekt	36 428	-73 077
Garantikostnader	-227	-946
Övrigt	-4 819	-
<b>Summa</b>	<b>-404 655</b>	<b>-467 927</b>

## Not 7 Ersättningar till revisorerna

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>EY</b>				
Revisionsuppdraget	-1 021	-1 509	-1 021	-1 509
Övriga tjänster	-	-44	-	-44
<b>Summa</b>	<b>-1 021</b>	<b>-1 553</b>	<b>-1 021</b>	<b>-1 553</b>

## Not 8 Ersättningar till anställda mm.

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

Koncernen	2023	2022
Löner och andra ersättningar	46 137	44 610
Sociala avgifter	15 112	15 271
Pensionskostnader- avgiftsbestämda planer	8 885	11 821
<b>Koncernen Totalt</b>	<b>70 134</b>	<b>71 702</b>

### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	9 886	4 814 (2 192)	8 645	5 349 (2 834)
Övriga anställda	36 251	19 183 (6 693)	35 965	21 744 (8 987)
<b>Koncernen Totalt</b>	<b>46 137</b>	<b>23 997 (8 885)</b>	<b>44 610</b>	<b>27 092 (11 821)</b>

Moderföretaget	2023	2022
Löner och andra ersättningar	15 827	14 395
Sociala avgifter	5 288	4 675
Pensionskostnader- avgiftsbestämda planer	2 870	3 749
<b>Moderföretaget Totalt</b>	<b>23 985</b>	<b>22 819</b>

## Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget

	2023		2022	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	8	3	8	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	1
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>4</b>

## Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023		2022	
	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	5 620	2 057 (776)	4 541	2 698 (1 341)
Övriga anställda	10 208	6 101 (2 094)	9 854	5 726 (2 698)
<b>Moderföretaget Totalt</b>	<b>15 828</b>	<b>8 158 (2 870)</b>	<b>14 395</b>	<b>8 424 (4 039)</b>

## Medelantal anställda per bolag

	2023		2022	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
ByggVesta AB	14	9	14	9
<b>Summa moderföretag</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>9</b>
<b>Dotterföretag</b>				
ByggVesta Fastighetsförvaltning	17	9	20	12
ByggVesta Development	19	8	21	9
<b>Summa dotterföretag</b>	<b>36</b>	<b>17</b>	<b>41</b>	<b>21</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>50</b>	<b>26</b>	<b>55</b>	<b>30</b>

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

2022	Grundlön, styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Totalt
Styrelsen	650	-	-	-	650
VD	2 219	-	831	-	3 050
Övriga ledande befattningshavare (3)	5 776	-	2 004	-	7 780
varav från dotterbolag	4 103	-	1 361	-	5 465
<b>Totalt</b>	<b>8 645</b>	<b>-</b>	<b>2 834</b>	<b>-</b>	<b>11 479</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 bolagsstämmans beslut.

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

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

### Not 9 Avskrivningar och nedskrivningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Inventarier	-559	-1 186	-71	-394
Varumärke	-	-2 000	-	-
Hyresrätt	- 4 965	- 4 742	-	-
<b>Summa</b>	<b>-5 524</b>	<b>-7 928</b>	<b>-71</b>	<b>-394</b>

### Not 10 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader	-71 214	- 74 347	- 24 761	- 24 190
Avskrivningar	-5 524	-7 928	-71	-394
Övriga rörelsekostnader	-14 199	-28 526	-31 703	-35 597
<b>Summa</b>	<b>-90 937</b>	<b>-110 956</b>	<b>-56 535</b>	<b>-60 181</b>

## Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023	2022
Erhållna utdelningar	-	531 301
Nedskrivningar	-153 895	-578 107
Resultat vid avyttringar	-74	157 187
<b>Summa</b>	<b>-153 969</b>	<b>110 381</b>

## Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-7 250	-7 814
Erhållna koncernbidrag	53 100	63 301
<b>Summa</b>	<b>45 850</b>	<b>58 487</b>

## Not 13 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	10 901	1 817	4 538	337
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	1 708	3 271
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>10 901</b>	<b>1 817</b>	<b>6 247</b>	<b>3 608</b>

