



**WÄSTBYGG**

ÅRSREDOVISNING 2016





FOTO:  
ANNA SIGGE  
BENGT ALM  
KENNET RUONA  
JAN NORDÉN

# 2016 I SIFFROR

NETTOINTÄKTER  
2016 I MKR

**2 331**

RESULTAT EFTER  
SKATT I MKR

**41**

ANTAL ANSTÄLLDA

**208**

BOSTADSPRODUKTION  
ANTAL LÄGENHETER

**528**

FÄRDIGSTÄLLDA

**1 622**

PÅGÅENDE

KOMMERSIELLT BYGGANDE  
ANTAL KVADRATMETER

**30 000**

FÄRDIGSTÄLLDA

**77 000**

PÅGÅENDE

LOGISTIKANLÄGGNINGAR  
ANTAL KVADRATMETER

**66 000**

FÄRDIGSTÄLLDA

**169 000**

PÅBÖRJADE

ORDERINGÅNG  
UNDER ÅRET - MKR

**2 600**

## INNEHÅLL

SID

### INLEDNING

OM WÄSTBYGG	4
VD-ORD	8
WÄSTBYGG GRUPPEN	11
EKONOMISK SAMMANFATTNING	11

### VÅR VERKSAMHET

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD	14
AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT	24
AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK	32

### HÅLLBARHETSREDOVISNING

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE	40
VÅRA ARBETSPLATSER	46
BOAKTIVA	50
ETISKA RIKTLINJER	51

### ÅRSREDOVISNING

WÄSTBYGG GRUPPEN MED KONCERN	52
------------------------------	----





# TILLSAMMANS

## BYGGER VI DIN FRAMTID

Tillsammans är ett nyckelord på Wästbygg, både internt och externt. I ett gott samarbetsklimat är 1 + 1 alltid mer än 2, såväl i den egna arbetsgruppen som i samspelet med kunder, leverantörer och övriga samarbetspartners.

*Tillsammans bygger vi din framtid* är en devis som i sin enkelhet väl beskriver hur vi arbetar. Vi bygger för våra kunders framtid tillsammans med dem. Genom kompetensutveckling och utmanande projekt bygger vi våra medarbetares framtid. Våra duktiga medarbetare bygger tillsammans Wästbyggs framtid. Tillsammans med leverantörer och samarbetspartners bygger vi gemensamt en framtid.



## OM WÄSTBYGG

---

Wästbygg Gruppen är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag, tydligt specialiserat inom segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik. Vårt uppdrag är att utföra och utveckla byggprojekt som människor vill bo, arbeta och trivas i under lång tid framöver.

Wästbygg Gruppen har tillsammans med sina koncernbolag en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige men finns också representerade med sitt dotterbolag Logistic Contractor i våra nordiska grannländer Danmark och Norge.

## VÅR AFFÄRSIDÉ

---

Wästbygg Gruppens affärsidé är att följa och förverkliga våra kunders projekt, verka som specialister och leverera rätt produkt till rätt kund och med fördel genom förtroendeentreprenader.

## MÅL

---

Vid utgången av 2018 ska vi:

- omsätta 3,5 miljarder kronor samt ha ett rörelseresultat som överstiger 200 miljoner kronor
- producera en övervägande del av våra projekt genom strategiska samarbeten
- vara väl etablerade på de danska och norska marknaderna via koncernbolaget Logistic Contractor
- vara bland de tio mest omtyckta arbetsgivarna i vår bransch
- ha en fortsatt hög finansiell ranking och starka nyckeltal i koncernen
- ha ett av de tio starkaste varumärkena i landet inom projektutveckling



## WÄSTBYGG EN KORT PRESENTATION

---

1981 grundades Wästbygg i Borås. Ursprungligen var det ett lokalt byggbolag men relativt snart växte företaget även utanför närregionen.

Wästbygg Gruppen är idag ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Vi har egna kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Borås, Jönköping och Varberg men finns också via vårt koncernbolag Logistic Contractor representerat i våra nordiska grannländer Norge och Danmark.

Företaget är specialiserat inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik. Vi arbetar även med projektutveckling inom samtliga segment och vår kompetens sträcker sig från förvärv-/tilldelning av mark fram till färdig fastighet.

Sedan mitten av 1990-talet har vi arbetat fokuserat med att utveckla vårt kvalitets- och miljöarbete. Idag har vi ett egenutvecklat ledningssystem med detaljerade rutiner och körscheman inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö som även är ISO-certifierat enligt ISO 9001 och 14001 samt OHSAS 18001.





# SPECIALISTER inom tre affärsområden



## Bostad

Vi utvecklar och bygger bostäder och boendemiljöer där människor ska bo och trivas under lång tid – i hyresrätt såväl som bostadsrätt. Oavsett om vi utför entreprenaduppdrag åt externa beställare eller utvecklar egna bostadsområden är miljö- och livscykeltankandet centralt.

Lägenheter för unga ligger oss extra varmt om hjärtat och många av våra egenutvecklade bostadskvarter är örnmärkta för unga och studenter. Här utnyttjar vi allt vårt kunnande inom konceptuellt byggande för en kostnadseffektiv byggprocess.



## Kommersiellt

Inom vårt kommersiella segment bygger vi primärt handelsfastigheter, kontor, hotell och samhällsfastigheter. Byggnader som ska erbjuda en god arbetsmiljö och vara väl anpassade till den verksamhet som ska bedrivas där, samtidigt som de ska kännas välkomnande för besökare och kunder.

