



**WÄSTBYGG**

ÅRSREDOVISNING 2014





<b>INNEHÅLL</b>	sid
<hr/>	
<b>INLEDNING</b>	
Företagsledningen om 2014	5
Sammanfattning	8
Händelser 2014	10
Verksamhetsöversikt	12
<b>VÅR VERKSAMHET</b>	
Affärsområde Logistik	14
Affärsområde Kommersiellt	22
Affärsområde Bostad	32
Projektutveckling	40
Kvalitet och miljö	46
Personal	50
<b>BYGGPROJEKT 2014</b>	
Logistik	56
Kommersiellt	58
Bostad	62
<b>ÅRSREDOVISNING WÄSTBYGG AB</b>	64
<b>HISTORIK</b>	86



WÄSTBYGG

# Vi följer vår plan

2014 är Wästbyggs första hela verksamhetsår efter den förändring i ägarstrukturen som skedde under sommaren 2013. Under året har vi fortsatt att lägga byggsten till byggsten i det långsiktiga utvecklingsarbete som pågått i flera år parallellt med att vi formerat och ytterligare stärkt samarbetet inom vår nya ägarsfär. Vi kan blicka tillbaka på ett mycket positivt år, både resultat- och verksamhetsmässigt, och vi står väl rustade för våra framtida planer.

## EN STARK PLATTFORM

Vi har under 2014 byggt en stark plattform för vår fortsatta satsning i såväl Stockholmsregionen som i Västsverige i form av nya medarbetare, nya kundrelationer och stora projekt. Ett synbart bevis på expansionen är årets många kontorsförändringar. Under 2014 har vi flyttat till ett nytt och betydligt större kontor i Stockholm, byggt ut vårt befintliga kontor i Göteborg till dubbelt så stort yta och inlett en flyttprocess i Varberg där vi under hösten 2015 flyttar till nya lokaler i en kontorsfastighet som just nu är under byggnation med Wästbygg som totalentreprenör. I Jönköping pågår i skrivande stund ett byggarbete som ska ge oss nya och större kontorsytor där framåt sommaren.

## RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Helt i linje med vår affärsplan når vi ett mycket gott resultat för koncernen, 104,6 mkr (63 mkr 2013), som ligger väl i paritet med budget. Även omsättningen ökar jämfört med 2013 till 1 670 mkr (1 370 mkr). Såväl Affärsområde Kommersiellt som vår projektutvecklingsverksamhet gör ett starkt år och kompenserar väl för något av ett mellanår inom affärsområdena Logistik och Bostad.

Wästbyggs prioriterade mål är en stark ekonomi och god lönsamhet. Att bygga ett stabilt företag som har tillräckliga finansiella muskler för framtidens satsningar är betydligt viktigare än en hög omsättning.

## VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Verksamheten inom Wästbygg är sedan flera år tillbaka inriktad mot tre starka affärsområden – Logistik, Kommersiellt och Bostad. Här har vi rätt kompetens, här finns en stark marknad och här ser vi en stor potential även i framtiden.

### Logistik

Affärsområde Logistik, som utgörs av koncernbolaget Logistic Contractor, gör ett bra år och redovisar ett resultat som ligger i paritet med 2013. Konkurrenten på logistikmarknaden är idag betydligt större än för några år sedan, men vi behåller en god marknadsposition och kan dra fördel av vår mångåriga närvaro i branschen och fina referensprojekt.

### Kommersiellt

Affärsområde Kommersiellt gör ett av sina bästa år någonsin, både när det gäller volym och resultat. Vi har under året arbetat med flera stora projekt och etablerat nya kontakter som bådär gott inför framtiden. Den ökade volymen har medfört ett fortsatt stort behov av nyrekryteringar inom affärsområdet och vi har haft förmånen att få hälsa många nya medarbetare välkomna till oss.

I 2014 års projektportfölj har stort fokus legat på fastigheter för handel och kontor. Bland annat har vi avslutat den stora handelsplatsen Barkarby Gate med 15 butikslokaler norr om Stockholm och påbörjat en stor kommersiell fastighet på Torslandaområdet i Göteborg. Bilbranschen är en fortsatt viktig beställare där vi under det gångna året färdigställt eller påbörjat inte mindre än sex anläggningar för försäljning och service av fordon.

### Bostad

Affärsområde Bostad har under 2014 arbetat med projekt som visar på affärsområdets breda närvaro på bostadsmarknaden. Vi har byggt såväl hyresrätter som bostadsrätter och våra uppdragsgivare har varit både kommunala och privata beställare samt vår egen projektutvecklingsorganisation. Under året har också mycket arbete lagts på att förbereda för de två stora projekt med student- och ungdomslägenheter som inletts i slutet av 2014. Totalt är det drygt 700 lägenheter som ska byggas i Älvsjö och Huddinge.

Vi kan summera ett bra verksamhetsår inom samtliga tre affärsområden. Vi har ytterligare befäst vår position på marknaden, lämnat över 20 fina projekt till nöjda beställare och har flera högintressanta projekt att arbeta med framöver. Samtidigt ska vi ha en ödmjuk inställning till de utmaningar som ligger framför oss. På marknaden finns en fortsatt osäkerhet om vart konjunkturen tar vägen, och orderstocken in i 2015 var volymmässigt mindre än vid motsvarande tidpunkt för ett år sedan. Den strategi vi väljer är dock att ha fortsatt tilltro till vår affärsplan och vår konkurrenskraft. Vi kan också konstatera att orderstocken fyllts på under Q1 2015 med högintressanta projekt inom samtliga affärsområden.



*Under våren 2015 kommer vi att etablera oss med dotterbolag till Logistic Contractor i våra grannländer Norge och Danmark.*

## PROJEKTUTVECKLING

Projektutvecklingsverksamheten har under 2014 fortsatt att utvecklas positivt och i ett högt tempo. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har fyllt på sin projektportfölj ytterligare med främst bostadsprojekt i mycket intressanta lägen i Stockholmsregionen. Utöver de sammanlagt 950 lägenheter som idag är under produktion finns markanvisningar för ytterligare 670 lägenheter och radhus, där arbetet med nya detaljplaner pågår. Under året har dessutom projekten Arkens väg och Visättra ängar avyttrats till pensionsföretaget Alecta genom forward funding-upplägg. På så sätt har vi förvissat oss om att hyresfastigheterna får en stark och långsiktig ägare.

För systerbolaget Wästbygg Projektutveckling Sverige AB, som primärt ska vara verksamt i västra och södra Sverige, har 2014 varit ett etableringsår efter att Stockholm nu är igång ordentligt. En viktig uppgift under 2014 har varit att bygga upp organisationen och ta kontakter med kommuner och övriga aktörer samt sätta igång arbetet med att söka markanvisningar. Vi har nyligen rekryterat en vd till bolaget som tillträder i april 2015. Även fastighetsekonom och projektutvecklare har anställts.

## FORTSATT FOKUS PÅ REKRYTERINGAR

Hela byggbranschen har ett gemensamt problem i bristen på personal, främst platschefer, projektingenjörer och projektledare med lång erfarenhet. I en tid när byggandet dessutom ökar blir bristen än mer uppenbar.

Vi har dock lyckats väl med vår rekrytering. Under året har vi fyllt på organisationen med flera kompetenta medarbetare och har i nuläget en bemanning som känns relativt väl anpassad till vår nuvarande orderstock. Några luckor finns fortfarande och arbete pågår med att hitta rätt personer.

En utmaning med den höga rekryteringstakt som vi haft under de senaste åren är att implementera det vi kallar för Wästbyggandan bland de nya medarbetarna. Wästbyggandan är formad under alla de år när vi tillsammans utvecklat Wästbygg från ett litet lokalt byggföretag till ett företag som tillhör de tio största byggföretagen i Sverige och agerar på en nationell marknad. Det hade inte varit möjligt utan ett prestigelöst samarbete där alla delar med sig av sina kunskaper och hjälps åt för det gemensamma bästa. Idag ser vi Wästbyggandan som en stor konkurrensfördel och något som vi ska fortsätta att värna om.

Målet har varit att vi i alla arbetsgrupper ska ha en blandning av nyrekryterade och medarbetare som arbetat en tid i företaget. Dels för att föra Wästbyggandan vidare och dels för att få en kunskapsöverföring av vårt sätt att arbeta inom produktion samt kvalitets- och miljöområdet. Vi tror också att våra mångåriga medarbetare har mycket att vinna på att få arbeta tillsammans med personer som kommer till oss med andra sätt att tänka och arbeta.

Ordet "tillsammans" är ett nyckelbegrepp inom allt vi gör och inkluderar såväl medarbetare som kunder, leverantörer och övriga samarbetspartners. Ett plus ett är alltid större än två i ett gott samarbetsklimat.

## EN BLICK FRAMÅT

2015 blir ett intressant år. Den svenska byggmarknaden växer och Wästbygg är idag väl etablerat på en större marknad och inom ett bredare marknadssegment än för bara några år sedan. Vi kommer under 2015 att fokusera på utveckling och tillväxt utifrån de mål som är uppsatta i affärsplanen. Förutsättningen för att växa organiskt inom våra befintliga verksamhetsområden bedömer vi som god men vi blickar också mot nya marknader, både inom och utanför landets gränser, där det finns mycket att vinna på att utveckla samarbeten i olika former.

Under 2015 kommer vi att etablera oss med dotterbolag till Logistic Contractor i Norge och Danmark. Vi ser goda möjligheter att ta marknadsandelar på logistikmarknaden i båda länderna. Inom Logistic Contractor finns en väl utvecklad organisation samt god produktkunskap inom segmentet. Företaget har bland annat varit med och utvecklat tekniken runt att bygga höglager och automatiserade robotlager, kunskap som är viktig inför framtiden. Inför utlandsetableringen ser vi stora fördelar med att knyta till oss lokal kompetens, både när det gäller rekrytering och samarbetspartners.

På hemmaplan fortsätter vi bearbetningen av våra primära marknader Stockholm/Mälardalen samt Västsverige, både med vår entreprenadverksamhet och med nya utvecklingsprojekt. Ett mycket intressant geografiskt område just nu utanför storstadsregionerna är Jönköping. Sedan några år tillbaka finns ett av våra kontor i Jönköping, men vi kommer att satsa ytterligare resurser där under det kommande året.

Ett stort internt projekt under det kommande året är förberedelserna för certifiering som ska ske av Wästbygg AB när det gäller kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt ISO 9001, ISO 14001 samt OHSAS 18001. Vår KMA-organisation har arbetat med förberedelserna sedan halvårsskiftet 2014 och målet är att certifieringen ska kunna genomföras under slutet av 2015.



### TACK FÖR I ÅR!

Till slut vill vi rikta ett varmt tack till kunder, leverantörer, övriga samarbetspartners och inte minst alla medarbetare för ett mycket gott och inspirerande 2014. Vi är tacksamma över den förmån som det innebär att verka i ett positivt samarbetsklimat både inom och utanför vår organisation och ser fram emot ännu ett intressant och utvecklande verksamhetsår.

Ulf Christofferson, koncernchef  
Jörgen Andersson, vice koncernchef

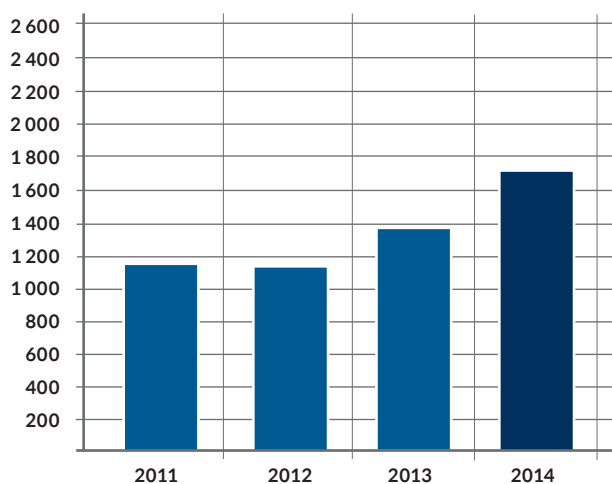
# Sammanfattning – ekonomisk översikt



Omsättning 2014: **1 666 mkr** Resultat 2014: **104,6 mkr**

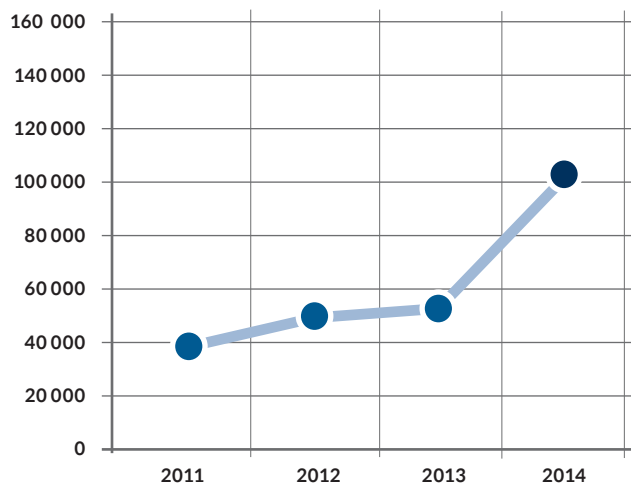
## OMSÄTTNING

Omsättning (redovisat i mkr) 2011 - 2016



## RESULTAT

Resultat (redovisat i tkr) 2011 - 2016





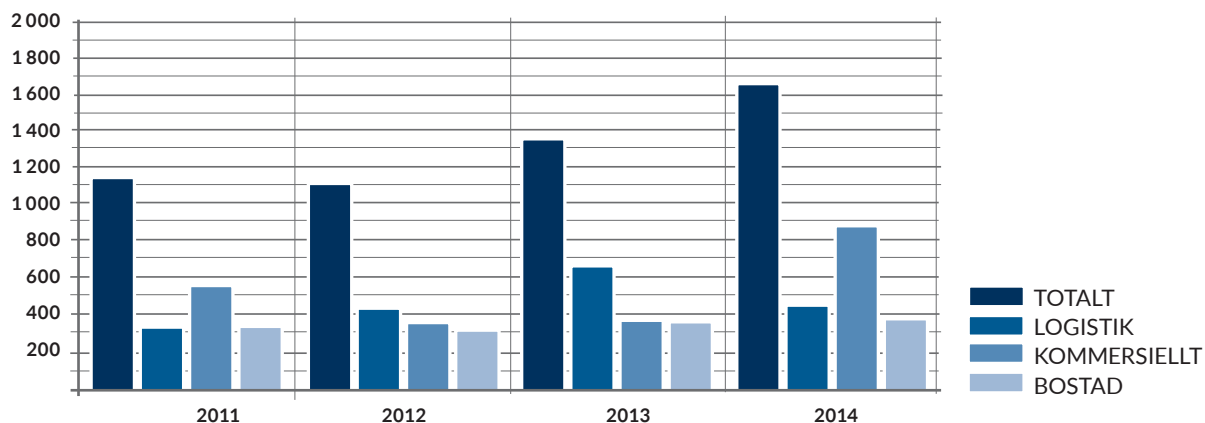
## FLERÅRSJÄMFÖRELSE KONCERNEN

Ekonomisk utveckling	2011	2012	2013	2014
Nettoomsättning, tkr	1 169 268	1 100 577	1 370 345	1 665 548
Rörelseresultat, tkr	39 564	48 076	51 315	110 651
Resultat efter finansiella poster, tkr	39 174	47 545	51 469	104 559
Balansomslutning, tkr	247 976	398 318	326 842	555 841
Antal anställda, st	148	136	144	160

Exklusive goodwillavskrivningar

## REDOVISNING AFFÄRSOMRÅDEN

Omsättning per affärsområde (mkr) 2011-2014



	2011	2012	2013	2014
<b>Andel av omsättningen</b>				
Logistik	26 %	39 %	47 %	26 %
Kommersiellt	47 %	34 %	27 %	52 %
Bostad	27 %	27 %	26 %	22 %

## REDOVISNING PROJEKTUTVECKLING

Projektstatus	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Totalt antal bostäder	Total bostadsarea	Total lokalarea	Beräknat försäljningsvärde
Projekt under byggnation	0	860	860	30 400 kvm	0	1 042 000 000
Projekt med detaljplan klar	0	213	213	9 900 kvm	3 400 kvm	375 000 000
Projekt med pågående detaljplanarbete	275	184	459	32 000 kvm	0	1 780 000 000
<b>Summa</b>	<b>275</b>	<b>1 257</b>	<b>1 532</b>	<b>72 300 kvm</b>	<b>3 400 kvm</b>	<b>3 197 000 000</b>

# Händelser 2014

januari

februari

mars

april

maj

juni

juli

## FÖRSTA SPADTAG I HUDDINGE

för student- och ungdomslägenheterna Visättra Ångar togs den 23 juni av dåvarande bostadsministern Stefan Attefall tillsammans med kommunalråd Tomas Hansson samt Wästbyggs Christofer Söderström.



**AVTAL OM SUTTUNG**, en stor om- och tillbyggnad av en kommersiell fastighet i Uppsala, tecknades i slutet av februari.



**I BÖRJAN AV MARS** blev det klart att Alecta köper bostadsprojektet Arkens väg. Affären är värd 430 mkr.



**I BÖRJAN AV SOMMAREN** lanserades Wästbyggs nya webbplats.



**UNDER FÖRSTA KVARTALET** slutfördes arbetet med att byta logotyp och grafisk profil. En ny och förbättrad version av Wästbyggs intranät sjosattes också.



**TVÅ EXAMENSARBETEN** gjorda av wästbyggare prisades när Göteborgs Byggmästareförening delade ut sina stipendier i början av april.