Samtliga ränteintäkter hänförs till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	- 88 472	- 65 288	-1 108	-1 052
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-3 010	-5 742
Räntekostnader intresseföretag	-28 030	-20 532	-	-1 545
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>- 116 502</b>	<b>- 85 820</b>	<b>-4 118</b>	<b>-8 338</b>

Samtliga räntekostnader hänförs till finansiella poster som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

## Not 15 Värdeförändring derivat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Värdeförändring räntederivat	-85 704	137 535	-19 259	-
<b>Summa</b>	<b>-85 704</b>	<b>137 535</b>	<b>-19 259</b>	<b>-</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 förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen. I de fallen diskonterade kassaflöden har använts, beräknas framtida kassaflöden på den av företagsledningen bästa bedömningen. Den diskonteringsränta som använts är marknadsbaserad ränta på liknande instrument på balansdagen.

Se vidare not 35 Finansiella risker för räntevillkor och löptider.

## Not 16 Skatter

Aktuell skattekostnad	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Årets skattekostnad	-244	-290	-	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	211	6 620	461	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	78 968	29 866	3 967	-
Uppskjuten skattekostnad till följd av förändring av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-2 797	-	-	-
Utnyttjande av underskott som tidigare inte aktiverats	1 021	-	-	-
Uppskjuten skatt vid omvärdering av redovisade värdet av uppskjutna skattefordringar	-	-37 465	-	- 37 466
<b>Redovisad skatt</b>	<b>77 159</b>	<b>-1 269</b>	<b>4 428</b>	<b>-37 466</b>

Avstämning av effektiv skattesats	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-406 628	-101 577	-166 478	119 106
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	83 765	20 925	34 294	-24 536
Skatteeffekt avseende resultat från andelar i JV	-6 700	-6 542	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	-2 138	-16 158	-31 784	-118 976
Ej skattepliktiga intäkter	8 112	55 085	1	146 437
Effekt av ränteavdragsbegränsning	-15 528	-12 054	435	-383
Skatt hänförlig till underskott som inte aktiveras	-2 797	-	-	-2 118
Utnyttjande av underskott som tidigare inte aktiverats	1 021	-902	1 021	-
Skatteeffekt till följd av förändring av aktiverade underskott	-	-37 466	-	-37 466
Övriga justeringar	11 424	-4 157	461	-424
<b>Summa</b>	<b>77 159</b>	<b>-1 269</b>	<b>4 428</b>	<b>-37 466</b>
Effektiv skattesats	<b>-18,98%</b>	1,25%	-2,66%	-31,46 %

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



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

Redovisat i balansräkningen

Uppskjutna skattefordringar och -skulder

Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder

Uppskjutna skattefordringar och -skulder hänförs till följande:

**Uppskjuten skatt 2023-12-31**

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

**Uppskjuten skatt 2022-12-31**

<b>Koncernen</b>	<b>Fordran</b>	<b>Skuld</b>	<b>Netto</b>
Förvaltningsfastigheter	-	-165 565	-165 565
Derivat	-	-23 266	-23 266
Övrigt	114	-	114
<b>Uppskjutna skattefordringar/-skulder</b>	<b>114</b>	<b>-188 831</b>	<b>-188 717</b>
Kvittning	-114	114	-
<b>Uppskjutna skattefordringar/-skulder, netto</b>	<b>0</b>	<b>-188 717</b>	<b>-188 717</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	
	2023	2022	2023	2022
Skattemässiga underskott	667 237	658 624	653 583	658 539
	667 237	658 624	653 583	658 539

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	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	4 438 117	5 079 975
Ny-, till- och ombyggnation	47 007	103 490
Årets avyttring	-694 000	-365 859
Orealiserade värdeförändringar	-159 370	-379 489
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 631 754</b>	<b>4 438 117</b>

Specifikation av värdeförändringar	2023-12-31	2022-12-31
Realiserade värdeförändringar	-127 672	243 065
Orealiserade värdeförändringar	-159 370	-379 489
<b>Redovisat värde</b>	<b>- 287 042</b>	<b>-136 424</b>

**Årets investeringar och avyttringar**

Två befintliga kassaflödesgenererade förvaltningsfastigheter har avyttrats under året till extern part. Lindholmsallén per 30 juni och Guldheden per den 31 oktober, båda fastigheterna var belagda i Göteborg. Fastigheternas totala bokförda marknadsvärde uppgick till 694 mkr och resulterade i en negativ realiserad värdeförändring om -127 672 mkr på grund av att fastigheterna såldes under det upptagna värdet.

Under året har ny-till och ombyggnation ökat med 47 mkr vilket i huvudsak avser nedlagda kostnader i pågående projekt i koncernens bostadsutvecklingsverksamhet.

**Värderingsmodell**

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

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

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

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

Externa värderingar grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden och restvärden under kalkylperioden. 10-15 årig kalkylperioder används i kassaflödesanalysen (beroende på om antagande variabler ändras under perioden). Fastighetsvärderingen har beräknats enligt en kassaflödesbaserad modell där en kalkyl har upprättats för att beräkna de framtida nyttor fastigheterna genererar. Kalkylen är uppbyggd utifrån en nuvärdesberäkning av 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.

Värderingsantaganden*	2023-12-31	2022-12-31
Direktavkastning, år 1, i genomsnitt	4,00%	3,61%
Direktavkastning vid kalkylslut	3,68%	3,34%
Intervall direktavkastningskrav	2,97%-4,46%	2,4%-3,78%
Genomsnittlig kalkylränta	5,78%	5,59%
Inflation	2,0%	4,0%
Värde kr/kvm	47 778	48 863
Värde/taxeringsvärde	1,34	1,37

Känslighetsanalys – effekter på verkligt värde, tkr*	Förändring	2023-12-31
Hysesvärde	+/- 5 %	+/- 75 021
Drift & Underhåll	+/- 10 %	+/- 77 814
Direktavkastning, år 1	+0,5%	-261 130
Direktavkastning, år 1	-0,5%	346 671

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

## Not 18 Nyttjanderättstillgångar och immateriella tillgångar

### Nyttjanderättstillgångar och immateriella tillgångar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	124 059	127 782
Årets anskaffning	788	-
Avyttringar	-38 998	
Orealiserad värdeförändring	-4 950	-3 723
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>80 899</b>	<b>124 059</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>80 899</b>	<b>124 059</b>

Årets anskaffning avser immateriella tillgångar i moderbolaget, 788 tkr.

## Not 19 Inventarier

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 047	12 646
Årets anskaffning	-	200
Försäljningar/utrangeringar	-3 715	-1 799
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 332</b>	<b>11 047</b>
Ingående avskrivningar	-7 303	-7 346
Försäljningar/utrangeringar	1 000	1 229
Årets avskrivningar	-475	-1 186
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 778</b>	<b>- 7 303</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>554</b>	<b>3 744</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 960	7 325
Försäljningar/utrangeringar	-831	-365
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 129</b>	<b>6 960</b>
Ingående avskrivningar	-6 368	- 6 107
Försäljningar / utrangeringar	310	133
Årets avskrivningar	-71	-394
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 129</b>	<b>-6 368</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>592</b>

## Not 20 Leasingavtal

### Finansiell leasingtagare

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

<b>Inventarier Koncernen</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anskaffningsvärde	4 918	4 918
Avyttringar	-3 715	
Ackumulerade avskrivningar	-649	-1 174
<b>Redovisat värde</b>	<b>554</b>	<b>3 744</b>

<b>Framtida minimileaseavgifter Koncernen</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	<b>Nominellt</b>	<b>Nuvärde</b>	<b>Nominellt</b>	<b>Nuvärde</b>
Inom 1 år	43	43	398	398
Mellan 1-5 år	-	-	94	94
<b>Summa</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>492</b>	<b>492</b>

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

### Operationell leasingtagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal uppgår till 5 159 tkr (9 542 tkr) och omfattar i huvudsak hyra för kontor. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

<b>Framtida minimileaseavgifter Moderföretaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inom 1 år	5 344	10 879
Mellan 1-5 år	1 336	6 581
<b>Summa</b>	<b>6 680</b>	<b>17 460</b>

### Operationell leasinggivare

Årets leasingintäkter avseende operationella leasingavtal uppgår till 188 746 tkr (194 467) och omfattar i huvudsak hyra för bostäder och parkering. Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