**WÄSTBYGGS FÖRSTA SVANENMÄRKTA** projekt blir ett hyreshus med 30 lägenheter som byggs åt Familjebostäder i Göteborg. Första spadtag togs 19 maj.



**35 WÄSTBYGGARE** sprang Göteborgs-varvets 21 kilometer. Bra kämpat!



augusti

september

oktober

november

december

**BILANLÄGGNINGAR** fortsätter att vara ett stort specialområde för Wästbygg. Avtal tecknades under hösten för tre nya anläggningar utöver pågående arbeten för Volkswagen och BMW.



**UTBYGGNADEN AV TORSLANDA-OMRÅDET** fortsätter. Efter bostadsrättsprojektet får Wästbygg uppdraget att bygga en kommersiell fastighet för handel och kontor på 8 000 kvm.



**EN NY AFFÄR MED ALECTA** blev klar i november. Denna gång var det Visättra Ängar som de förvärvade för 560 mkr.



**BESLUT OM ISO-CERTIFIERING** av Wästbygg AB fattades av företagets ledningsgrupp den 4 december.

**ISO**

**VÅR MÅNGÅRIGA SAMARBETSPARTNER** Prologis väljer återigen Logistic Contractor när de ska bygga 26 000 kvm logistikanläggning i Ljungby.



**BARKARBY GATE** med femton butikslokaler öppnade den 27 november. Projektet är ett av Wästbyggs hittills största kommersiella projekt.



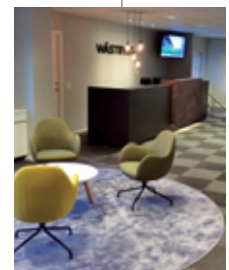
**VI VÄXER** och under hösten har en ombyggnad av såväl kontoret i Stockholm som i Göteborg inletts.



**WÄSTBYGGS APP** användes fullt ut vid slutbesiktningen av Volkswagens nya anläggning den 5 november. Inga pärmar, inga pappersritningar – bara en fullmatad läsplatta.



**I VARBERG** blev bygglovets klart under hösten för det nya kontorshus vi ska bygga åt Ventilo Boat och dit vi också kommer att flytta Wästbyggs Varbergskontor.



**DE OM- OCH TILLBYGGDA KONTOREN** i Stockholm och Göteborg var färdiga för inflyttning.

# Wästbygg – en verksamhetsöversikt

Logistikanläggningar, kommersiella fastigheter och flerbostadshus. Sedan flera år tillbaka har Wästbygg renodlat sin verksamhet inom tre starka affärsområden, specialiserade på varsitt produktområde. Inom samtliga produktområden bedriver Wästbygg även egen projektutveckling, från markförvärv fram till färdigställd och avyttrad fastighet.



## Logistik

Koncernbolaget Logistic Contractor är Wästbygg Gruppens logistikexpert. Företaget grundades 2004 och har under åren som gått utvecklats till en av Sveriges största logistikbyggare. Anläggningar har uppförts i alla de stora logistiknaven i Sverige. Det handlar om byggnader på tiotusentals kvadratmeter, optimerade för effektiv och rationell hantering av stora mängder gods.

## Kommersiellt & Bostad

Affärsområdena Kommersiellt och Bostads verksamhet bedrivs i Wästbygg AB.

Inom Kommersiellt uppförs primärt fastigheter för handel och kontor. Handelsplatser med moderna, miljöanpassade butikslokaler har under lång tid varit ett specialområde liksom större försäljnings- och serviceanläggningar till fordonsbranschen. Större kontorsfastigheter är ett annat viktigt segment inom affärsområdet.

Wästbygg har också en lång meritlista när det gäller bostäder. I Västsverige har stora bostadskvarter byggts på många orter. Idag är vi också väl etablerade som bostadsbyggare i Stockholm. Bland Wästbyggs uppdragsgivare finns både privata och kommunala beställare men också företagets egen projektutvecklingsorganisation.

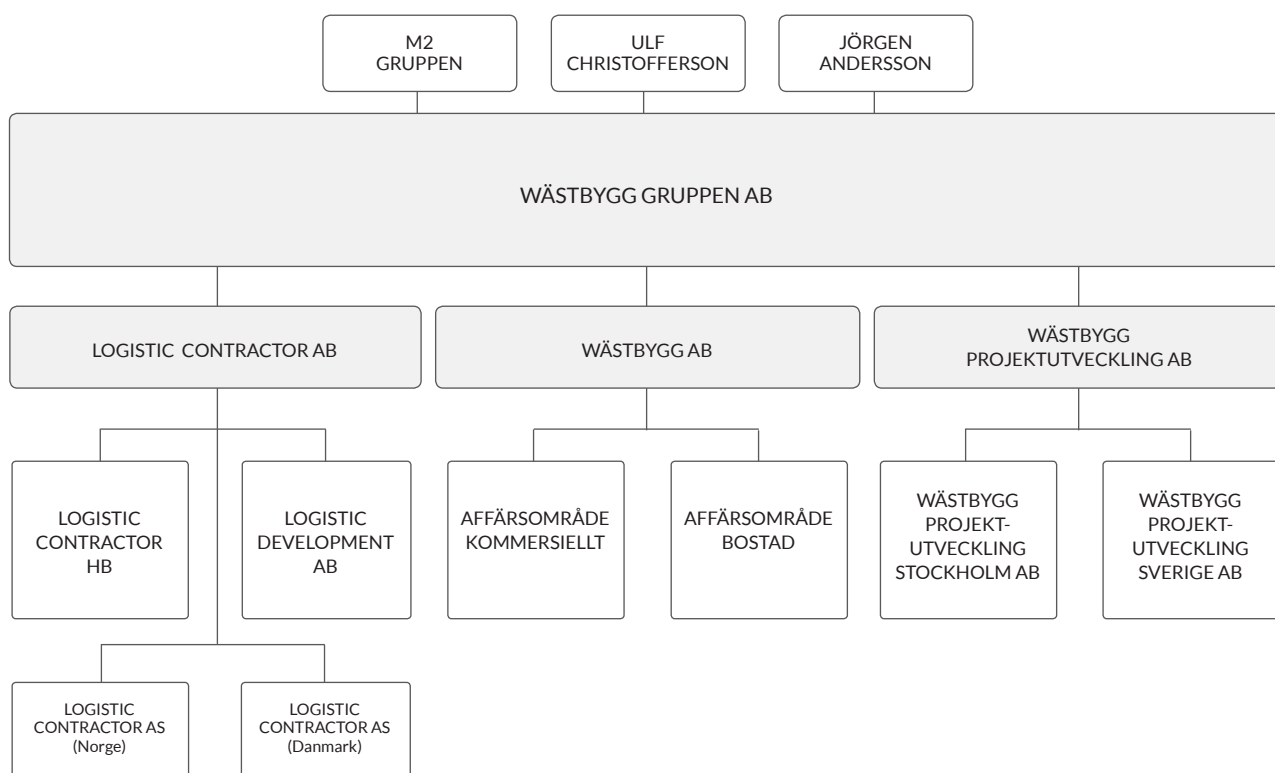
## Projektutveckling

Parallellt med traditionella entreprenaduppdrag arbetar Wästbygg sedan flera år tillbaka med egen projektutveckling inom samtliga tre affärsområden. På så sätt kan vi själva möta det behov som finns av bostäder och kommersiella lokaler på olika orter. Idag har vi en omfattande projektportfölj. En del är under produktion, andra befinner sig i olika skeden av planprocessen.

## Detta är Wästbygg Gruppen

Wästbyggkoncernen är formerad enligt nedanstående bolagsstruktur med tre tydliga verksamhetsben.

Ägare till Wästbyggkoncernen är M2 Gruppen samt Ulf Christofferson och Jörgen Andersson, koncernchef respektive vice koncernchef i Wästbygg Gruppen.



### Logistik

Affärsområde Logistik utgör ett av verksamhetsbenen. Den huvudsakliga verksamheten bedrivs i Logistic Contractor HB. Från och med våren 2015 finns två nya koncernbolag inom Affärsområde Logistik, ett i Norge och ett i Danmark.

### Kommersiellt och Bostad

Affärsområdena Kommersiellt och Bostad ingår i Wästbygg AB och utför uppdrag på entreprenad – från externa beställare såväl som koncernens egen projektutvecklingsverksamhet.

### Projektutveckling

Wästbygg Gruppens tredje verksamhetsben utgörs av projektutvecklingsverksamheten. Verksamheten är geografiskt uppdelad. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB är primärt verksam i Stockholmsregionen medan Wästbygg Projektutveckling Sverige AB fokuserar på södra och västra Sverige.

# LOGISTIK

# Gott resultat trots hårdnande konkurrens

År 2013 var Logistic Contractors bästa någonsin volymmässigt. 128 000 kvadratmeter logistikyta överlämnades till uppdragsgivarna. Volymen blev lägre 2014, men tack vare god lönsamhet i projekten gör affärsområdet ändå ett något bättre resultat än 2013.



## LC OCH DEN SVENSKA LOGISTIKMARKNADEN

Logistic Contractor har under 2014 märkt av en hårdnande konkurrens på den svenska logistikmarknaden. Vi hade ett gott orderläge med oss in i året, men den fortsatta orderingången har därefter inte nått upp till önskade nivåer under 2014. Fler aktörer än tidigare är idag aktiva på vår marknad samtidigt som antalet projekt har minskat något under året.

Jämfört med den totala byggmarknaden i Sverige är logistikbranschen relativt liten sett till antalet projekt. Det gör att pendeln kan svänga ganska kraftigt från år till år, inte minst när man jämför antal byggda kvadratmeter. En anläggning på 20 000 kvadratmeter kan vara en minst lika lönsam affär som en på 60 000, men jämförs volymer blir skillnaden påtaglig.

De lägen som är mest eftertraktade för logistikanläggningar finns längs de stora trafiklederna E4, E6 och E20. Lastbil är och kommer under lång tid framöver att vara det dominerande transportsättet för gods, såväl från utlandet som inom landet. Så länge som järnvägen dras med nuvarande problem både vad gäller kapacitet och flexibilitet finns det inga realistiska alternativ, trots de krav som finns på hållbarhet och minskade koldioxidutsläpp.

En annan viktig marknad är Stockholm och Mälardalen, en region där Logistic Contractor varit verksam i många år.

## E-HANDELN ÖKAR

Enligt Handelns utredningsinstitut, HUI, fortsätter näthandeln i Sverige att växa, men står fortfarande för en relativt liten del av de totala inköpen. I den årliga e-handelsrapport som HUI ger ut framgår att e-handeln ökade från 5 procent 2013 till 6,4 procent av den totala detaljhandeln under föregående år. Totalt omsatte e-handeln 42,9 miljarder kronor under 2014.

Trots ökningen finns en osäkerhet inom branschen som gör att många nya aktörer tvekar inför stora logistiksatsningar. Den e-handlande konsumenten är ombytlig och inte lika leverantörstrogen som en vanlig butiksbesökare. Detta oförutsägbara konsumentbeteende, i kombination med svag lönsamhet, gör att många e-handelsföretag väljer lösningar där de inte behöver binda upp sig med långa kontrakt. Det dröjer därför innan e-handelsökningen slår igenom fullt ut i ett ökat logistikbyggande.

Ett e-handelsföretag som däremot satsar stort är CDON. Under 2014 fick Logistic Contractor i uppdrag att bygga en ny logistikanläggning i Ljungby där CDON till sommaren 2015 flyttar in i ett nytt, högmodernt centrallager. Enligt företagets egna beräkningar kommer det att tillföra cirka 100 nya arbetstillfällen.

## ÅRETS STÖRSTA OCH HÖGSTA

Ett projekt som har pågått under hela året är tillbyggnaden med 44 000 nya kvadratmeter till Icas centrallager i Helsingborg. Den nya delen är dessutom 30 meter hög och kommer att inredas som ett helautomatiskt kranlager. Arbetet avslutas i februari 2015.

Helautomatiserade höglager är en relativt ny företeelse på den svenska logistikmarknaden. All lagerhantering och framplockning sköts av robotkranar. Verksamheten kan därmed pågå dygnets alla timmar, utan belysning och i väsentligt lägre temperatur än vad som krävs där människor arbetar. Vi ser intressanta möjligheter inom detta segment i framtiden och har under året arbetat med att knyta kontakter inom underleverantörsledet för den typ av utrustning som krävs.

## GAMLA OCH NYA SAMARBETSPARTNERS

Två större projekt i Göteborg har avslutats under 2014. Ett av dem har varit på uppdrag av vår mångåriga samarbetspartner Prologis. Prologis är en stor internationell ägare av logistikfastigheter som Logistic Contractor har haft återkommande uppdrag åt sedan företaget startade 2004.

En ny kontakt för oss under 2014 är Kilenkryssat, en stor svensk aktör inom fastighetsförvaltning och utveckling. I slutet av året inleddes byggnationen av en anläggning på 17 000 kvadratmeter i Kungsängen nordväst om Stockholm åt dem.

## INFÖR 2015

Marknaden för Logistic Contractor förutsätter att det på marknaden finns expanderande företag som behöver större och bättre lokaler för sin verksamhet. Året har inletts med stödåtgärder från Riksbanken för att få fart på den svenska ekonomin men sannolikt dröjer det ytterligare ett tag innan konjunkturen tar fart på allvar. Vår uppfattning är därför att 2015 till stor del kommer att likna 2014 när det gäller vår närvaro på den svenska marknaden.

Vi ser goda möjligheter för den kompetens och de produkter som vi kan erbjuda på såväl den norska som den danska marknaden. Under 2015 planerar vi därför för en stor satsning med egna dotterbolag i Norge och Danmark. Arbetet med etableringen är igång sedan en tid och vår plan är att ha bolag med tillhörande verksamhet igång innan året är slut.

## Logistikanläggning för Prologis, 15 000 kvm

Det amerikanska företaget Prologis, som äger och hyr ut stora logistikanläggningar, har varit en återkommande kund till Logistic Contractor sedan starten 2004. Under förra året uppförde vi ytterligare en anläggning på uppdrag av dem, denna gång i Göteborg.

Tomten var inte optimal för den här typen av anläggning utan omfattande sprängningsarbeten krävdes för att få den jämn. Till viss del fick vi också anpassa oss till de rådande förhållandena. I stället för en traditionell rektangulär byggnad har denna fastighet bland annat ett avskapat hörn. Direkt bakom fastigheten reser sig berget elva meter upp i luften, lika högt som fastigheten.

Fastigheten är färdig och överlämnad till kund men vi utför under våren 2015 kompletterande hyresgästanpassningar invändigt.



## Terminal för Galliker/Dachser 6 500 kvm

I Göteborg har en omlastningsterminal på 6 500 kvm uppförts. Ägare till fastigheten är Galliker Transport AB, vars moderbolag finns i Schweiz, men terminalen delas med det tyska logistikföretaget Dachser.

Kraven på terminalen har varit höga från de båda brukarnas sida. Jämfört med de logistikanläggningar som vi normalt bygger har terminalen betydligt högre standard både vad gäller byggnadsmaterial och utrustning.

Terminalen är försedd med traditionella lastportar men det går även att köra in lastbilar i terminalen. Där kan de lastas om, helt skyddade från väder och vind, och där finns också en servicedel med tvättanläggning.

Projektet inleddes med relativt avancerade markarbeten. Ursprungligen är det en havsvik som fyllts igen så för att nå stabil mark behövde vi först borra oss genom ett fem meter djupt lager med sprängsten och därefter påla genom ett 25 meter tjockt lerlager innan fast berggrund träffades på.



Göteborg/Dachser/Galliker





Göteborg/Prologis DC4



### Tillbyggnad av Icas centrallager, 44 000 kvm

I Helsingborg ligger ett av Icas centrallager. Under året har vi utfört en tillbyggnad på 44 000 kvm till fastigheten som efter kompletteringen är nästan 100 000 kvm stor. Men fastigheten är inte bara stor, tillbyggnaden är dessutom 30 meter hög och förberedd för att fungera som robotlager.

Parallellt med den tillbyggnad av stommen som vi har utfört på totalentreprenad har ytterligare arbeten gjorts i fastigheten av andra entreprenörer som Ica Fastigheter handlat upp separat. Det har inneburit ett stort mått av samverkan och anpassningar till övriga aktörer. Arbetet har dock flutit på bra och inflyttning i den nya delen sker i slutet av februari 2015.





Helsingborg/Ica Centrallager



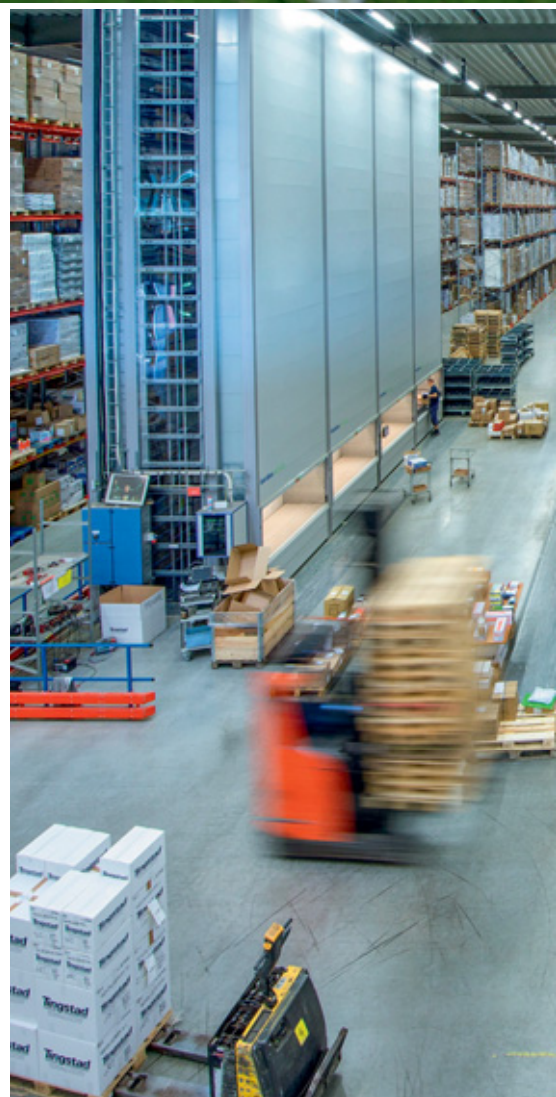
Göteborg/Tingstad Papper

## Kontor och lager för Tingstad Papper, 32 000 kvm

Hösten 2012 påbörjades byggnationen av kontor och centrallager åt Tingstad Papper. Anläggningen är belägen vid Göteborgs norra utfart utmed E6. Närheten till Göta Älv innebär att markförhållandena är besvärliga. En omfattande pålning krävdes liksom bortschaktning av 80 000 kubikmeter lera för att få en stabil grund att bygga på. Arbetet avslutades i februari 2014.