<b>Framtida minimileaseavgifter Moderföretaget</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Inom 1 år	168 773	194 650
Mellan 1-5 år	5 204	22 604
Mer än 5 år	64	5 703
<b>Summa</b>	<b>174 041</b>	<b>222 957</b>

## Not 21 Koncernbolag

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

tkr	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	1 172 773	1 234 559
Årets avyttringar	-	-681 228
Aktieägartillskott	2 895	1 197 549
Årets nedskrivning	-153 895	-578 107
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 021 773</b>	<b>1 172 773</b>

Bolag	Org.nr	Säte	Aktier	Kapitalandel %	Redovisat värde i moderbolaget	
					2023	2022
ByggVesta AB						
ByggVesta Fastigheter AB	556832-5277	Linköping	500	100%	43 874	43 874
GreenNest AB	556971-3919	Linköping	500	100%	50	50
ByggVesta Development AB	556797-5486	Linköping	100 000	100%	9 200	9 200
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	556861-7202	Linköping	20 000	100%	2 000	2 000
ByggVesta Fastigheter Holding AB	559349-7497	Stockholm	25 000	100%	966 624	1 117 624
ByggVesta Projekt Holding AB	559349-7521	Stockholm	25 000	100%	25	25
<b>Redovisat värde i moderföretaget</b>					<b>1 021 773</b>	<b>1 172 773</b>

## Not 22 Andelar i gemensamt styrda företag

tkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	423 817	351 403	375 723	272 162
Årets anskaffning	-	-	-	-
Aktieägartillskott	17 142	126 543	16 900	125 973
Andelar i joint ventures resultat efter skatt	-26 392	-28 252	-	-
Andelar i intressebolag resultat efter skatt	-6 134	-3 506	-	-
Årets utdelning	-	-22 371	-	-22 371
Årets nedskrivning	-	-	-	-41
Omklassificering	-	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>408 433</b>	<b>423 817</b>	<b>392 623</b>	<b>375 723</b>

Innehav i joint ventures	Huvudsaklig aktivitet	Andel	Redovisat värde	
			2023	2022
HållBo AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	333 529	348 964
Vilunda Bostadsutveckling AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	101	141
Studieflyt AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	50 % (50 %)	1 583	1 340
<b>Redovisat värde</b>			<b>335 212</b>	<b>350 445</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. Verksamheten i Tomglas AB upphörde 2022 och bolaget likviderades.

Innehav i intresseföretag	Huvudsaklig aktivitet	Andel	Redovisat värde
Vilunda 6:42 AB	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	20 % (20 %)	49 445 (49 622)
Rinkebyterassen samfällighetsförening	Äga, utveckla och förvalta fastigheter	38,3 % (38,3 %)	23 776 (25 334)
<b>Redovisat värde</b>			<b>73 221 (74 955)</b>

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

Specifikation	HållBo AB	
	2023	2022
Omsättningstillgångar	103 184	147 737
(varav likvida medel)	(40 479)	(115 580)
Anläggningstillgångar	2 581 738	2 226 876
Kortfristiga skulder	1 028 354	480 740
(varav derivat- och låneskulder)	(1 007 163)	(341 317)
Långfristiga skulder	976 746	1 180 011
(varav derivat- och låneskulder)	(875 847)	(1 180 011)
Uppskjuten skatteskuld	12 780	19 101
<b>Eget kapital</b>	<b>667 042</b>	<b>694 761</b>
<b>Koncernens redovisade värde för andelar i joint venture</b>	<b>333 529</b>	<b>347 381</b>
Intäkter	71 740	54 594
Kostnader	-26 209	-22 153
Värdeförändring fastigheter	-68 195	-84 919
Finansiella intäkter	5 222	761
(varav ränteintäkter)	(5 222)	(761)
Finansiella kostnader	-33 978	-17 570
(varav räntekostnader)	(-33 978)	(-17 570)
Värdeförändring räntederivat	-6 099	10 993
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-57 519</b>	<b>-58 294</b>
Årets skatt	4 800	1 952
<b>Årets resultat</b>	<b>-52 719</b>	<b>-56 342</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-52 719</b>	<b>-53 342</b>
<b>Koncernens andel av årets totalresultat</b>	<b>-26 359</b>	<b>-28 171</b>

Under året har utdelning utgått från Grön Bostad AB om 0 tkr (22 371 tkr).