Hög kvalitet, snygg design. När Tingstad Papper fattade beslut om att investera i en egen byggnad för centrallager och kontor var det med höga ambitioner kring utförandet såväl som funktionaliteten. Till exempel är fasaden delvis byggd av glas och grafisk betong och även invändigt har stort fokus lagt på estetiken.

Den nya fastigheten var efterlängtat. Redan innan byggarbetet var avslutat började Tingstad Papper att flytta in från tidigare hyrda lokaler. Ytan är väl tilltagen. Byggnadens ytermått är 120 x 240 meter, alltså ungefär lika stor som fyra fotbollsplaner. Dessutom är den 14 meter hög. Totala lokalytan är 32 000 kvm fördelade på 30 000 kvm lager och 2 000 kvm kontor i tre våningsplan.



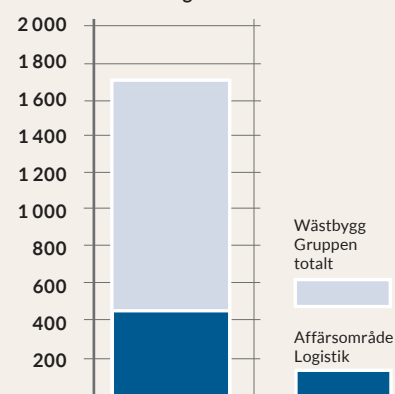
## Affärsområde Logistik i siffror

Verksamheten inom Affärsområde Logistik bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor HB. För mer information om Wästbygg Gruppens struktur och alla koncernbolag, se sidan 13.

	2014	2013	2012
Omsättning, mkr	417	635	426
Resultat TB 1* mkr	56	59	78
Antal anställda	20	14	11

\* TB 1 = projektgruppens bruttoreultat, intäkter minus kostnader, som går att hänföra direkt till projekt.

Andel av omsättningen 2014



### Avslutade projekt 2014

Ort	Uppdragsgivare	Projekttyp	kvm	Ordersumma
GÖTEBORG	Tingstad Papper AB	Logistikbyggnad	32 000	216 000 000
GÖTEBORG	Dachser Sverige AB	Lagerbyggnad	7 000	81 000 000
TORSLANDA	Prologis AB	Logistikbyggnad	15 000	89 000 000
UPPSALA	Klövern AB	Omlastn. terminal	2 700	40 000 000
MORGONGÅVA	Estea Fastigheter AB	Logistikbyggnad	5 000	38 000 000
<b>TOTALT AVSLUTADE:</b>			<b>61 700</b>	<b>464 000 000</b>

### Pågående projekt

HELSINGBORG	Ica Fastigheter AB	Logistikbyggnad	44 000	164 000 000
KUNGÄLV	Tribona AB	Om-/tillbyggnad	2 500	21 000 000
LJUNGBY	Prologis AB	Logistikbyggnad	26 000	126 000 000
KUNGSÄNGEN	Kilenkryss AB	Logistikbyggnad	17 000	109 000 000
ÖREBRO	Bulk Eiendom A/S	Logistikbyggnad	22 500	86 000 000
<b>TOTALT PÅGÅENDE:</b>			<b>112 000</b>	<b>506 000 000</b>

# KOMMERSIELLT



Stockholm/VW Smista

# Ett framgångsrikt år för kommersiellt byggande

Affärsområde Kommersiellt kan summera ett mycket intressant år. De mål som satts upp i affärsplanen har överträffats, både när det gäller ekonomi och önskad utveckling mot större och mer komplexa projekt i portföljen.

## RÄTT PROJEKT PÅ STOR MARKNAD

AO Kommersiellt är det affärsområde hos Wästbygg som haft störst utveckling under 2014. Redan innan året påbörjades var orderläget gott och flera stora projekt igångsatta.

Ett av affärsområdets största fokusområden är handelsfastigheter. Trots stiltje i konjunkturen fortsätter handeln att öka och detaljhandelsindex, som tas fram av Handels utredningsinstitut, HUI, steg med 3,4 procent under 2014.

Wästbygg får många anbudsfrågningar från detta segment och inför 2015 ligger flera projekt i slutförhandling. Vi har även tackat nej till en del projekt som av olika anledningar inte passar in i företags affärsplan.

Wästbyggs etablering i Stockholm har varit viktig för att komma närmare den stora marknad som finns i och kring huvudstaden. Det är också här som en stor del av de projekt affärsområdet arbetat med under 2014 finns. Etableringen i Stockholm har tagit mycket tid i anspråk, inte minst när det gäller rekrytering och igångsättning av nya medarbetare.

Flera nya samarbeten har etablerats med stora beställare under året. Två av dessa är Klöver och Sagax, intressanta företag som vi gärna arbetar vidare med.

## AVSLUTADE OCH PÅGÅENDE PROJEKT

2014 blev något av en nystart för AO Kommersiellt i Göteborg efter några år med mindre närvaro på den marknaden. Bygghandelskedjan Optimera valde Wästbygg när en ny fastighet för butik och lager skulle byggas. Dessutom fick vi i uppdrag att bygga en fastighet för kontor, handel och parkering i Torslandaområdet, där Wästbygg tidigare uppfört ett bostadsområde.

Flera av årets projekt har inneburit stora utmaningar för våra medarbetare. Handelsplatsen Barkarby Gate med femton butiker öppnade den 27 november. Vi visste redan från början att den tidsram vi fått var väldigt kort, men tack vare en kompetent och lösningsinriktad byggorganisation höll planen hela vägen in i mål.

I centrala Uppsala har om- och tillbyggnaden av kvarteret Suttung pågått under hela 2014. Här har bland annat en komplicerad grundförstärkning gjorts för att fastigheten ska tåla en påbyggnad av två våningsplan på vardera 1 600 kvadratmeter.

Fordonsbranschen har fortsatt att vara en viktig beställare under 2014. En sammanställning över samtliga avslutade och pågående anläggningar för försäljning och service av bilar och lastbilar finns på sidorna 24-25.

## FORTSATT REKRYTERING

Efter två år av intensivt rekryteringsarbete inom AO Kommersiellt har rekryteringsbehovet planat ut något. Ytterligare några rekryteringar återstår dock under 2015 för att möta det behov som finns i nuläget. Parallellt med att nya medarbetare kommit på plats har många tidigare medarbetare växt i sina roller i takt med affärsområdets utveckling.

Den volymökning som skett under de senaste arton månaderna har ställt stora krav på organisationen, krav som mer än väl har uppfyllts genom ett stort ansvarstagande och en positiv inställning från våra medarbetare.

## INFÖR 2015

Affärsområdets orderstock in i 2015 är inte lika stor som den var för ett år sedan. Ungefär 50 procent av den budgeterade omsättningen finns i order. Förhandlingar om ytterligare projekt pågår, i många fall om stora projekt som kommer att fortsätta in i 2016.

Väst Sverige har till viss del kommit i skymundan i samband med den stora satsning som gjorts i Stockholm de senaste åren. En intensifiering av marknadsbearbetningen där är därför högt prioriterad under 2015.

Vi fortsätter det målmedvetna arbetet inom våra utvalda segment handel och kontor. Här har vi en bred kompetens och ett gott renommé, men vi ser även en intressant utveckling mot framtidens mötesplatser inom dessa segment. Redan idag är ett köpcentrum mycket mer än en plats där vi handlar. Restauranger och nöjesanläggningar är viktiga komplement för att skapa en helhet för besökarna. Även kontorsfastigheterna utvecklas och inrymmer ofta lokaler för exempelvis handel och träning för att bli mer attraktiva för hyresgästerna.



# Våra uppdrag åt fordonsbranschen

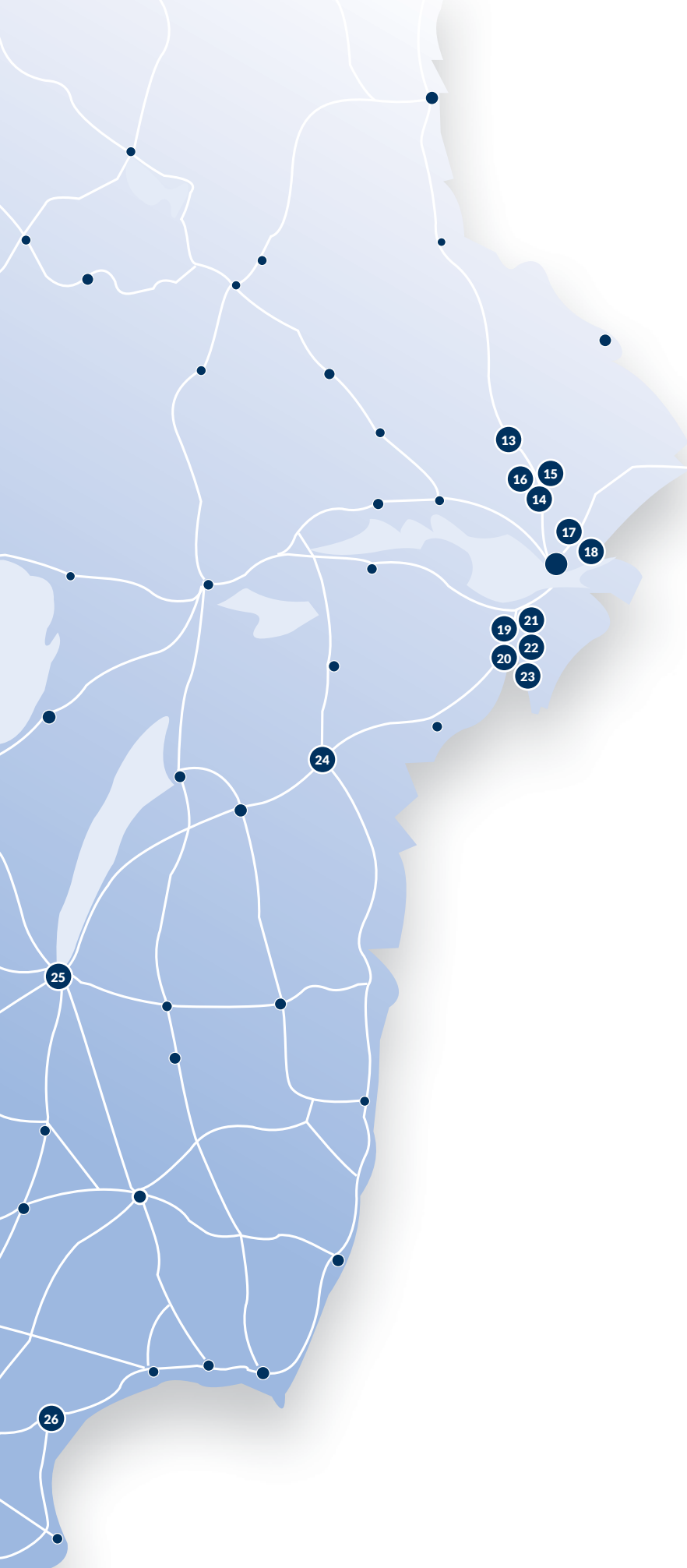
Affärsområde Kommersiellt har under flera år haft olika aktörer på den svenska bilmarknaden som kunder. Anläggningar för försäljning och service av fordon har därför blivit något av ett specialområde för Wästbygg. Här följer en sammanställning över pågående och avslutade bilanläggningar.



- 1 AUTO 7H - BORÅS**  
Försäljning, service och reparationsanläggning.
- 2 CARSPECT - BÄCKEBOL**  
Anläggning för bilprovning och testning av bilar.
- 3 EKELUNDS BIL - GÖTEBORG**  
Försäljnings- och serviceanläggning i Frihamnen i Göteborg.
- 4 DIN BIL - GÖTEBORG**  
Komplett anläggning för försäljning, service, reservdelar och plåtverkstad.
- 5 HONDA MC - SISJÖN/GÖTEBORG**  
Fullserviceanläggning för MC och fyrhjulingar.
- 6 CARSPECT - SISJÖN/GÖTEBORG**  
Anläggning för bilprovning och testning av bilar.
- 7 HEDIN BIL - MÖLNDAL ÖST**  
Komplett anläggning för främst Mercedes.
- 8 HEDIN BIL - MÖLNDAL VÄST**  
Försäljning och service för ett flertal märken.
- 9 DIN BIL - KUNGSBACKA**  
Försäljning och verkstad för personbilar och transportbilar.
- 10 SPECIALFÄLGAR - KUNGSBACKA**  
Kontor, lager och distribution för fälgar och biltillbehör.
- 11 HONDA (LOGISTIK) - BURLÖV**  
Logistik- och distributionscenter.
- 12 CARSPECT - LUND**  
Anläggning för bilprovning och testning av bilar.







- 13 HEDIN BIL - UPPSALA**  
Komplett anläggning för ett flertal bilmärken.
- 14 WIST LAST & BUSS - MÄRSTA**  
Reparations- och serviceanläggning för bussar och tyngre lastbilar.
- 15 JOHN DEERE - MÄRSTA**  
Logistik anläggning för företagets hela maskin- och fordonspark i Sverige.
- 16 DRIVELAB - ARLANDASTAD**  
Bilanläggning och verkstad för samarbeten inom bil- och fordonsindustrin.
- 17 JAGUAR/LANDROVER - DANDERYD**  
Anläggning för försäljning och service.
- 18 BMW BAVARIA - DANDERYD**  
Anläggning för försäljning och service.
- 19 MINI COOPER - SEGELTORP/STOCKHOLM**  
Komplett bilanläggning.
- 20 VW - SEGELTORP/STOCKHOLM**  
Nyinvidd anläggning för försäljning, service, reparationer och bilvård.
- 21 BMW - SEGELTORP/STOCKHOLM**  
Utbyggnad av bilanläggning med försäljnings- och serviceytor.
- 22 GARAGEANLÄGGNING - SEGELTORP/STOCKHOLM**  
Parkeringsgarage för flera bilförsäljningsanläggningar.
- 23 SVENSKA BIL - SEGELTORP/STOCKHOLM**  
Komplett anläggning för försäljning, service, reservdelar och plåtverkstad.
- 24 MEKONOMEN - NORRKÖPING**  
Reservdelar och butik.
- 25 MOBIS PARTS (LOGISTIK) - JÖNKÖPING**  
Logistikhall och distributionscentral för flera bilmärken.
- 26 CARSPECT - KRISTIANSTAD**  
Anläggning för bilprovning och testning av bilar.

### Barkarby Gate, handelsplats

I Järfälla kommun strax norr om Stockholm har vi uppfört Barkarby Gate, en stor handelsplats på Barkarbyfältet. Barkarby Gate är en del av en stor exploatering av området som pågått sedan slutet av 1990-talet.

Barkarby Gate har en butiksytta på 20 000 kvm fördelade på 15 butiker. Bland hyresgästerna finns Clas Ohlson, Intersport, Burger King och Kjell & Co. Dessutom har ett parkeringsgarage på 13 000 kvm byggts under butikerna.

Handelsplatsen invigdes i slutet av november efter en, utifrån projektets storlek, rekordkort byggtid. På cirka femton månader har hela anläggningen uppförts trots besvärliga markförhållanden som påverkade projektet inledningsvis. Barkarby Gate är ursprungligen utvecklat av TK Development, som också varit Wästbyggs uppdragsgivare, men är avyttrat till Cordea Savills.





Stockholm/Barkaby Gate



### Handelsplats i Alingsås

Under hösten avslutades arbetet med en ny handelsplats i Alingsås. Totalt är det 9 000 kvm butiksytta som uppförts, fördelat på sex butikslokaler. Alingsås kommun har en hög ambitionsnivå med stadens offentliga rum och lämnade i detaljplanen tydliga direktiv om utformningen, bland annat med krav på träinslag på fasaderna och riktlinjer för belysningen inne på området.

Arbetet inleddes under hösten 2013 med rivning av ett tidigare kommunförråd. Parallellt med att handelsplatsen vuxit fram har Alingsås kommun förbättrat tillfarten till området med bland annat en ny rondell och cykelbana.

Handelsplatsen är ett projekt som utvecklats av vår egen projektutvecklingsverksamhet.



### Optimera, butik och lager

Bygghandelskedjan Optimera i Göteborg har under hösten 2014 flyttat in i nybyggda lokaler, uppförda av Wästbygg. Deras befintliga fastighet låg i vägen för det pågående tunnelarbetet under Göta älv och behövde rivas. I stället har Optimera låtit bygga en ny och modern butiks- och lagerlokal på 8 000 kvm.

Även det nya läget är i anslutning till Göta älv, ett område med instabil lerjord. Arbetet inleddes därför med omfattande förstärkningsarbete med kalkcementpelare.





Alingsås/Handelsplats



Göteborg/Optimera

## Volkswagen, anläggning för försäljning och service

Längs Smista Allé i Segeltorp, i Stockholms söderförort, har Wästbygg sedan 2009 uppfört sex anläggningar, de flesta åt bilindustrin. I slutet av november överlämnades den senaste, en toppmodern anläggning åt Volkswagen på 3 600 kvm uppvärmd yta och 3 000 kvm parkeringsdäck under tak.

Hela byggnaden är utformad efter ett helt nytutvecklat grafiskt koncept med stort fokus på en ljus och trivsamt arbetsmiljö såväl som på miljömässig hållbarhet. Anläggningen är byggd för att klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

I januari 2015 ordnade Volkswagen med ett stort invigningsfirande under två veckor. På scen fanns flera av Sveriges stora artister och många besökare lockades dit.

Exploatör och ägare till samtliga fastigheter som Wästbygg har uppfört i Smista Allé är fastighetsföretaget Fastighets AB Brostaden.



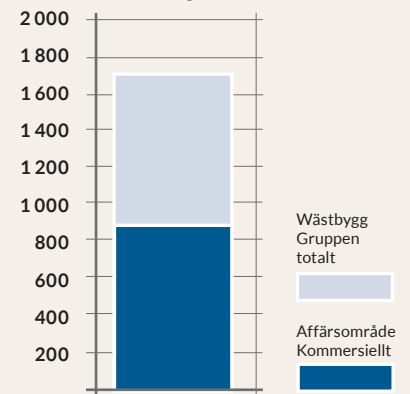
## Affärsområde Kommersiellt i siffror

Verksamheten inom Affärsområde Kommersiellt bedrivs i koncernbolaget Wästbygg AB. För mer information om Wästbygg Gruppens struktur och alla koncernbolag, se sidan 13.

	2014	2013	2012
Omsättning, mkr	857	354	341
Resultat TB 1* mkr	58	34	29
Antal anställda	41	42	37

\* TB 1 = projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader, som går att hänföra direkt till projekt.

Andel av omsättningen 2014



### Avslutade projekt 2014

Ort	Uppdragsgivare	Projekttyp	kvm	Ordersumma
ALINGSÅS	Wästbygg Projektutv.	Handelsplats	9 000	79 000 000
BARKARBY	TK Development AB	Handelsplats	33 000	340 000 000
GÖTEBORG	Optimera AB	Butik/lager	8 000	58 000 000
MÄRSTA	Bilfastigheter Nord AB	Lastbilsverkstad	2 300	40 000 000
STOCKHOLM	AB Brostaden	P-garage	10 000	61 000 000
STOCKHOLM	AB Brostaden/VW	Försäljning/service	6 600	70 000 000
STOCKHOLM	AB Brostaden/BMW	Försäljning/service	500	8 000 000
STRÄNGNÄS	NRE Sweden AB	Butiker	4 100	30 000 000
<b>TOTALT AVSLUTADE:</b>			<b>73 500</b>	<b>686 000 000</b>

### Pågående projekt

ARLANDA STAD	Arlandastad Hold. AB	Bilanläggning	5 200	48 000 000
GÖTEBORG	Amhult 2 AB	Handelshus	8 000	131 000 000
STOCKHOLM	AB Brostaden/Mini C.	Försäljning/service	700	12 000 000
STOCKHOLM	M2 Gruppen	Ombyggnad skola	7 000	36 000 000
VARBERG	Scanvo Lastbil AB	Lastbilsverkstad	2 700	29 000 000
ÖREBRO	Ica Fastigheter AB	Butikslokaler	6 900	82 000 000
JÖNKÖPING	M2 Gruppen	Ombyggnad kontor	2 500	12 000 000
SIMRISHAMN	Wästbygg Projektutv.	Butik	3 000	36 000 000
VARBERG	Vincent Bike AB	Försäljning/service	1 200	12 000 000
UPPSALA	Klövern AB	Om-/tillbyggnad kontorsfastighet	14 600	225 000 000
STOCKHOLM	AB Sagax/BMW	Bilanläggning	7 300	112 000 000
STOCKHOLM	AB Sagax/Jaguar	Bilanläggning	3 500	48 000 000
<b>TOTALT PÅGÅENDE:</b>			<b>62 600</b>	<b>783 000 000</b>

Stockholm/VW Smista

# BOSTAD



# Hög rekryteringstakt för kommande bostadsprojekt

Under året har Affärsområde Bostad avslutat fyra bostadsprojekt. Sex stycken har påbörjats, bland annat drygt 800 student- och ungdomslägenheter i Stockholmsregionen. För att klara bemanningen har nio personer rekryterats under året, varav sju till kontoret i Stockholm.

## AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD OCH DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN

Enligt Statistiska centralbyrån ökade bostadsbyggandet på nationell nivå med nästan 12 procent från 2013 till 2014. Storstadsområdena ligger högt men även länen i närheten av Stockholm som Uppsala och Östergötland.

Varje dag ökar antalet boende i Stockholms län med 100 personer och trycket på bostadsmarknaden är högt. Under 2014 påbörjades byggandet av ungefär 15 000 bostäder i Storstockholm och prognosen för 2015 är att minst lika många kommer att byggstartas. Även Göteborgsregionen är attraktiv även om det inte byggs lika mycket här. Göteborgs Stad har dock stora planer för utveckling av området kring Göta Älv under de kommande åren.

Med stort fokus på bostadsbyggandet är det också många aktörer som söker sig till just det segmentet inom byggbranschen. Det har bland annat blivit fler företag som utvecklar och bygger i egen regi. Det innebär att många projekt aldrig kommer ut på den öppna marknaden, vilket också har märkts inom AO Bostad. Efter en rad år med god lönsamhet blev 2014 ett betydligt sämre år resultatmässigt för affärsområdet. Det har varit trögt med införsäljningen, framför allt i Västsverige. I Stockholm har dessutom två stora projekt fått flytta fram projektstarten. Intäkterna kommer därför något senare än beräknat.

## AVSLUTADE OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Under året har fyra bostadsprojekt avslutats. Det största av dem är Mathildeberg i Mölndal med 146 lägenheter, som har pågått under flera år. Mathildeberg är ett fint exempel på hur ett äldre villaområde kan länkas ihop med stadsbebyggelse tack vare genomtänkt arkitektur.

Ytterligare fyra bostadsprojekt är igång och pågår över årsskiftet. Totalt representerar de åtta projekten den blandning som vi eftersträvar för affärsområdets verksamhet – uppdrag åt såväl privata som kommunala beställare i kombination med egenutvecklade bostäder.

## FOKUS PÅ REKRYTERING

Under de kommande åren kommer vi att bygga ett stort antal lägenheter i Stockholm. Strax innan årsskiftet 2014/2015 inleddes två stora bostadsprojekt med sammanlagt 830 lägenheter, främst student- och ungdomsbostäder. Utöver det pågår Arkens väg fram till i höst med ytterligare 222 lägenheter.

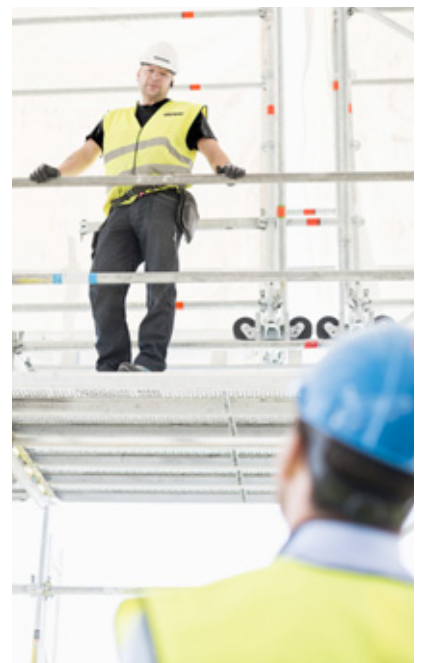
Ett viktigt arbete under 2014 har därför varit att bygga en stark bostadsorganisation på vårt Stockholmskontor. Totalt arbetar tolv personer där inom AO Bostad och av dessa har sju rekryterats under 2014. En stor utmaning nu är att introducera dessa i Wästbyggs sätt att arbeta och lära dem hur vårt ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö är uppbyggt.

Ytterligare två medarbetare har rekryterats till AO Bostad i Göteborg.

## INFÖR 2015

Försäljningsarbetet kommer att intensifieras i Västsverige under 2015. Efter att ha lagt mycket tid på att bygga upp vår verksamhet i Stockholm under de senaste arton månaderna är det nu dags för en nystart i och kring våra kontorsorter Borås, Göteborg och Varberg. Vi har tidigare haft en stor bostadsproduktion här, varför vi har gott om fina referensobjekt att visa upp.

I Stockholm får vi många förfrågningar, inte minst från utvecklingsföretag som saknar en egen produktionsenhet. Flera tänkbara samarbetsprojekt diskuteras just nu med externa partners. Utöver det har vår egen projektutvecklingsverksamhet ytterligare projekt i sin portfölj där arbete med detaljplaner pågår. Under den kommande femårsperioden finns i nuläget markanvisningar för nästan 700 lägenheter i Stockholmsområdet.



### KOMMUNAL BESTÄLLARE:

#### Norra Krokslättsgatan, Göteborg – 30 hyresrätter

Under hösten 2013 tecknade vi avtal med kommunägda bostadsbolaget Familjebostäder i Göteborg om att uppföra 30 hyresrätter. Lägenheterna ska Svanenmärkas enligt Familjebostäders policy för nyproduktion.

Byggnationen av det fem våningar höga huset inleddes under våren 2014 och ska vara klart för inflyttning i juli 2015.

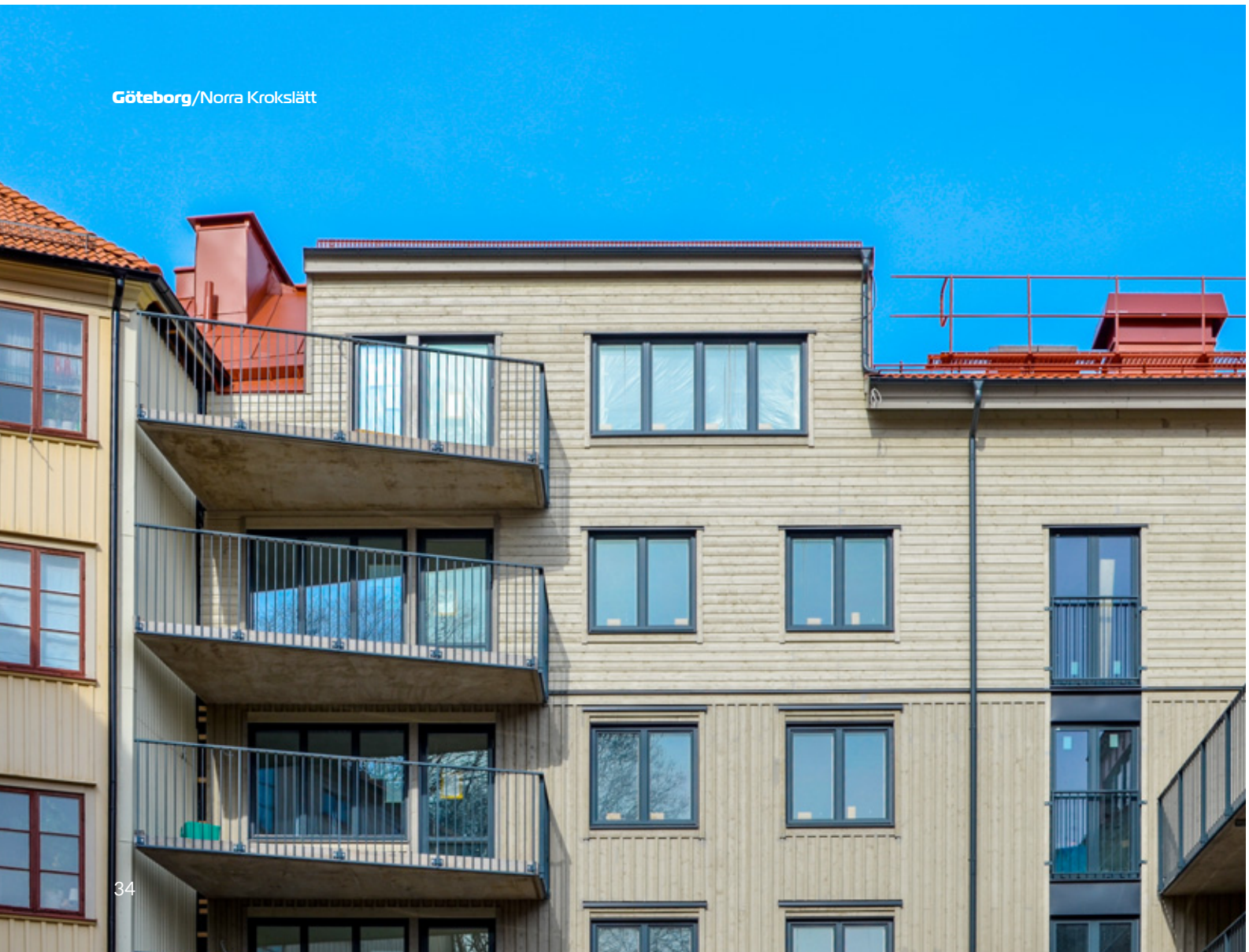
### EGENUTVECKLAT:

#### Arkens väg, Haninge – 222 hyresrätter

Till sommaren 2015, efter nästan ett och ett halvt års byggande, är det dags för inflyttning i den första etappen av bostadskvarteret Arkens väg i Haninge. Hela området kommer att vara klart under hösten 2015. Lägenheterna byggs för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad med betyget Silver.

Arkens väg är utvecklat av oss själva och under 2014 förvärvade pensionsföretaget Alecta hela bostadsprojektet och tillträder så snart byggnationen är avslutad.

Göteborg/Norra Krokslätt





Haninge/Arkens väg



Haninge/Arkens väg

**PRIVAT BESTÄLLARE:**

**Generalen och Kaptenen, Göteborg –  
44 bostadsrätter respektive 57 hyresrätter**

På uppdrag av fastighetsutvecklaren Sverigehuset AB har Wästbygg under 2014 arbetat med två bostadsprojekt i Göteborg. Brf Generalen med 44 bostadsrättslägenheter var klar för inflyttning under oktober 2014. Arbetet med intilliggande Kaptenen pågår och ska lämnas över till beställaren i maj 2015.

Generalen och Kaptenen ligger i stadsdelen Kviberg och utgör de två sista etapperna av Sverigehusets utveckling av området.





## EGENUTVECKLAT PROJEKT:

### Visättra Ängar, Huddinge – 462 student- och ungdomslägenheter

Den 23 juni tog dåvarande bostadsministern Stefan Attefall ett traditionsenligt första spadtag för nya student- och ungdomslägenheter i Huddinge kommun tillsammans med kommunalråd Tomas Hansson och Christofer Söderström från Wästbygg Projektutveckling Stockholm. Anledningen till bostadsministerns intresse för projektet är att det utnyttjat Boverkets nya regler som trädde i kraft den 1 juli 2014. Dessa gjorde det möjligt att bygga mer yteffektivt, eftersom den här typen av lägenheter då undantogs från kravet om separata lägenhetsförråd.

Produktionen är igång med etapp ett, 359 lägenheter, med planerad inflyttning under 2016. Lägenheterna byggs för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver.



## Affärsområde Bostad i siffror

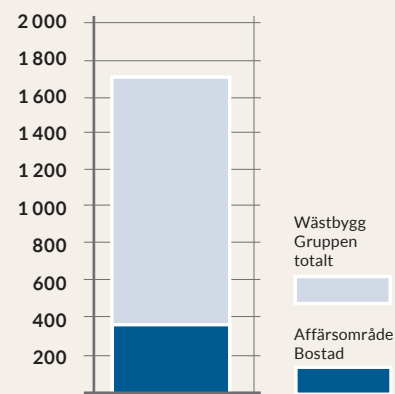
Verksamheten inom Affärsområde Bostad bedrivs i koncernbolaget Wästbygg AB. För mer information om Wästbygg Gruppens struktur och alla koncernbolag, se sidan 13.

	2014	2013	2012
Omsättning, mkr	364	344	299
Resultat TB 1* mkr	17	24	22
Antal anställda	**48	59	50

\* TB 1 = projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader, som går att hänföra direkt till projekt.

\*\* I början av 2014 lades ett varsel som innebar att 11 yrkesarbetare inom AO Bostad sades upp.

Andel av omsättningen 2014



### Avslutade projekt 2014

Ort	Uppdragsgivare	Projekttyp	Antal lgh	Ordersumma
MÖLNDAL	Järngrinden AB	Bostadsrätter	28	61 000 000
GÖTEBORG	Amhult 2 AB	Bostadsrätter	52	88 000 000
GÖTEBORG	Sverigehuset AB	Bostadsrätter	44	60 000 000
BORÅS	Järngrinden AB	Bostadsrätter	14	32 000 000
<b>TOTALT AVSLUTADE:</b>			<b>138</b>	<b>241 000 000</b>

### Pågående projekt

GÖTEBORG	Sverigehuset AB	Hysesrätter	57	67 000 000
GÖTEBORG	Familjebostäder	Hysesrätter	30	43 000 000
PARTILLE	Partillebo AB	Seniorlägenheter	32	47 000 000
HANINGE	Wästbygg Projektutv.	Hysesrätter	222	270 000 000
HUDDINGE	Wästbygg Projektutv.	Ungdomslägenheter	359	48 000 000
ÄLVSJÖ	Wästbygg Projektutv.	Studentlägenheter	367	166 000 000
GÖTEBORG	Amhult 2 AB	Hysesrätter	55	80 000 000
<b>TOTALT PÅGÅENDE:</b>			<b>1 122</b>	<b>721 000 000</b>

VARBERG	Ventilo Boat AB	Kontor	2 700 kvm	40 000 000
<b>TOTALT PÅGÅENDE:</b>			<b>2 700 kvm</b>	<b>40 000 000</b>

# PROJEKTUTVECKLING



Göteborg/Wästbyggs kontor



# Ökat fokus på egen projektutveckling

Efter den omstart som skedde för Wästbyggs projektutvecklingsverksamhet under 2013 kan vi konstatera att 2014 överträffat de mål som sattes upp. Organisationen har stärkts, portföljen har utökats med nya markanvisningar och flera projekt har avyttrats till starka och långsiktiga ägare.