Övriga specificerade bolag ovan saknar väsentlig verksamhet under 2023 och finansiell information för dessa omfattas därför inte av denna not.

## Not 23 Finansiella tillgångar och skulder <sup>1)</sup>

### Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023

Koncernen	Finansiella tillgångar/skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Räntederivat	27 238	-
Kund- och hyresfordringar	-	579
Fordringar hos koncernftg	-	3 696
Fordringar hos joint ventures	-	114 506
Övriga kortfristiga fordringar	-	20 390
Upplupna intäkter	-	8 011
Likvida medel	-	347 682
<b>Summa</b>	<b>27 238</b>	<b>494 864</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	-	76 241
Räntebärande skulder	-	2 132 327
Leverantörsskulder	-	45 707
Övriga kortfristiga skulder	-	80 633
Upplupna kostnader	-	54 335
<b>Summa</b>		<b>2 389 243</b>

### Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022

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



## Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2023

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

## Finansiella tillgångar och skulder per den 31 december 2022

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

<sup>1)</sup> Verkligt värde överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde för samtliga finansiella instrument andra än räntebärande skulder.

## Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	475	753
Förutbetalda hyres- och driftskostnader	3 876	1 209
Övriga förutbetalda kostnader	879	250
Upplupna hyresintäkter	1 230	417
Upplupna intäkter projekt	-	6 284
Upplupna ränteintäkter	1 551	1 606
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 011</b>	<b>10 519</b>

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85	59
Förutbetalda hyres- och driftskostnader	2 089	243
Övriga förutbetalda kostnader	171	87
Upplupna ränteintäkter	909	1 192
Övriga upplupna intäkter	59	
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 313</b>	<b>1 581</b>

## Not 25 Likvida medel

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	347 682	224 747
<b>Redovisat värde</b>	<b>347 682</b>	<b>224 747</b>

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	2 944	69 791
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 944</b>	<b>69 791</b>

## Not 26 Eget kapital

### Aktiekapital

Per den 31 december 2023 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 2023 avseende föregående år utgjordes av utdelning vid ordinarie bolagsstämma om 10 mkr (33 kr per aktie). Ingen utdelning föreslås för räkenskapsår 2023.

### Förslag till vinstdisposition

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

balanserad vinst	1 551 557 123 kr
årets resultat	-162 049 748 kr
	<b>1 389 507 375 kr</b>
disponeras så att utdelas till aktieägarna	0 kr
i ny räkning överförs	1 389 507 375 kr
	<b>1 389 507 375 kr</b>

## Not 27 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	73 077	-	-	-
Årets avsättningar	4 614	73 077	-	-
Årets upplösningar	-37 770	-	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>39 921</b>	<b>73 077</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	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 692	123 376
Tillkommande skulder	-	77 091
Reglerade skulder	-40 428	-2 761
Omklassificeringar	-30 023	-51 014
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 241</b>	<b>146 692</b>

**Not 29 Skulder till kreditinstitut**

Koncern	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut, 1-4 år efter balansdagen	1 248 103	866 973
Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år efter balansdagen	250 600	1 119 232
	<b>1 498 703</b>	<b>1 986 205</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	633 624	549 013
Checkräkningskredit	-	-
	<b>633 624</b>	<b>549 013</b>

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 0 tkr (60 000). För skulder avseende finansiell leasing se not 20.

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	14 778	14 204
Upplupna räntekostnader	610	281
Upplupna driftskostnader	2 935	5 355
Upplupna projektkostnader	19 476	51 089
Personalkostnader	14 336	10 848
Konsult- & revisionskostnader	2 200	2 436
Övriga upplupna kostnader	-	263
<b>Summa</b>	<b>54 335</b>	<b>84 476</b>

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	-	129
Personalkostnader	4 798	2 370
Konsult- & revisionskostnader	2 201	2 436
Övriga upplupna kostnader	13	112
<b>Summa</b>	<b>7 012</b>	<b>5 047</b>