## WÄSTBYGG PROJEKTUTVECKLING STOCKHOLM AB

Hösten 2013 förvärvades drygt 900 byggrätter i Stockholmsregionen samt ett kommersiellt projekt i Alingsås av Sjaelsö Sverige AB. Därigenom inleddes en stor satsning på projektutvecklingsverksamhet i och kring huvudstaden. I slutet av 2013 var det byggstart för de två första projekten – 222 hyresrätter i Haninge och handelsplatsen med sex butiker i Alingsås. Handelsplatsen öppnade under hösten 2014, för bostäderna i Haninge sker inflyttningen etappvis under 2015.

Arbetet med att säkerställa ytterligare markanvisningar har varit prioriterat under 2014 och portföljen har stärkts med nya, spännande projekt.

Under 2014 har vi byggstartat 638 student- och ungdomslägenheter i Stockholmsområdet fördelade på två projekt – ett i Huddinge och ett i Älvsjö. Behovet av hyresrätter är stort i hela regionen och vi söker aktivt efter ytterligare möjligheter att bygga såväl vanliga hyreslägenheter som student- och ungdomslägenheter.

Två projekt har under året avyttrats till Alecta, dels de 222 hyresrätterna på Arkens väg i Haninge och dels Visättra Ängar i Huddinge med 462 hyresrätter. Dessutom har Redito förvärvat ett handelsprojekt.

## WÄSTBYGG PROJEKTUTVECKLING SVERIGE AB

Wästbygg Projektutveckling Sverige arbetar på övriga Sverige men i nuläget med fokus på södra och västra Sverige. Verksamheten har kommit igång på allvar först under hösten 2014 eftersom vi initialt valde att fokusera på Wästbygg Projektutveckling Stockholm och säkerställa en stark position på den marknaden.

En viktig åtgärd har varit att få en stark organisation på plats i företaget. Rekryteringen har gått bra och såväl vd som fastighetsekonom med lång erfarenhet inom branschen har rekryterats och påbörjar sina tjänster under första delen av 2015. Ytterligare 2 – 3 projektutvecklare ska anställas.

Ett intensivt arbete med att söka markanvisningar och göra intresseanmälningar är inlett och vi ser positivt på att redan under första halvåret 2015 kunna säkerställa tomtmark för kommande projekt.

## MARKNADEN

När det gäller kommersiella handelsprojekt är det få nya som kommer ut på marknaden och det finns en fortsatt tvekan inför nya etableringar från hyresgästernas sida. Det krävs sannolikt tydligare signaler på en stark konjunkturuppgång för att ändra på detta.

Bostadsmarknaden är däremot fortsatt het. Priserna stiger på bostadsrätter, framför allt i och kring de större städerna, och intresset för att förvärva hyresrätter är stort från olika institutioners sida. I sin tur skapar detta en större konkurrens på bostadsmarknaden med ökande priser på byggrätter.

Wästbygg har under 2014 blivit en alltmer välkänd aktör bland kommuner och andra markägare, något vi ser som en stor konkurrensfördel. Inte minst har den stora satsningen på kostnadseffektiva student- och ungdomslägenheter gett mycket uppmärksamhet. Bristen på bostäder i detta segment är extra stor och många kommuner vill se ett ökat byggande av små hyresrätter.

## INFÖR 2015

Vi ser goda förutsättningar för både Wästbygg Projektutveckling Stockholm och Wästbygg Projektutveckling Sverige att flytta fram positionerna ytterligare under 2015 och vi planerar för fler rekryteringar, primärt projektledare och projektutvecklare. Med starka, kompetenta organisationer på plats i respektive bolag ska vi fortsätta att fokusera på att utveckla såväl kommersiella projekt som hyresrätter och bostadsrätter utifrån de behov som finns på marknaden.

Vi har en bred kompetens och lång erfarenhet inom fastighetsutveckling. Detta gör att vi har en stor förståelse för kommuners, investerares och hyresgästers behov och önskemål. En viktig styrka är också vår egen entreprenadorganisation. På så sätt har vi själva kontroll över hela processen från idé fram till inflyttning och kan säkerställa rätt kvalitet och en kostnadseffektiv produktion.



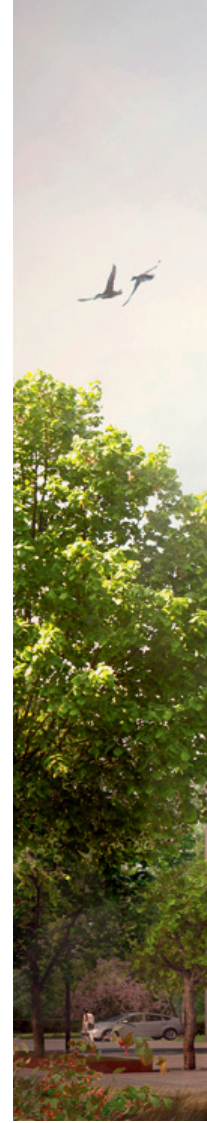
### Lilla Essingen 98 bostadsrätter

På Primusområdet på Lilla Essingen har Wästbygg fått en markanvisning och vi planerar för 98 bostadsrätter fördelade på fyra byggnader, placerade i direkt anslutning till Mälarens strand. Stockholms Stads planer för hela Primusområdet omfattar totalt cirka 600 nya bostäder.

Den nya detaljplanen planeras komma ut för granskning under 2015 och sannolik projektstart är under 2018.

### Västra Roslags-Näsby 37 bostadsrätter

Wästbygg har fått en markanvisning på bostadsrätter i västra Roslags-Näsby i Täby norr om Stockholm. Lägenheterna utgör en del av en helt ny stadsdel där både området och bostäderna utformas utifrån ett omfattande hållbarhetsperspektiv, bland annat genom utbyggnad av pendeltåg. Bostadshuset kommer att förses med odlingsbara terrasser, gröna tak och fasader samt med solpaneler. Planerad byggstart är under 2019.





Täby/Västra Roslags-Näsby



Stockholm/Lilla Essingen

### Tullinge, 124 ungdomslägenheter (hyresrätter)

I Tullinge i Botkyrka kommun har Wästbygg vunnit en markanvisningstävling. Vårt förslag innehåller 124 ungdomslägenheter och ska uppföras i ett parkområde. Tullinge ligger på nära pendelavstånd till bland annat Södertörns Högskola, vilket gör att efterfrågan på små bostäder är stor i området.

Den nya detaljplanen för området beräknas bli klar under 2016 och byggstart kan då ske under 2017 med inflyttning cirka ett år senare.



## Projektutveckling i siffror

Projektutvecklingsverksamheten bedrivs i de två koncernbolagen Wästbygg Projektutveckling Sverige AB och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. För mer information om Wästbygg Gruppens struktur och alla koncernbolag, se sidan 13.

	2014
Omsättning:	21,0 mkr
Rörelseresultat:	3,1 mkr
Sysselsatt kapital*:	58,4 mkr
Avkastning på sysselsatt kapital**:	43,0 %

\* Sysselsatt kapital på balansdagen

\*\* Rörelseresultat plus finansiella intäkter, i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital

### Avslutade projekt 2014

Ort	Projekt	Projekttyp	kvm	Försäljningsvärde
ALINGSÅS	Kv Fodret	Handelsplats	9 000	115 000 000
<b>TOTALT AVSLUTADE</b>			<b>9 000</b>	<b>115 000 000</b>

### Pågående projekt

Ort	Uppdragsgivare	Projekttyp	Antal lgh	Försäljningsvärde
HANINGE	Arkens väg	Hysesrätter	222	430 000 000
HUDDINGE	Visättra ängar etapp 1	Ungdomsbostäder	359	330 000 000
ÄLVSJÖ	Kv Sjöbotten	Studentbostäder	279	282 000 000
<b>TOTALT PÅGÅENDE</b>			<b>860</b>	<b>1 042 000 000</b>

### Kommande projekt

HUDDINGE	Visättra ängar etapp 2	Hysesrätter	125	248 000 000
STOCKHOLM	Kv Sjöbotten 4	Studentbostäder	88	77 000 000
STOCKHOLM	Kv Primus	Bostadsrätter	98	700 000 000
STOCKHOLM	Värbergstoppen	Radhus	30	130 000 000
STOCKHOLM	Solberga	Radhus	35	170 000 000
STOCKHOLM	Årstafältet II	Bostadsrätter	80	355 000 000
STOCKHOLM	Rågsved	Hysesrätter	60	115 000 000
TÄBY	Västra Roslags-Näsby	Bostadsrätter	37	155 000 000
BOTKYRKA	Tullinge	Ungdomsbostäder	124	155 000 000
<b>TOTALT KOMMANDE</b>			<b>677</b>	<b>2 105 000 000</b>
SIMRISHAMN	Coop	Butik	3 000 kvm	50 000 000
<b>TOTALT KOMMANDE</b>			<b>3 000 kvm</b>	<b>50 000 000</b>

# KVALITET OCH MILJÖ

HEB300  
00000

HEB  
300  
00000

# Hållbart byggande

Ett aktivt arbete med kvalitets- och miljöfrågor har varit en självklarhet på Wästbygg i över tjugo år. Vårt egenutvecklade ledningssystem har reviderats kontinuerligt i takt med nya erfarenheter, ny kunskap och de krav som följt av att olika nationella och internationella miljömärkningarna för byggnader etablerats. Nästa steg är nu en ISO-certifiering inom miljö, kvalitet och arbetsmiljö.



Helsingborg/Ica Centrallager

## VÅRT MILJÖ- OCH KVALITETSARBETE

Wästbygg ska verka för hållbar utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter till ett gott liv. Vi gör det genom att utveckla och bygga logistikanläggningar, kommersiella fastigheter och flerbostadshus, som människor vill bo, arbeta och trivas i. Genom den kompetens vi har byggt upp på området har vi möjlighet att inspirera och påverka våra uppdragsgivare att medverka till hållbar utveckling.

Antalet projekt med någon form av miljöcertifiering ökar varje år och det gångna året var inget undantag. Åtta av de byggprojekt som inletts under 2014 ska certifieras när de är färdiga. Miljöbyggnad är den vanligaste valda certifieringen, men i nuläget har vi även projekt igång som ska uppfylla kraven för Breeam, Svanen och Green building.

Miljöbyggnad, med betyget silver, är den certifiering som vi väljer för våra egenutvecklade bostadsprojekt. Därmed försäkras vi oss om att de fastigheter vi bygger i egen regi har en god inomhusmiljö, låg energianvändning och uppförs med miljöanpassade byggmaterial.

## STÖD TILL PLATSLEDNINGEN

Från projektstart fram till slutbesiktning och överlämning till kund pågår ett kontinuerligt samarbete mellan platschef och vår kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöavdelning (KMA). Vid regelbundna besök på arbetsplatserna kontrolleras att arbetet följer de planer som beslutats och att all dokumentation är uppdaterad. Till stöd finns vår KMA-handbok med detaljerade körscheman för varje produktionsfas.

## IDO6 PÅ ARBETSPLATSERNA

Samtliga byggprojekt som påbörjas från och med hösten 2014 ska arbeta fullt ut utifrån IDO6-systemet. Med väl inhägnade arbetsplatser och rotationsgrindar med inpasseringssystem får vi den närvaroredovisning som från och med den 1 januari 2016 blir ett lagkrav. Kravet på IDO6 och godkända legitimation finns numera också med vid alla upphandlingar av underentreprenörer.

Genom att införa IDO6 i god tid innan lagen om personalliggare på samtliga arbetsplatser blir verklighet får vi möjlighet att förbereda oss och skapa de rutiner som krävs för att systemet ska fungera så bra som möjligt. På samma gång stärker vi säkerheten på arbetsplatserna ytterligare eftersom obehöriga får svårare att ta sig in.

## DOKUMENTATION I APPEN

Under 2013 inleddes arbetet med Wästbyggs app för digital dokumentation. Appen länkar till ett dokumentarkiv där alla handlingar finns samlade. Genom behörighetsstyrning kan varje kund komma åt ritningar, drift- och underhållsinstruktioner och annan viktig projektrelaterad dokumentation. Denna har tidigare lämnats över i tjocka pärmar.

Appen har förbättrats ytterligare under 2014. När slutbesiktningen för Volkswagens nya anläggning i Stockholm genomfördes i november var det första gången vi gjorde en helt pappersfri slutbesiktning. All information fanns i stället via appen i de surfplattor som användes. Både beställare och besiktningsmän var mycket nöjda med förfarandet och konstaterade att metoden kändes betydligt mer modern än att gå omkring med pärmar och ritningar.

Fördelen med appen är också att dokumentationen blir lätt tillgänglig för fler personer och utan att man behöver befinna sig på samma ställe som pärmarna. Kunden bestämmer själv över vilka personer som ska ha tillgång till de egna inloggningsuppgifterna.



*Målet är att ha certifieringen klar  
och det nya ledningssystemet i  
drift till årsskiftet 2015/2016.*



**Göteborg/ProLogis DC4**





## BESLUT OM ISO-CERTIFIERING

Wästbyggs ledning fattade under 2014 beslut om att ISO-certifiera koncernbolaget Wästbygg AB enligt ISO 9001, ISO 14001 och OHSAS 18001 (kvalitet, miljö och arbetsmiljö). Målet är ett modernt ledningssystem som organisationen ska använda för att leda och styra aktiviteter med anknytning till kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Detta för att nå våra egna mål, en ökad konkurrenskraft och för att uppfylla krav från Wästbyggs kunder.

Arbetet inleddes med två interna samsynsseminarier mellan koncernledningen, medarbetarna i KMA-gruppen samt de externa konsulter som engagerats.

Processen har därefter fortsatt med en grundläggande miljöutbildning för samtliga medarbetare och en genomförd miljöutredning under hösten. Miljöutredningen täcker in såväl den egna verksamheten som inköp av produkter och tjänster samt beskriver vilken miljöpåverkan dessa ger upphov till. Den utgör också grunden för det fortsatta arbetet med att komplettera och utveckla miljöaspekter, mål och handlingsplaner som ingår i miljöledningssystemet.

En uppdatering av Wästbyggs KMA-handbok påbörjades under 2014 för att komplettera innehållet med de dokumenterade rutiner som krävs enligt ISO 9001 och 14001 samt OHSAS 18001.

Under våren 2015 sätts en intern referensgrupp samman med representanter från företagets olika avdelningar för att fortsätta arbetet med att kartlägga och dokumentera alla interna processer.

Målet är att ha certifieringen klar och det nya ledningssystemet i drift till årsskiftet 2015/2016.

## EGEN ELPRODUKTION

2012 investerade Wästbygg i ett eget vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. På så sätt kan vi försäkra oss om att en stor del av den el som krävs på våra arbetsplatser produceras på ett hållbart sätt.

Vindkraftverket är 60 meter högt och har en maximal kapacitet på cirka 1 200 kWh per år. För 2014 uppgår den faktiska nyttjade produktionsvolymen till 940 kWh.

Ungefär 70 procent av all använd energi på en byggarbetsplats kommer från bodar och belysning. Övrigt som drar el är hissar, kranar och uppvärmning av olika utrymmen på arbetsplatsen. Under flera år har vi arbetat med att minska elanvändningen på våra arbetsplatser. Idag är det en självklarhet att förrådscontainrar som kräver uppvärmning ska vara isolerade, att närvarostyrd belysning används samt att vi i största möjliga utsträckning använder arbetsbodarna med extra isolering och energifönster. Samtidigt ska vi alltid kunna erbjuda medarbetare och underentreprenörer en ljus, trygg och varm arbetsmiljö även vintertid.



## 13 övergripande mål för kvalitet, miljö och arbetsmiljö

1. Kundernas krav ska uppfyllas och helst överträffas.
2. Arbetet ska utföras med minsta möjliga påverkan på naturen och på ett hållbart sätt.
3. Energianvändningen ska minimeras, både i byggskedet och för den färdiga produkten.
4. Vattenanvändningen ska minimeras, både i byggskedet och för den färdiga produkten.
5. Den totala avfallsmängden ska minimeras.
6. Transporter och resor ska minimeras.
7. Miljö- och arbetsmiljöhänsyn ska prioriteras i samband med samtliga inköp och all upphandling.
8. Verksamheten på kontor och arbetsplatser ska bedrivas så att miljöpåverkan minimeras.
9. Användningen av ämnen som skadar miljö och hälsa ska minimeras.
10. Vi ska arbeta för att förebygga och undvika nödlägen.
11. Vi ska arbeta enligt ett verksamhetsledningssystem som omfattar kvalitet, miljö och arbetsmiljö enligt principerna i ISO 9001 och 14001 resp OHSAS 18001.
12. Vi ska arbeta för att medarbetarna ska vara motiverade, medvetna och delaktiga.
13. Wästbygg ska aktivt samverka med alla företagets intressenter för en hållbar utveckling.

# PERSONAL

Göteborg/Kaptenen

# Medarbetarna utvecklar företaget

Utan engagerade och duktiga medarbetare som drar åt samma håll kan vi aldrig nå framgång. Kompetensutveckling, samarbetsformer och kommunikation är ständigt aktuella frågor inom hela Wästbygg Gruppen, liksom vikten av att attrahera rätt personer vid rekryteringar.

## EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Varför vill du arbeta hos Wästbygg? Frågan har ställts vid de rekryteringar som genomförts under året och svaret har i många fall varit att det är ett företag som har en intressant projektportfölj, är lagom stort och, glädjande nog, tar hand om sin personal på ett bra sätt.

Inom hela byggbranschen är bristen på arbetskraft stor och konkurrensen om duktiga medarbetare hård. I den tillväxtfas som Wästbygg befinner sig i sedan flera år tillbaka är det inte bara bland de potentiella kunderna vi behöver marknadsföra oss utan också på arbetsmarknaden. Inte minst har det varit påtagligt i samband med vår etablering i Stockholm, där vårt namn inte är lika välkänt på ett mer allmänt plan som det är i Västsverige.

Vi ser mycket positivt på de rekryteringar som gjorts. Våra nya medarbetare kommer både från mindre företag och från de riktigt stora i branschen vilket har givit oss en stor kompetensbredd. För att fånga upp duktiga nyutexaminerade byggingenjörer medverkar vi också på de arbetsmarknadsdagar som årligen ordnas på KTH i Stockholm, Chalmers i Göteborg och Högsolan i Borås.

Under 2014 har 23 nya medarbetare börjat hos oss, av dessa ersätter tolv tidigare medarbetare som lämnat Wästbygg. Ytterligare elva personer, rekryterade under 2014, har påbörjat sin anställning under inledningen av 2015.

Men 2014 har inte bara handlat om att bli fler. Som ett led i den utveckling som företaget genomgår fick ett tungt beslut fattas i början av året. Eftersom vi är verksamma på fler orter och med större geografisk spridning på våra projekt än tidigare lades ett varsel bland de kollektivanställda i Borås, eftersom det inte fanns tillräckligt med inkomna projekt i närområdet. Detta fick till följd att elva yrkesarbetare sades upp och lämnade företaget successivt under våren och sommaren. Ytterligare några yrkesarbetare har sagt upp sig själva och totalt har 20 kollektivanställda slutat under året.

## KOMPETENSUTVECKLING

Wästbygg är idag i mångt och mycket ett kunskapsföretag snarare än ett byggföretag. Det är tack vare en gedigen kunskap som vi kan erbjuda våra kunder ändamålsenliga fastigheter med avancerade tekniska lösningar till rätt kostnad. Kompetensutveckling pågår därför kontinuerligt.

Under 2014 har vi installerat och påbörjat arbetet med en ny utbildningsmodul i vårt löne- och HR-system som vi kommer att implementera fullt ut under 2015. Utbildningsmodulen är kopplad till varje medarbetares personliga utvecklingsplan och kompetensprofil och ger en bättre kontroll och överblick över såväl utbildningar som utbildningsbehov.

Under hösten 2013 genomfördes en särskild utbildningsinsats, riktad till företagets platschefer. Tre endagsseminarier genomfördes under hösten där fokus låg på platschefens vardag. Utifrån de frågor som diskuterades där, både gemensamt och i mindre grupper, har boken "En professionell platschef" skrivits. Boken var klar lagom till en stor personalkonferens i oktober 2014.



Stockholm/Wästbyggs kontor

## UPPFÖRANDEKOD OCH VÄRDEORD

Wästbyggs uppförandekod har tagits fram för att betona de riktlinjer och policyer som finns för företagets medarbetare och hur vi förhåller oss till varandra, affärspartners och andra intressenter. Dessa rör bland annat affäretiska riktlinjer, hur vi främjar hälsa och välbefinnande samt företagets arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor.

Inom företaget arbetar vi också med fem värdeord – flexibilitet, handlingskraft, lönsamhet, kommunikation och reflektion – som för alla medarbetare ska symbolisera det egna förhållningssättet till sin yrkesroll.



## INTERN KOMMUNIKATION

Wästbyggs medarbetare är spridda på kontor i fem olika städer samt ett stort antal byggarbetsplatser. Det ställer stora krav på hantering av interninformation så att den når ut till alla i rätt tid.

De två primära kanalerna för att sprida information är företagets intranät samt personaltidningen Wästnytt som kommer ut sju gånger per år och postas hem till samtliga medarbetare. En helt ny plattform för företagets intranät lanserades i början av 2014 för att ytterligare underlätta tillgängligheten till nyhetsflöde och all gemensam information.



Stockholm/Wästbyggs kontor

## ETT HÅLLBART YRKESLIV

Vårt mål är att alla ska må bra på sin arbetsplats och såväl den fysiska som psykiska arbetsmiljön är högt prioriterad. Till god hjälp med både förebyggande arbete och rehabilitering har vi vår företagshälsovård. Regelbundna hälsokontroller genomförs liksom ergonomiska genomgångar av medarbetarnas arbetsplatser.

Företagshälsovården hanterar även sjuk- och frisknämningar från Wästbyggs medarbetare. Genom att sjuknämnan tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat redan från början få råd om hur man lämpligast kurerar sig. Sjukfrånvaron i företaget är 0,9 procent (0,8 procent 2013) för tjänstemän och 2,5 procent (3,5 procent) för kollektivanställda exklusive långtidsfrånvaro. Lägs denna till är sjukfrånvaron i stället 1,5 procent (1,9 procent) för tjänstemän och 3,9 procent (5,2 procent) för yrkesarbetare.

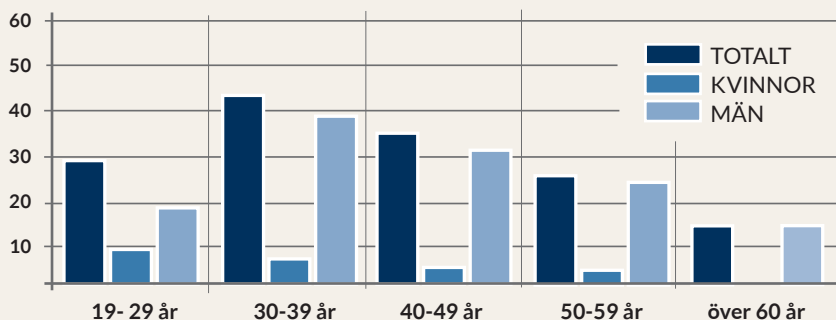
Wästbyggs arbetsplatsamordnare genomförde 168 arbetsplatsbesök under 2014. Varje byggarbetsplats besöks en gång per månad för genomgång av arbetsmiljön och för att stötta platscheferna i arbetsmiljöfrågorna. Inför 2014 har rutinerna för avvikelserapportering förtydligats och även mindre avvikelser dokumenteras numera skriftligen. De allra vanligaste bristerna handlar om att kravet på att bära hjälm och varselkläder inte följs men också kring räcken och fallskydd.

Vi har även skärpt kraven på utformningen av arbetsmiljöplaner och riskanalyser, och genomgång av dessa är en viktig del av arbetsplatsbesöket.

2014 hade Wästbygg 26 anmälda tillbud/olyckor vilket är något fler än under 2013. Det stora flertalet var av mindre allvarlig karaktär, men varje olycka är en för mycket. En mycket tragisk olycka inträffade under sommaren när en anställd hos en underentreprenör föll från ett tak och omkom när denne inte använde sin personliga säkerhetsutrustning på rätt sätt. Efter olyckan har kraven förtydligats gentemot våra underentreprenörer om utbildningskrav för de medarbetare som ska arbeta på högre höjd än två meter. Vi har även tagit fram en särskild informationsfolder om höghöjdsarbete för både internt och externt bruk.



Åldersfördelning och fördelning mellan kvinnor och män 2014

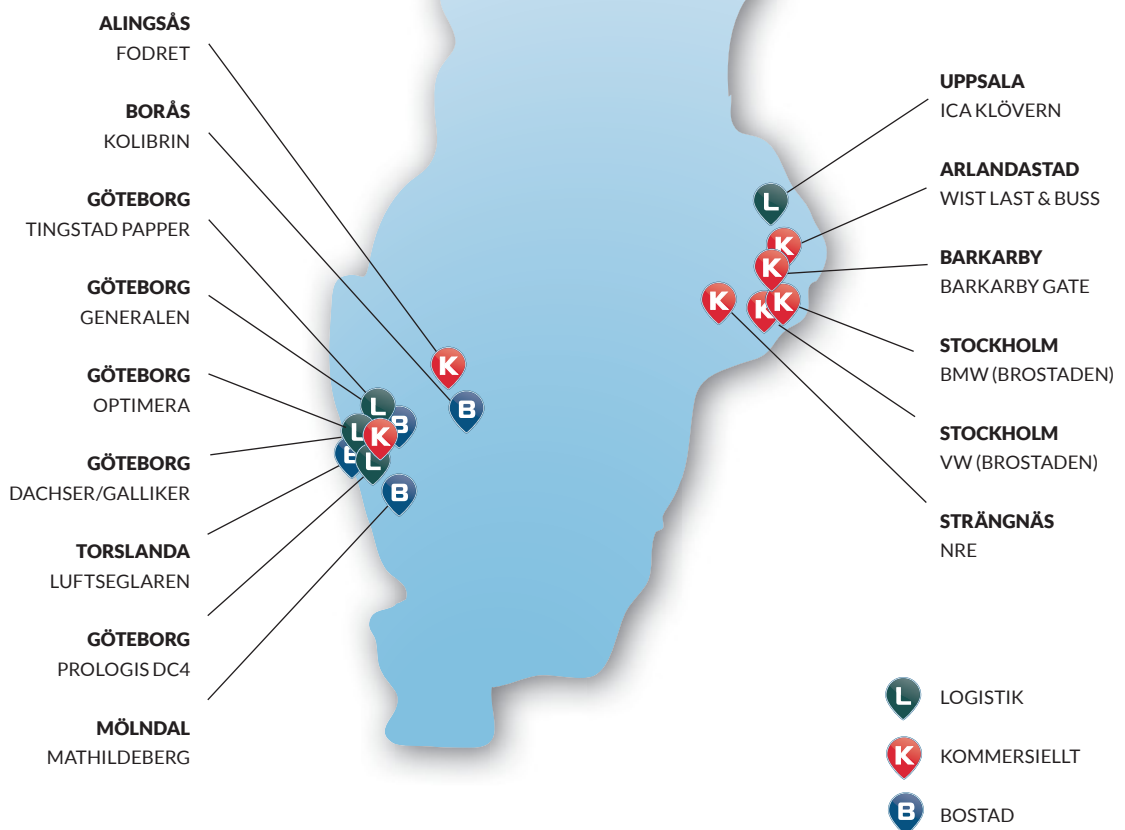


Antal anställda per yrkeskategori 2014-12-31

Yrkeskategori	kvinnor	män
Tjänstemän administration	6	11
Tjänstemän produktion	11	92
Yrkesarbetare	1	26
<b>Totalt</b>	<b>18</b>	<b>129</b>



# Avslutade PROJEKT 2014



Avslutade projekt 2014:

# LOGISTIK



## Göteborg – Tingstad papper

Logistikbyggnad för Göteborgsföretaget Tingstad Papper. Byggnaden är uppförd i Kärra längs E6 i norra delen av Göteborg. Projektet färdigställdes i januari 2014.

**Kund:** ProLogis

**Byggplats:** Kärra/Göteborg

**Storlek:** 32 000 kvm

**Byggtid:** juli 2012 – januari 2014



## Göteborg – Dachser/Galliker

Logistikbyggnad i Högsbo i västra Göteborg. Fastigheten stod färdig i juni 2014 och kommer att nyttjas både av Galliker Transport AB och Dachser Sverige AB.

**Kund:** Galliker Transport AB

**Byggplats:** Högsbo/Göteborg

**Storlek:** 7 000 kvm

**Byggtid:** augusti 2013 – juni 2014



## Uppsala – Ica Klöver

På uppdrag av Klöver har Logistic Contractor uppfört en specialritad lager- och omlastningsterminal i Fyrislundsområdet i Uppsala. Hyresgäst är Ica Fastigheter Sverige AB.

**Kund:** Ica Fastigheter Sverige AB

**Byggplats:** Uppsala

**Storlek:** 2 700 kvm

**Byggtid:** januari 2014 – oktober 2014



## Torslanda – ProLogis DC4

Logistic Contractor har uppfört en ny logistikbyggnad på Arendalsområdet på Hisingen i Göteborg på uppdrag av ProLogis.

**Kund:** ProLogis

**Byggplats:** Hisingen/Göteborg

**Storlek:** 15 000 kvm

**Byggtid:** december 2013 – december 2014

Avslutade projekt 2014:

# KOMMERSIELLT



## **Barkarby/Barkarby Gate**

Wästbygg har på uppdrag av TK Development uppfört Barkarby Gate, ett nytt handelsområde på Barkarbyfältet norr om Stockholm. Handelsplatsen innehåller femton butiker med en total butiksytta på 20 000 kvm samt ett parkeringsgarage på 13 000 kvm.

**Kund:** TK Development

**Byggplats:** Barkarby, Stockholm

**Storlek:** 33 000 kvm

**Byggtid:** juni 2013 – oktober 2014

## Segeltorp/Volkswagen

I Segeltorp söder om Stockholm har Wästbygg, på uppdrag av Brostaden, uppfört en anläggning för försäljning och service av bilar. Hyresgäst är Volkswagen och anläggningen består av 3 600 kvm uppvärmd yta och 3 000 kvm parkeringsdäck under tak. Fastigheten är byggd för att klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

**Kund:** Fastighets AB Brostaden

**Byggplats:** Segeltorp, Huddinge

**Storlek:** 6 600 kvm

**Byggtid:** februari 2014 – december 2014



## Alingsås/Fodret

I Alingsås har Wästbygg uppfört en handelsplats för sex butiker med en totalt butiksyta på 9 000 kvm. Marken har förvärvats av det kommunala bolaget Fabs AB. Handelsplatsen innebär en upprustning av ett område som tidigare använts som kommunförråd.

**Kund:** Wästbygg Projektutveckling AB

**Byggplats:** Kv Fodret, Alingsås

**Storlek:** 9 000 kvm

**Byggtid:** december 2013 – oktober 2014

Avslutade projekt 2014:

# KOMMERSIELLT

## Göteborg/Optimera

På Marieholmsområdet har Wästbygg uppfört ett byggvaruhus åt Optimera. Projektet omfattar kallager, varmlager och butik.

**Kund:** Optimera Svenska AB

**Byggplats:** Marieholmsgatan, Göteborg

**Storlek:** 8 500 kvm

**Byggtid:** januari 2014 – november 2014



## Strängnäs/NRE

På uppdrag av den danska fastighetsutvecklaren NRE har Wästbygg uppfört handelsytor i Strängnäs för Rusta och Beijer Bygg.

**Kund:** NRE Sweden AB

**Byggplats:** Strängnäs

**Storlek:** 4 100 kvm

**Byggtid:** juni 2013 – mars 2014

## Märsta/Wist Last & Buss

I Märsta norr om Stockholm har Wästbygg uppfört lastbilsverkstad och kontor åt Wist Last & Buss. Uppdragsgivare är Bilfastigheter Nord AB. I projektet ingår även invändiga installationer av bland annat servicegropar samt anläggningar för hantering av spillolja och avgaser.

**Kund:** Bilfastigheter Nord AB

**Byggsplats:** Märsta, Stockholm

**Storlek:** 2 300 kvm

**Byggtid:** juli 2013 – augusti 2014



## Segeltorp/BMW

Om- och tillbyggnad av försäljnings- och verkstadslokaler för BMW på Smista Allé.

**Kund:** Bilvia AB

**Byggsplats:** Segeltorp, Stockholm

**Storlek:** 550 kvm

**Byggtid:** december 2013 – juni 2014

## Göteborg/Kanolds fabriker

Om- och tillbyggnad av Wästbyggs Göteborgskontor, bredvid Liseberg.

**Kund:** Fastighetsbolaget Balder

**Byggsplats:** Sofierogatan, Göteborg

**Storlek:** 500 kvm

**Byggtid:** mars 2014 – december 2014

Avslutade projekt 2014:

# BOSTAD

## Mölndal/Brf Mathildeberg etapp 3

På gränsen mellan Göteborg och Mölndal har den sista etappen av tre av bostadskvarteret Mathildeberg färdigställt under 2014.

**Kund:** Järngrinden AB

**Byggplats:** Krokslätt, Mölndal

**Storlek:** 146 bostadsrätter, butik och p-garage med 170 platser

**Arkitekter:** QPG Arkitekter, Göteborg

**Byggtid:** september 2010 - mars 2014



## Torslanda/Brf Luftseglaren

På tidigare Torslanda flygplats nordväst om Göteborg har 52 bostadsrättslägenheter byggts. Området har getts en stark småstadsprägel med varierande höjd på husen.

**Kund:** Amhult 2

**Byggplats:** Torslanda, Göteborg

**Storlek:** 52 bostadsrätter

**Arkitekter:** Småstaden/Smideman Arkitekter

**Byggtid:** mars 2013 - augusti 2014

### Borås/Brf Kolibrin

På uppdrag av Järngrinden har Wästbygg uppfört bostadsrättslägenheter vid Vattentornet i centrala Borås.

**Kund:** Järngrinden AB

**Byggplats:** Lugnet, Borås

**Storlek:** 14 bostadsrätter

**Arkitekter:** QPG Arkitekter, Göteborg

**Byggtid:** januari 2013 – juni 2014



### Göteborg/Brf Generalen

I Kviberg i nordöstra Göteborg, har Wästbygg uppfört ett bostadshus med 44 bostadsrätter och en total boarea på 3 600 kvadratmeter på uppdrag av Sverigehuset AB.