**Not 31 Övriga ej likviditetspåverkande poster**

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i>		
Avskrivningar	0	3 186
Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	127 672	-243 065
Resultat från avyttring av materiella anläggningstillgångar	-915	-1 229
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	159 370	379 489
Värdeförändring räntederivat	85 704	-137 535
Resultat från kapitalandel i joint venture	32 526	31 758
Avsättning pågående projekt	-33 156	73 077
<b>Summa</b>	<b>371 201</b>	<b>105 681</b>

Betalda räntor och erhållen utdelning	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen utdelning	-	22 371
Erhållen ränta	10 958	1 133
Erlagd ränta	116 172	89 348

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde från löpande verksamheten</i>		
Av- och nedskrivningar	154 041	578 542
Resultat från försäljning av anläggningstillgångar	-309	-157 319
Utdelning från dotterbolag	-	-508 930
Värdeförändring derivat	19 259	-
Utdelning från joint ventures	-	-22 371
<b>Summa</b>	<b>172 991</b>	<b>-110 078</b>

Betalda räntor och erhållen utdelning	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen utdelning	-	22 371
Erhållen ränta	6 530	3 338
Erlagd ränta	4 118	8 057

## Not 32 Ställda säkerheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	2 482 634	2 909 034
Aktier i dotterbolag	407 554	446 399
<b>Summa</b>	<b>2 890 188</b>	<b>3 355 433</b>

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

## Not 33 Eventualförpliktelser

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	941 555	709 925
Garantiförpliktelser	8 500	14 125
<b>Summa</b>	<b>950 055</b>	<b>724 050</b>

Moderföretaget	2023-12-31	2022-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	2 133 987	2 567 284
Generellt borgensåtagande för andra företags lån (joint venture)	941 555	709 925
Garantiförpliktelser	8 500	14 125
<b>Summa</b>	<b>3 084 042</b>	<b>3 291 344</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>2023</b>	<b>470 218</b>	<b>-470 218</b>
ByggVesta AB	11 942	-4 510
ByggVesta Development AB	441 332	-3 679
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	11 300	-3 710
Vilunda AB	-	-2 715
Studieflyt AB	-	-165
HållBo-koncernen	-	-439 055
Övriga dotterbolag	5 644	-14 541
Bansvik	-	-1 843
<b>2022</b>	<b>450 223</b>	<b>-450 223</b>
ByggVesta AB	11 434	-8 357
ByggVesta Development AB	428 964	-4 541
ByggVesta Fastighetsförvaltning AB	8 549	-3 687
ByggVesta Högsbo AB	-	-3 096
Vilunda AB	-	-3 260
Studieflyt AB	-	-417
Tomglas (fd Grön Bostad)	-	-356
HållBo-koncernen	-	-413 856
Övriga dotterbolag	1 276	-10 489
Bansvik	-	-2 164

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

## Not 35 Finansiella risker

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

Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolaget och moderbolagets centrala ekonomifunktion som identifierar, utvärderar och säkrar finansiella

risker. Koncernens övergripande målsättning för finansiella risker är att minimera effekterna från den finansiella marknaden.

### Kreditrisk

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

### Kreditrisk i kundfordringar

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

Åldersanalysen för ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

	2023-12-31	2022-12-31
Ej förfallna kundfordringar	400	1 846
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	148	226
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	2	1
Förfallna kundfordringar >90 dagar	29	2
<b>Summa</b>	<b>579</b>	<b>2 075</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	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	112 941	-24 594
Tillkommande räntederivat	-	-
Värdeförändring	-85 704	137 535
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 238</b>	<b>112 941</b>

Per 2023-12-31 finns ränteswappar tecknade till ett nominellt värde om 1 512,6 mkr (986) vilket motsvarar en ökning med 53%. Redovisat värde för räntederivatet uppgår till 27,2 mkr (112,9).

Inga övriga derivat finns per 2023-12-31.

### Marknadsrisker

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

### Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen har upplåning med både rörlig och fast ränta, genom fasträntelån och räntederivat i form av ränteswappar. Ränteswappar har tecknats till ett nominellt belopp om 1 512,6 mkr (986 mkr). Avtalstid för ränteswappar sträcker sig till mellan 2025-12-28 – 2031-12-21. Fast räntesats enligt ränteswapavtalen om 2,03%. Rörlig ränta enligt swap avtalen ligger vid bokslutstillfället på 4,07%, se mer information i tabell nedan samt not 30 Skulder till kreditinstitut.

Givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per balansdagen får en ränteuppgång på 2 procentenheter på balansdagen en påverkan på räntenetto före skatt på 42 680 tkr (50 746 tkr), obeaktat nuvarande räntebindning i form av ränteswappar och fasträntelån. Vid årsskiftet har koncernen räntesäkrat 98,1% (78,8) av koncernens räntebärande skulder.

### Räntebindning

#### 2023-12-31

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

#### 2022-12-31

	Krediter	Ränteswap	Belopp	Andel, %
<b>Inom 1 år</b>	1 947 840	-985 620	962 220	38%
<b>1-2 år</b>	0	0	0	0%
<b>2-3 år</b>	0	120 000	120 000	5%
<b>3-4 år</b>	0	0	0	0%
<b>4-5 år</b>	0	135 000	135 000	5%
<b>5-6 år</b>	589 443	0	589 443	23%
<b>6-7 år</b>	0	580 620	580 620	23%
<b>&gt;7 år</b>	0	150 000	150 000	6%
<b>Summa</b>	<b>2 537 283</b>	<b>0</b>	<b>2 537 283</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. Moderföretaget har borgensåtagande med joint venture, HållBo i dess projekt för fastighetsutveckling.

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

## Förfallostruktur skulder till kreditinstitut

	2023-12-31			2022-12-31		
	Förfall lån <sup>1)2)</sup>	Andel, %	Förfall ränta	Förfall lån <sup>1)2)</sup>	Andel, %	Förfall ränta
<b>Inom 1 år</b>	618 326	29%	57 475	528 718	21%	64 314
<b>1-2 år</b>	393 025	18%	22 718	581 211	23%	55 987
<b>2-3 år</b>	290 830	14%	706	0	0%	36 826
<b>3-4 år</b>	0	0%	-3 225	301 712	12%	26 816
<b>4-5 år</b>	581 206	27%	-1 927	0	0%	23 691
<b>5-6 år</b>	0	0%	-7 615	589 443	23%	22 698
<b>6-7 år</b>	0	0%	0	0	0%	16 377
<b>&gt;7 år</b>	250 600	12%	21 825	536 200	21%	24 276
<b>Summa</b>	<b>2 133 987</b>	<b>100%</b>	<b>89 958</b>	<b>2 537 283</b>	<b>100%</b>	<b>270 985</b>

<sup>1)</sup> Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter.

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

2023-12-31				
Löptidsanalys	<1 år	1-5 år	>5 år	Totalt
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	618 326	1 265 062	250 600	<b>2 133 987</b>
Övriga långfristiga skulder		76 241		<b>76 241</b>
Leverantörsskulder	45 707			<b>45 707</b>
Övriga kortfristiga skulder	80 633			<b>80 633</b>
	<b>744 666</b>	<b>1 341 303</b>	<b>250 600</b>	<b>2 336 568</b>

## 2022-12-31

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

<sup>1)</sup> Krediterna utgör odiskonterade belopp. De räntebärande skulderna i balansräkningen inkluderar uppläggningsavgifter.

## Kapitalhantering

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

## Ekonomisk utveckling

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	649 920	645 188	356 983	378 922	356 360
Resultat efter finansiella poster, tkr	-33 883	-102 688	73 436	247 006	235 851
Balansomslutning, tkr	4 646 423	5 538 339	5 924 900	2 095 216	1 962 708
Soliditet, %	45,4	44,2	43,5	76,4	72,5
Belåningsgrad fastigheter, %	62,2	59,1	55,7	51,6	52,6

Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

### **Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under första kvartalet tilldelades ByggVesta en markreservat i området öster om Hyllievångsparken i Malmö.

Per 15 mars 2024 tillträder Jenny Jonsson posten som VD efter 1 års föräldradighet och därmed ersätter Catarina Fritz som varit tillförordnad VD under perioden.



Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman den 5 juni 2024 för fastställelse.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agneta Jacobsson  
Ordförande

Lars Jonsson  
Ledamot

Henrik Bonde  
Ledamot

Rolf Eriksson  
Ledamot

Laurie McDonald Jonsson  
Ledamot

Svante Wadman  
Ledamot

Catarina Fritz  
Ledamot

Per-Martin Eriksson  
Ledamot

Jenny McDonald Jonsson  
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Nyckeltal

## Finansiella nyckeltal

	2023	2022	2021
Soliditet, %	45,0	44,9	43,5
Belåningsgrad fastigheter, %	62,2	59,1	55,7
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	52,1	53,9	53,8
Genomsnittlig räntenivå, %	3,20	2,76	2,00
Genomsnittlig räntebindningstid, år	5,3	3,9	4,7
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	4,5	6,7	7,6

## Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2023	2022	2021
Antal lägenheter i förvaltning	4 250	4 284	3 758
varav helägda	1 630	1 860	1 854
varav joint venture	593	480	353
varav externa	2 027	1 944	1 551
Antal lägenheter i produktion	586	699	522
Uthyrbar bostadsyta helägda, tkvm	69	84	84
Överskottsgrad helägda	71%	67%	69%
Överskottsgrad joint venture	69%	67%	69%

# Definitioner

## Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas verkliga värde i balansräkningen.

## Nettobelåningsgrad fastigheter

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

## Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar.

## Flerårsöversikt

Resultaträkning, tkr	2023	2022	2021
Hysesintäkter	188 746	194 467	78 051
Projekt- och entreprenadintäkter	432 143	427 896	251 670
Övriga rörelseintäkter	29 031	22 825	24 663
Kostnader fastighetsförvaltningen	-50 084	-53 232	-16 891
Kostnader projekt- och entreprenadverksamheten	-404 655	-467 927	-238 390
<b>Bruttoresultat</b>	<b>195 181</b>	<b>124 029</b>	<b>99 103</b>
Central administration	-90 937	-110 956	-114 751
Resultat från andelar i joint ventures	-32 526	-31 758	122 181
<b>Rörelseresultat</b>	<b>71 718</b>	<b>-18 685</b>	<b>106 532</b>
Finansnetto	-105 601	-84 003	-33 096
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-33 883</b>	<b>-102 688</b>	<b>73 436</b>
Värdeförändring räntederivat	-85 704	137 535	7 060
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-287 042	-136 424	1 136 577
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-406 629</b>	<b>-101 577</b>	<b>1 217 073</b>
Skatt på årets resultat	77 159	-1 269	-192 594
<b>Årets resultat</b>	<b>-329 470</b>	<b>-102 846</b>	<b>1 024 479</b>

Balansräkning, tkr	2023	2022	2021
Immateriella tillgångar	788	-	2 000
Förvaltningsfastigheter	3 631 754	4 438 117	5 079 975
Nyttjanderättstillgångar	80 111	124 059	127 782
Inventarier	554	3 744	5 300
Andelar i joint venture	408 433	423 817	351 403
Derivatinstrument	59 793	112 941	-
Övriga långfristiga fordringar	-	-	1 462
Fordringar hos koncernföretag	3 696	6 196	-
Fordringar hos intresseföretag	114 506	151 286	34 307
Övriga kortfristiga fordringar	31 661	53 434	235 072
Likvida medel	347 682	224 747	87 600
<b>Summa tillgångar</b>	<b>4 678 978</b>	<b>5 538 339</b>	<b>5 924 902</b>
Eget kapital	2 107 405	2 484 341	2 579 721
Avsättningar projekt	39 921	73 077	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 498 703	1 986 205	2 429 104
Uppskjuten skatteskuld	109 854	151 251	181 119
Skulder till koncernbolag	-	-	8 526
Derivatinstrument	32 555	-	24 594
Övriga långfristiga skulder	76 241	146 692	123 376
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	633 624	549 013	408 021
Övriga kortfristiga skulder	180 675	147 760	170 439
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>4 678 978</b>	<b>5 538 339</b>	<b>5 924 900</b>

# 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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-41 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 42-43. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av ByggVesta AB för år 2023 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 tryggsamt 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 tryggsamt 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

**Fredric Hävrén**

Auktoriserad revisor

## Kontaktuppgifter

Jenny McDonald Jonsson, VD

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

Susanna Linné, CFO

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



ByggVesta

ByggVesta  
Box 30010  
104 25 Stockholm