**Kund:** Sverigehuset i Göteborg AB

**Byggplats:** Kviberg, Göteborg

**Storlek:** 44 bostadsrätter

**Arkitekter:** Arkitektbyrån Design, Göteborg

**Byggtid:** augusti 2013 – oktober 2014

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2014

WÄSTBYGG GRUPPEN AB  
ORG NR 556878-5538

Styrelsen och verkställande direktören avger följande  
årsredovisning och koncernredovisning.



INNEHÅLL	sid
Förvaltningsberättelse	65
Koncernresultaträkning	67
Koncernbalansräkning	68
Kassaflödesanalys för koncernen	70
Moderbolagets resultaträkning	71
Moderbolagets balansräkning	72
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	74

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

Wästbygg Gruppen AB är moderbolag i Wästbygg-koncernen. Koncernen bedriver via dotterbolag byggentreprenadverksamhet och projektutvecklingsverksamhet. Moderbolaget tillhandahåller administration och övriga koncerngemensamma funktioner.

I koncernen ingår förutom moderbolaget dotterbolagen Wästbygg AB, Logistic Contractor AB, Handelsbolaget Logistic Contractor i Göteborg, LC Development AB, Wästbygg Projektutveckling AB, Wästbygg Projektutveckling Sverige AB, Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB (70 %), Wästbygg Projektutveckling Stockholm II AB, Hyresbo Holding AB, Hyresbo Holding Januari 2014 AB, Södertörn Holding AB samt de under året vilande dotterbolagen Retail Utveckling 1 Holding AB, Simrishamn Retail AB, Havbund AB och Visättra Hyresbostäder AB.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Wästbygg Gruppen AB ägs till 80 % av M2 Holding AB, org.nr 556878-5520. Slutligt moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB, org.nr 556559-3349.

I början av 2014 har en omstrukturering och renodling av verksamheten inom koncernen skett genom att Wästbygg AB överlätit sina andelar i HB Logistic Contractor till systerbolaget Logistic Contractor AB, ett helägt dotterbolag till Wästbygg Gruppen AB.

Wästbygg-koncernen verkar inom tre huvudsakliga affärsområden; logistik, kommersiellt och bostad. Parallellt med den traditionella entreprenadverksamheten verkar koncernen med egen projektutvecklingsverksamhet inom samtliga affärsområden.

Affärsområde Logistik startades 2004 och är en av Sveriges största aktörer på logistikmarknaden och utvecklar, bygger och tillhandahåller moderna och effektiva logistikkanläggningar i Norden.

Verksamheten har utvecklats fortsatt väl med ett tillfredsställande resultat och bolaget behåller sin position som en av de större logistikbyggarna i Sverige.

Affärsområde Kommersiellt bedriver byggentreprenadverksamhet, primärt i Västsverige och området kring Mälardalen. Affärsområdet har haft en markant ökning av omsättningen under året.

Affärsområde Bostad bedriver byggentreprenadverksamhet, primärt i Västsverige och området kring Mälardalen. Affärsområdet har en betydande orderstock under produktion i Stockholmsregionen och en fortsatt stark marknadsposition i Västsverige.

Affärsområde Projektutveckling bedriver en verksamhet som innebär att koncernen ansvarar för hela kedjan från markförvärv, tillståndsprocess och ända fram till en färdig byggnad. Denna kan ske antingen på egen hand eller i samarbete med externa partners.

Koncernen har under året avyttrat utvecklingsprojekt via dotterbolag.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 665,5 Mkr (454,7 Mkr) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 80,5 Mkr (19,5 Mkr). I resultatet ingår avskrivning på goodwill med 24,1 Mkr (7,3 Mkr). Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 30,6 Mkr (3,3 Mkr) och resultat efter finansiella poster uppgick till 24,8 Mkr (25,0 Mkr). I resultatet ingår resultat från andelar i koncernföretag med 31,0 Mkr (26,5 Mkr).

Jämförelsesiffrorna avseende föregående år avser endast verksamhet bedriven under perioden 2013-08-28 – 2013-12-31, d.v.s. från och med tidpunkten för koncernens bildande.

På extra bolagsstämma i moderbolaget 2014-04-28 beslutades om vinstutdelning till aktieägarna med 25 Mkr.

# Förvaltningsberättelse (forts.)

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

### Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag:

KONCERN	2014	2013 (4 mån)
Nettoomsättning tkr	1 665 548	454 661
Resultat efter finansiella poster tkr	80 505	19 542
Balansomslutning tkr	555 841	492 012
Antal anställda st	160	148

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

MODERBOLAG	2014	2013
Nettoomsättning tkr	30 647	3 300
Resultat efter finansiella poster tkr	24 751	25 004
Balansomslutning tkr	218 151	229 958
Antal anställda st	13	2

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Under april 2015 har dotterbolaget Logistic Contractor AB startat ett dotterbolag i Norge.

## MILJÖPÅVERKAN

Koncernen bedriver inte någon anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Koncernen har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor såväl i produktionen som i koncernens övriga områden.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernen följer den tidigare utformade affärsplanen.

Affärsområde Logistik har ett gott orderläge och en fortsatt stark position nationellt, och påbörjar nu etableringen i vårt grannland Norge.

Både affärsområde Kommersiellt och Bostad har ett gott orderläge och en stark marknadsposition i området kring Mälardalen och i Västsverige, vilken ytterligare ska förstärkas under verksamhetsåret 2015.

Affärsområde Projektutveckling förvaltar fortsatt projektportföljen i Stockholmsregionen och stärker densamma. I västra och södra Sverige påbörjas nu motsvarande aktiviteter.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	47 829 171
Årets vinst	32 163 834

79 993 005

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

79 993 005

79 993 005

Ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

# Koncernresultaträkning

	Not	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-08-28 - 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>	1,3		
Nettoomsättning		1 665 548 323	454 661 004
Övriga rörelseintäkter	4	50 170 451	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 715 718 774</u>	<u>454 661 004</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Material och underentreprenörer		-1 409 482 952	-369 927 397
Övriga externa kostnader	5,6	-54 486 280	-12 469 196
Personalkostnader	7	-138 901 481	-41 454 897
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-26 177 818	-8 051 289
Övriga rörelsekostnader		-73 629	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 629 122 160</u>	<u>-431 902 779</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>86 596 614</u>	<u>22 758 225</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291 237	356 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 383 288	-3 572 464
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-6 092 051</u>	<u>-3 215 578</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>80 504 563</u>	<u>19 542 647</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>80 504 563</u>	<u>19 542 647</u>
Aktuell skatt	10	-12 942 458	-5 952 361
<b>Årets resultat</b>		<u>67 562 105</u>	<u>13 590 286</u>
<b>Hänförligt till:</b>			
- Moderföretagets aktieägare		56 672 535	-
- Minoritetsintresse		10 889 570	-

# Koncernbalansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>	1, 3		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar:</i>			
Goodwill	8	190 441 851	200 663 553
Projekträttigheter	11	14 400 000	18 010 530
		<u>204 841 851</u>	<u>218 674 083</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	6 493 582	7 438 453
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20 000	20 000
Andra långfristiga fordringar	13	24 699 681	-
		<u>24 719 681</u>	<u>20 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>236 055 114</u>	<u>226 132 536</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Övriga lagertillgångar:</i>			
Exploateringsfastigheter		2 678 054	-
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Kundfordringar		189 938 666	141 039 799
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	14	59 453 365	31 455 776
Aktuella skattefordringar		215 620	465 615
Övriga kortfristiga fordringar		20 721 681	374 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	12 120 546	7 548 493
		<u>282 449 878</u>	<u>180 883 717</u>
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och Bank		34 657 771	84 995 935
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>319 785 703</u>	<u>265 879 652</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>555 840 817</u>	<u>492 012 188</u>

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
Aktiekapital		2 550 000	2 550 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		92 747 821	61 090 286
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>95 297 821</u>	<u>63 640 286</u>
Minoritetsintressen		<u>10 904 570</u>	<u>-</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>106 202 391</u>	<u>63 640 286</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatter	17	3 503 225	3 529 625
Övriga avsättningar	18	9 703 440	11 124 472
<b>Summa avsättningar</b>		<u>13 206 665</u>	<u>14 654 097</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		120 100 000	150 100 000
Skulder till kreditinstitut		1 920 000	2 160 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>122 020 000</u>	<u>152 260 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		164 027 945	113 112 661
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	19	50 408 718	67 855 759
Checkräkningskredit	20	12 010 639	-
Aktuella skatteskulder		20 374 023	8 536 606
Övriga kortfristiga skulder		20 823 671	22 191 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	46 766 765	49 761 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>314 411 761</u>	<u>261 457 805</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<u>555 840 817</u>	<u>492 012 188</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	22	<u>334 162 909</u>	<u>299 947 257</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	23	<u>67 663 677</u>	<u>61 792 933</u>

# Kassaflödesanalys för koncernen

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-08-28 - 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	86 596 614	22 758 225
Avskrivningar	26 177 819	743 607
Avsättning garantier	-1 347 400	11 124 472
Erhållen ränta	291 237	356 886
Erlagd ränta	-6 383 288	-3 572 464
Betald inkomstskatt	-879 246	5 648 255
	104 455 736	37 058 981
Ökning/minskning kundfordringar	-48 940 117	-141 039 799
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-55 597 543	-39 378 303
Ökning/minskning leverantörsskulder	51 075 424	113 112 661
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-9 917 635	139 808 538
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	41 075 865	109 562 078
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-10 222 177	-218 674 083
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 252 171	-8 350 514
Sålda materiella anläggningstillgångar	-	168 454
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-24 699 681	-20 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-36 174 029	-226 876 143
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	2 550 000
Aktieägartillskott	-	47 500 000
Upptagna lån	-	152 260 000
Amortering av skuld	-30 240 000	-
Utbetald utdelning	-25 000 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-55 240 000	202 310 000
<b>Årets kassaflöde</b>	-50 338 164	84 995 935
<b>Likvida medel vid årets början</b>	84 995 935	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	34 657 771	84 995 935

# Moderbolagets resultaträkning

	Not	2014	2013
Nettoomsättning	1, 3	30 646 788	3 299 998
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	5, 6, 7	-16 231 233	-591 918
Personalkostnader	7	-14 414 964	-1 645 564
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-30 646 197</u>	<u>-2 237 482</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>591</u>	<u>1 062 516</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	24	31 000 000	26 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		915 447	179 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 165 236	-2 737 822
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<u>24 750 211</u>	<u>23 941 555</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>24 750 802</u>	<u>25 004 071</u>
Bokslutsdispositioner	25	7 750 000	-5 000
Aktuell skatt	10	-336 968	330 100
<b>Årets vinst</b>		<u>32 163 834</u>	<u>25 329 171</u>

# Moderbolagets balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>	1, 3		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i koncernföretag	26	200 200 000	200 200 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>200 200 000</u>	<u>200 200 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Fordringar hos koncernföretag		16 858 847	29 071 742
Aktuella skattefordringar		130 159	465 606
Övriga kortfristiga fordringar		12 923	57 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	235 642	21 881
		<u>17 237 571</u>	<u>29 617 185</u>
<i>Kassa och bank:</i>			
Kassa och bank		713 193	140 455
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>17 950 764</u>	<u>29 757 640</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>218 150 764</u>	<u>229 957 640</u>



	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	27		
<i>Bundet eget kapital:</i>			
Aktiekapital		2 550 000	2 550 000
<i>Fritt eget kapital:</i>			
Balanserad vinst eller förlust		47 829 171	47 500 000
Årets vinst		32 163 834	25 329 171
		<u>79 993 005</u>	<u>72 829 171</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>82 543 005</u>	<u>75 379 171</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		120 100 000	150 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>120 100 000</u>	<u>150 100 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		332 252	138 884
Skulder till koncernföretag		6 355 769	20 604
Övriga kortfristiga skulder		2 435 687	894 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 384 051	3 424 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>15 507 759</u>	<u>4 478 469</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<u>218 150 764</u>	<u>229 957 640</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	22	<u>200 100 000</u>	<u>200 100 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	23	<u>50 000 000</u>	<u>Inga</u>

# Noter

– gemensamma för moderbolag och koncern

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från räkenskapsåret 2014 upprättas koncernens och bolagets årsredovisning för första gången med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Övergången har inte medfört några förändringar i redovisnings- eller värderingsprinciper.

### UPPGIFTER OM MODERFÖRETAG

Moderföretag i den största koncern där Wästbygg Gruppen AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB, 556559-3349, Stockholm.

### KOSTNADSSLAGSINDELAD RESULTATRÄKNING

Från 2014 tillämpas kostnadsslagsindelad resultaträkning i hela koncernen eftersom moderbolaget M2 Asset Management AB tillämpar denna redovisning och varvid omräkning av tidigare år har skett.

### INKÖP OCH FÖRSÄLJNING AVSEENDE KONCERNFÖRETAG

Av årets försäljning har 100 % (0 %) skett till koncernföretag. Av årets inköp kommer 84 % (0 %) från koncernföretag.

### INTÄKTER FRÅN ENTREPRENADUPPDRAG

För utförda entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

### INTÄKTER FRÅN TJÄNSTEUPPDRAG

För utförda tjänsteuppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till dessa i takt med att arbetet utförs.

### PROJEKTRÄTTIGHETER

Aktiverade projekträttigheter avräknas vid försäljning av projekten eller kostnadsförs vid konstaterade uteblivna projekt.

### EXPLOATERINGS-FASTIGHETER

Nedlagda kostnader aktiveras löpande och avräknas vid försäljning av projekten eller kostnadsförs vid konstaterade uteblivna projekt.

### KONCERNBIDRAG

Redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

### AKTIER I KONCERNFÖRETAG

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från koncernföretag redovisas som intäkt när den bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Per år
Kontorsmaskiner	10 %
Datorer	30 %
Maskiner och bodar	15 %
Fordon	20 %

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### FORDRINGAR

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### LEASINGAVTAL

Koncernen har ett mindre antal finansiella leasingavtal avseende främst fordon. Då värdet av dessa är begränsade har de inte aktiverats och skuldförts i koncernens balansräkning. Samtliga leasingavtal i koncernen och i moderbolaget redovisas därför som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

## NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

## AVSÄTTNINGAR

Avsättningar för garantier, legala processer eller andra krav redovisas när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara oviss.

Avsättningar värderas initialt till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen, baserat på de mest tillförlitliga uppgifter som finns tillgängliga på balansdagen.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar och övriga fordringar:

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### Låneskulder och leverantörsskulder:

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

## EGET KAPITAL

Eget kapital i koncernen består av följande poster: Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier. Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

- Eget kapitalandel i obeskattade reserver.
- Erhållna aktieägartillskott.
- Reserver för finansiella tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.
- Balanserat resultat, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.

Övrigt tillskjutet kapital som innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Utdelningar som ska betalas ingår i posten Övriga skulder när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

## INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänförs till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underrskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts.)

### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA - KORTFRISTIGA ERSÄTTNINGAR

Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen.

Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA - AVGIFTSBESTÄMDA PENSIONSPLANER

Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

### KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2014. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om Moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta. Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Minoritetsintressen, som redovisas som en del av eget kapital, representerar den andel av ett dotterföretags resultat och nettotillgångar som inte innehas av Koncernen. Koncernen fördelar nettoresultatet för dotterföretagen mellan moderföretagets ägare och minoriteten baserat på deras respektive ägarandelar.

Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.

### Förvärvsmetoden

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.

### GOODWILL

Goodwill representerar skillnaden mellan anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, skulder och ansvarsförbindelser. I samband med upprättande av förvärvsanalys har övervärde allokaterats till goodwill i form av marknad, varumärke, kundkontakter och personal.

### ANTAL ANSTÄLLDA

Redovisar antalet helårsanställda.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för koncernen, och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

### BETYDANDE BEDÖMNINGAR

Följande är betydande bedömningar som har gjorts vid tillämpning av de av koncernens redovisningsprinciper som har den mest betydande effekten på de finansiella rapporterna.

### REDOVISNING AV PÅGÅENDE ENTREPRENADUPPDRAG

Att bestämma när intäkterna från pågående entreprenaduppdrag ska redovisas kräver bland annat en förståelse för hur arbetet fortskrider och historisk erfarenhet av liknande arbeten. Redovisningen av intäkter från entreprenaduppdrag kräver också väsentliga bedömningar vid bestämning av milstenar, faktisk upparbetning och beräknade utgifter för att färdigställa arbetet.

### PROJEKTRÄTTIGHETER – BEDÖMNING AV VÄRDET

Nedlagda och aktiverade kostnader prövas årligen genom en uppskattning av de framtida kassaflöden tillgången bedöms generera och sannolikheten för att projekten genomförs.

### BEDÖMNING AV OSÄKRA FORDRINGAR

Kundfordringar värderas till det kassaflöde som förväntas inflyta till företaget. Därmed görs en detaljerad och objektiv genomgång av alla utestående belopp på balansdagen.

### TVISTER

Koncernen har pågående tvister avseende entreprenaduppdrag. Koncernen har utvärderat dessa internt och vid behov med juridiskt ombud. Några ytterligare avsättningar utöver vad som beaktats vid värderingen av de aktuella entreprenaduppdragen samt gjorda avsättningar för garantiåtaganden har inte bedömts föreligga.

### OSÄKERHET I UPPSKATTNINGEN – INTÄKTER FRÅN ENTREPRENADAVTAL

Redovisade intäktsbelopp och tillhörande fordringar för entreprenadavtal återspeglar den bästa uppskattningen av utfallet och färdigställandegraden för varje avtal. Detta inkluderar en bedömning av vinsten i pågående entreprenaduppdrag och eftersläpande ordrar. När det gäller mer komplicerade uppdrag finns betydande osäkerhet vid bedömning av kostnaderna för färdigställande och lönsamhet.

## Not 3 Händelser efter balansdagen

### HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen 2014-01-01 – 2014-12-31	Koncernen 2013-08-28 – 2013-12-31
Vinst vid avyttring av mark och utvecklingsprojekt via bolag	46 385 002	-
Övrigt	3 785 449	-
Summa	50 170 451	0

**Not 5** Ersättning till revisorerna

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-08-28 - 2013-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<i>Grant Thornton Sweden AB</i>				
Revisionsuppdraget	789 857	445 225	196 161	111 975
Revisionsversamhet utöver revisionsuppdraget	69 300	-	18 300	-
Skatterådgivning	33 405	-	21 405	-
Övriga tjänster	52 200	-	35 850	-
Summa	944 762	445 225	271 716	111 975

**Not 6** Operationella leasingavtal**KONCERNEN**

Koncernen leasar förmånsbilar och tjänstebilar. Samtliga leasingavtalen är icke uppsägningsbara avtal med 3 års löptid från leasingperiodens början. Framtida minimileaseavgifter är enligt följande (tkr):

Minimileaseavgifter	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
31 december 2014	2 710	2 893	0	5 603
31 december 2013	1 609	1 748	0	3 357

Leasingkostnaderna för koncernen under rapportperioden uppgick till 2 882 tkr (2013: 1 104 tkr).

**MODERBOLAGET**

Bolaget leasar förmånsbilar. Samtliga leasingavtalen är icke uppsägningsbara avtal med 3 års löptid från leasingperiodens början. Framtida minimileaseavgifter är enligt följande (tkr):

Minimileaseavgifter	Inom 1 år	1-5 år	Efter 5 år	Summa
31 december 2014	576	568	0	1 144
31 december 2013	101	34	0	135

Leasingkostnaderna för bolaget under rapportperioden uppgick till 425 tkr (2013: 29 tkr).

**Not 7** Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Koncernen		Moderbolaget		Moderbolaget	
	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-08-28 - 2013-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>								
Kvinnor	17	12	4	-				
Män	143	136	9	2				
Totalt	160	148	13	2				
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader *)</b>								
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 693 175	2 642 377	1 734 040	1 609 087				
Löner och ersättningar till övriga anställda	81 704 870	24 551 425	6 904 998	-				
	85 398 045	27 193 802	8 639 038	1 609 087				
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 217 826	9 774 906	2 853 498	775 976				
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	911 660	325 952	533 350	-				
Pensionskostnader för övriga anställda	8 669 686	2 148 331	1 126 240	-				
Totalt	124 197 217	39 442 991	13 152 126	2 385 063				
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>								
Antal styrelseledamöter på balansdagen								
Kvinnor	1	-	1	-				
Män	5	3	3	3				
Totalt	6	3	4	3				
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare								
Män	4	4	2	2				
Totalt	4	4	2	2				

\*) I beloppet för löner ingår bonus (inkl. sociala avgifter) för:

- Moderbolaget med 425 tkr (0 tkr). Ingen del avser styrelsen eller verkställande direktören.
- Koncernen med 5 150 tkr (5 000 tkr). Bonus om 970 tkr (966 tkr) avser verkställande direktör.

**Not 8** Goodwill

	Koncernen		Koncernen	
	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-08-28 - 2013-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden			215 703 923	-
Inköp			13 832 707	168 315 545
Genom förvärv av dotterföretag			-	47 388 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			229 536 630	215 703 923
Ingående avskrivningar			-15 040 370	-
Genom förvärv ingående avskrivningar			-	-7 716 160
Årets avskrivningar			-24 054 409	-7 324 210
Utgående ackumulerade avskrivningar			-39 094 779	-15 040 370
Utgående restvärde enligt plan			190 441 851	200 663 553

**Not 9** Räntekostnader

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-08-28 - 2013-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Ränta koncern	5 617 264	2 537 503	5 617 264	2 537 503
Övriga räntekostnader	766 024	1 034 961	1 547 972	200 319
Summa	<u>6 383 288</u>	<u>3 572 464</u>	<u>7 165 236</u>	<u>2 737 822</u>

**Not 10** Aktuell skatt

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-08-28 - 2013-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Skatt på årets resultat	12 942 458	5 952 361	336 968	-330 100
Uppskjuten skatt	24 200	-	-330 100	330 100
Skatt på årets resultat	<u>12 966 658</u>	<u>5 952 361</u>	<u>6 868</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	80 504 563	19 542 647	32 500 802	24 999 071
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	17 711 004	4 299 382	7 150 176	5 499 796
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	92 270	73 939	6 792	104
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	-	-	-6 820 000	-5 830 000
Skatteeffekt av ej skattepliktig realisationsvinst	-10 204 700	-	-	-
Skatteeffekt avskrivning goodwill	5 290 973	1 575 509	-	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	52 911	3 531	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>12 942 458</u>	<u>5 952 361</u>	<u>336 968</u>	<u>-330 100</u>

**Not 11** Projekträttigheter

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 010 530	-
Årets investeringar	-	18 010 530
Försäljningar och utrangeringar	-3 050 000	-
Omklassificeringar	-560 530	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 400 000</u>	<u>18 010 530</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>14 400 000</u>	<u>18 010 530</u>



**Not 12** Inventarier, verktyg och installationer

	<b>Koncernen</b>	<b>Koncernen</b>
	<b>2014-01-01 - 2014-12-31</b>	<b>2013-08-28 - 2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	15 890 363	-
Inköp	1 252 171	801 512
Försäljningar och utrangeringar	-2 138 847	-168 454
Genom förvärv av dotterföretag	-	15 257 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 003 687</u>	<u>15 890 363</u>
Ingående avskrivningar	-8 451 911	-
Försäljningar och utrangeringar	2 065 216	39 262
Genom förvärv ingående avskrivningar	-	-7 747 565
Årets avskrivningar	-2 123 410	-743 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 510 105</u>	<u>-8 451 910</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>6 493 582</u>	<u>7 438 453</u>

**Not 13** Övriga långfristiga fordringar

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Återstående köpeskillingsfordran	24 699 681	-
Redovisat värde	<u>24 699 681</u>	<u>0</u>

Reglering av köpeskillning sker i samband med slutlig inflyttning i de lägenheter som uppförts i det sålda bolaget vilket beräknas till november 2016, se även not 1.

**Not 14** Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	<b>Koncernen</b>	<b>Koncernen</b>	<b>Moderbolaget</b>	<b>Moderbolaget</b>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Upparbetade intäkter	1 415 145 364	832 682 158	-	-
Fakturerade delbelopp	-1 355 691 999	-801 226 382	-	-
Summa	<u>59 453 365</u>	<u>31 455 776</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 15** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	2 065 490	1 387 217	-	-
Förskottsbetalda pensionsförsäkringar	658 377	922 690	71 554	-
Förutbetald försäkring	585 053	165 336	3 061	-
Upplupna intäkter avslutade projekt	936 274	4 117 675	-	-
Förutbetalda bankgarantier	263 805	293 535	-	-
Ombyggnadskostnader	353 534	348 500	-	-
Förväntade kreditfakturor pågående projekt	3 354 071	-	-	-
Övriga poster	3 903 942	313 540	161 027	21 881
Summa	12 120 546	7 548 493	235 642	21 881

**Not 16** Förändring av eget kapital koncern

KONCERNEN	Aktiekapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa	Minoritets- intresse	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2014-01-01</b>	2 550 000	61 090 286	63 640 286	-	63 640 286
Utdelningar		-25 000 000	-25 000 000	-	-25 000 000
Årets resultat		56 672 535	56 672 535	10 889 570	67 562 105
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	2 550 000	92 762 821	95 312 821	10 889 570	106 202 391

Vilkorat aktieägartillskott uppgår till 47 500 000 kr.  
Aktiekapitalet består av 51 000 aktier med kvotvärde 50 kronor.

**Not 17** Uppskjuten skatt

Beloppet avser skattedelen (22 %) av avsättningar till periodiseringsfonder.

**Not 18** Övriga avsättningar

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Garantiåtaganden	9 703 440	11 124 472	-	-
Summa	9 703 440	11 124 472	0	0

**Garantiåtaganden**

Garantiavsättningsreserven avser bedömda framtida utgifter för koncernens entreprenadprojekt.

**Not 19** Fakturerad men ej upparbetad intäkt

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upparbetade intäkter	1 622 672 663	1 323 659 435	-	-
Fakturerat	-1 673 081 381	-1 391 515 194	-	-
Summa	-50 408 718	-67 855 759	0	0

**Not 20** Checkräkningskredit

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000 000	50 000 000	-	-

**Not 21** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader koncernen	2 485 547	2 537 503	2 485 547	2 537 503
Upplupna kostnader byggprojekt	13 354 313	21 766 027	-	-
Upplupna löner	7 687 299	8 825 852	464 525	-
Upplupna semesterlöner	10 826 646	10 243 024	1 568 321	527 862
Upplupna sociala avgifter	6 957 930	6 048 331	1 309 779	259 069
Övriga poster	5 455 030	340 693	555 879	120 604
Summa	46 766 765	49 761 430	6 384 051	3 445 038

**Not 22** Ställda säkerheter

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>För egna avsättningar och skulder</b>				
Aktier i dotterföretag	259 162 909	249 947 257	200 100 000	200 100 000
Företagsinteckningar	75 000 000	50 000 000	-	-
Summa ställda säkerheter	334 162 909	299 947 257	200 100 000	200 100 000

**Not 23** Ansvarsförbindelser

	Koncernen	Koncernen	Moderbolaget	Moderbolaget
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	67 663 677	61 792 933	-	-
Borgensåtagande för övriga koncernföretag	-	-	50 000 000	-
Summa ansvarsförbindelser	67 663 677	61 792 933	50 000 000	0

**Not 24** Resultat från andelar i koncernföretag

	2014	2013
Anteciperad utdelning	31 000 000	26 500 000
Summa	31 000 000	26 500 000

**Not 25** Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Erhållet koncernbidrag	7 750 000	-
Lämnat koncernbidrag	-	-5 000
Summa	7 750 000	-5 000

**Not 26** Andelar i koncernföretag

KONCERNEN	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)	Redovisat värde
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	100	140 070 000
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	100	60 080 000
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	99,9	
LC Development AB	556949-0674	Göteborg	100	
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	0,1	
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4847	Borås	100	50 000
Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	556943-4870	Stockholm	70	
Wästbygg Projektutveckling Stockholm II AB	556943-4862	Stockholm	100	
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	50	
Hysesbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Borås	100	
Havbund AB	556966-0227	Stockholm	100	
Södertörn Holding AB	556981-3131	Borås	100	
Visättra Hysesbostäder AB	556942-6603	Borås	100	
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Borås	100	
Simrishamn Retail AB	556948-7571	Borås	100	
Wästbygg Projektutveckling Sverige AB	556948-7563	Borås	100	
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	50	

En omfördelning av bokfört värde på aktier i dotterbolag har skett med 60 030 000 kronor mellan Wästbygg AB och Logistic Contractor AB till följd av en omstrukturering i koncernen där dotterbolaget Handelsbolaget Logistic Contractor i Göteborg överförts från Wästbygg AB till Logistic Contractor AB.

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	200 200 000	-
Inköp av andelar	-	200 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 200 000	200 200 000
Utgående redovisat värde	200 200 000	200 200 000

**Not 27** Förändring av eget kapital moderbolag

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2014-01-01</b>	2 550 000	72 829 171	-	75 379 171
Utdelningar	-	-25 000 000	-	-25 000 000
Årets resultat			32 163 834	32 163 834
<b>Eget kapital 2014-12-31</b>	<u>2 550 000</u>	<u>47 829 171</u>	<u>32 163 834</u>	<u>82 543 005</u>

Vilkorat aktieägartillskott uppgår till 47 500 000 kr.  
 Aktiekapitalet består av 51 000 aktier med kvotvärde 50 kronor.

Borås 2015-04-27

## STYRELSEN BESTÅR AV:

**Ulf Christofferson**  
 Verkställande direktör

**Jörgen Andersson**  
 Vice verkställande direktör

**Andreas von Hedenberg**

**Christina Källenfors**  
 Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-27.

Grant Thornton Sweden AB

**Mikael Östblom**  
 Auktoriserad revisor

# Wästbygg historik

- 1981** Wäst-Bygg AB startas av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren.
- 
- 1983** Wäst-Bygg arbetar under denna period till största delen med renovering och förädling av befintliga fastigheter i Borås och Ulricehamn.
- 
- 1985** Kvarteret Medea (Angwaldshuset) på Stora Brogatan i Borås totalrenoveras och 20 lägenheter inreds.
- 
- 1989** 33 fastigheter köps av Olle Johansson Byggentreprenad AB. Efter affären äger Wäst-Bygg sammanlagt 70 fastigheter i Borås och Ulricehamn.
- 
- 1990** Kvarteret Fjolner i Borås invigs. Det var Wäst-Byggs dittills största uppdrag och byggdes i samarbete med BPA Bygg AB.
- 
- 1991** Wäst-Bygg överlämnar Borås ridhus efter avslutat arbete. Ridhuset var 1991 Sveriges modernaste.
- 
- 1992** Omsättningen passerar 100 miljoner kronor.
- 
- 1993** Kypedalen – 28 parhus på Hässleholmen – står klara. Projektet syftar till att bygga billiga bostäder utan att ge avkall på kvaliteten och husen benämndes "Folkvillor".
- 
- 1994** Två stora projekt uppförs i Borås, Agamemnon och Viskastrandsskolan.
- 
- 1995** Första upplagan av Wäst-Byggs kvalitets- och miljöhandbok produceras. Samtidigt påbörjades ett stort internt projekt för kompetenshöjning och datorisering av arbetsplatserna.
- 
- 1997** Samarbetet med McDonalds växer och Wäst-Bygg bygger restauranger över hela Sverige åt hamburgerjätten.
- 
- 1998** Den nya affärsmodellen introduceras med tidig ingång i projekten och partnerskap med beställaren.
- 
- 2000** Wäst-Bygg bygger ut och färdigställer bland annat lager/kontor för Hennes & Mauritz i Borås och nytt tryckeri för Borås Tidning.
- 
- 2001** En hejdundrande fest hålls på Grand i Borås vid 20-års jubileet.
- 
- 2001** Kontoret i Göteborg öppnar.
- 
- 2004** Wäst-Bygg säljer huvuddelen av sitt kvarvarande fastighetsinnehav till ett norskt fastighetsbolag. Företaget inriktar sig på byggverksamheten.
- 
- 2004** Satsning på logistikanläggningar. Wäst-Bygg och WH-Bygg AB bildar Logistic Contractor.
- 
- 2005** Generationsskifte i Wäst-Bygg när Patrik Ivarson tar över ledarskapet i Wäst-Bygg.
- 
- 2006** Till Wäst-Byggs 25-årsjubileum invigs det nya huvudkontoret i Borås. **1**
- 
- 2006** Wäst-Byggs största bostadsprojekt, Söderstaden i Kungsbacka med 330 lägenheter, påbörjas. **2**
-

- 2007** Omsättningen passerar en miljard kronor.
- 
- 2008** Höghuset "Silon" i Göteborg med 15 våningar står klart. Huset byggs på uppdrag av Klippan Kulturfastigheter.
- 
- 2009** Kontoret i Varberg öppnar i april 2009.
- 
- 2010** Statsminister Fredrik Reinfeldt besöker Wäst-Byggs lärlingsprojekt i Bredared.
- 
- 2011** Wäst-Bygg köper resterande 50 % av Logistic Contractor. Sedan starten 2004 har Logistic Contractor då byggt ca 400 000 kvm.
- 
- 2011** Wäst-Bygg firar 30 år.
- 
- 2012** Wäst-Bygg får två nya delägare, Ulf Christofferson och Jörgen Andersson.
- 
- 2012** Nytt kontor i Stockholm öppnas.
- 
- 2012** Wäst-Bygg köper ett eget vindkraftverk. **3**
- 
- 2013** Patrik Ivarson säljer sin ägarandel till M2 Gruppen som nu äger Wäst-Bygg tillsammans med Ulf Christofferson och Jörgen Andersson. **4**
- 
- 2013** Ny affärsplan introduceras med sikte på 2016.
- 
- 2013** Wäst-Bygg byter företagsprofil och heter från och med nu Wästbygg.
- 
- 2014** Under året köper Alecta två bostadsprojekt i Stockholm av Wästbygg - Arkens väg och Visättra Ängar. Affärerna har ett sammanlagt värde på en miljard kronor. **5**
- 
- 2014** Bygget av Wästbyggs första Svanenmärkta hus påbörjas i Göteborg.
- 
- 2014** Ledningsgruppen beslutar om att påbörja arbetet med ISO-certifiering.



# WÄSTBYGG

BORÅS, HUVUDKONTOR: Postadress: Box 912, 501 10 Borås  
Besök: Åsboholmsgatan 30, 504 51 Borås, tel: 033-23 30 00

GÖTEBORG: Sofierogatan 3 B, 412 51 Göteborg, tel: 031-733 23 00

VARBERG: Birger Svenssons väg 34, 432 40 Varberg, tel: 0340-25 06 50

STOCKHOLM: Vallgatan 5, 170 67 Solna, tel: 08-684 041 00

JÖNKÖPING: Slottsgatan 14, 553 22 Jönköping, tel: 036-16 66 60

[www.wästbygg.se](http://www.wästbygg.se)