Vårt kommersiella byggande präglas till stor del av samverkansentreprenader och mångåriga relationer med återkommande kunder. Det arbetssättet har byggt upp en värdefull kunskapsbank som kommer alla våra kunder till godo.



## Logistik

Vårt koncernbolag Logistic Contractor (LC) är en av Sveriges största logistikbyggare och arbetar både med entreprenaduppdrag och med egenutvecklade projekt. LC är specialiserat på stora anläggningar som är utformade för en effektiv och rationell hantering av stora mängder gods men som också fungerar väl för enklare tillverkning.

Logistic Contractor har även dotterbolag i Oslo och Köpenhamn.

# Tydlig närvaro på våra prioriterade marknader



Det är med blandade känslor som jag summerar 2016. Ur de allra flesta aspekter har det varit ett framgångsrikt år för Wästbygg. Vi har följt vår affärsplan och tagit de steg vi bestämt oss för att ta. Samtidigt är det svårt att vara nöjd när resultatet är långt ifrån det önskvärda. Största anledningen till avvikelsen ligger dock utanför vår egen kontroll och är relaterad till ett enda bostadsprojekt. Vi ser därför inte någon anledning till att lägga om den kurs vi stakat ut, utan fortsätter att arbeta fokuserat inom våra tre utvalda affärsområden – bostad, kommersiellt och logistik.

## OMFATTANDE VERKSAMHET

Under 2016 har Wästbyggkoncernens verksamhet fortsatt att växa. Omsättningen är högre än någonsin och vi har under året passerat 200 anställda. Det är också med stor tillfredsställelse som jag kan summera verksamheten inom våra tre affärsområden.

### Logistik

Koncernbolaget Logistic Contractor gör ett rekordår. Nettointäkterna uppgår till nästan en miljard kronor, vilket är en fördubbling mot 2015. Logistic Contractor redovisar dessutom ett mycket starkt resultat. Orderstocken vid årsskiftet uppgick till 700 mkr och jag är övertygad om att Logistic Contractor kommer att nå över en miljard i nettointäkter under 2017.

### Bostad

Vi har även en omfattande bostadsproduktion igång inom entreprenadverksamheten. Under 2016 har vi färdigställt 528 lägenheter och hade ytterligare 1 622 lägenheter i planering och produktion vid årsskiftet. Även det är betydligt fler än vid samma tid förra året, 27 procent närmare bestämt.

Projektutvecklingsorganisationen har vuxit planligt under 2016 och vi har fyllt på med ett stort antal markanvisningar på de orter som vi prioriterar. I vår projektportfölj finns nu 1 860 lägenheter för planerad produktionsstart under den kommande femårsperioden.

### Kommersiellt

För affärsområde Kommersiellt blev 2016 något av ett mellanår men är ändå volymmässigt i paritet med 2015. Framför allt är det i regionerna Väst och Syd som vi haft en svagare orderingång än planerat. Vi har förstärkt organisationerna under hösten och nu pågår en intensiv bearbetning av marknaden på våra kontorsorter.



*Som alltid när en utmaning klarats av står man starkare än någonsin tidigare. Så känner jag nu, både när det gäller Wästbyggkoncernen som helhet och vår bostadsorganisation i synnerhet.*



## RESULTAT FÖR 2016

Wästbyggkoncernens nettointäkter för året ökade med 24 procent jämfört med föregående år till 2,3 miljarder kronor. Rörelseresultatet stannar på 19 mkr.

Under sommaren fick vi problem i ett bostadsprojekt i Stockholm. En viktig underleverantör hamnade i ekonomiska svårigheter och slutade leverera de färdiga moduler som utgjorde en väsentlig del av projektet. Samtidigt upptäcktes brister i kvaliteten i de moduler som redan levererats. Leverantören sattes i rekonstruktion i augusti och likviderades sedan i februari 2017.

En viktig principfråga för Wästbygg är att alltid slutföra det vi åtagit oss gentemot våra kunder. Trots att vi förstod att de ekonomiska konsekvenserna skulle bli stora, var det ett självklart beslut att sätta in alla tillgängliga resurser för att ro projektet i hamn. Något försenat har vi levererat ett fint bostadsprojekt till vår kund och vi har haft en positiv dialog under processens gång.

Ytterligare ett bostadsprojekt i samma region har under året visat negativt resultat, om än inte i samma omfattning. Parallellt har vi därför genomfört en del förändringar i verksamhetsstyrningen och i organisationen i region Öst. Med facit i hand kan vi se att det finns åtgärder som hade kunnat vidtas i ett tidigare skede för att minska skadan. Samtidigt känns det positivt att de problem vi haft är tydligt avgränsade geografiskt och organisatoriskt.

Som alltid när en utmaning klarats av står man starkare än någonsin tidigare. Så känner jag nu, både när det gäller Wästbyggkoncernen som helhet och vår bostadsorganisation i synnerhet.

## STARKARE ORGANISATION

En viktig planerad åtgärd inför 2016 var att stärka våra stödfunktioner på koncernnivå. Så har också skett.

Ekonomiavdelningen har fått ytterligare personella resurser samtidigt som vi höjt kraven på rapportering och prognosarbete. Vi har även i slutet av 2016 tillsatt en helt ny tjänst, HR-chef. Personalfrågan är central för fortsatt framgång och vi måste bli ännu duktigare på att arbeta med vårt varumärke som en attraktiv arbetsgivare. Vår nye HR-chef har lång erfarenhet inom sitt gebit men kommer från en helt annan bransch. Vi ser mycket positivt på hans utifrånperspektiv i kombination med hans stora kompetens inom HR-området.

I slutet av året tillträdde även en ny vd i Wästbygg AB. Ulf Christofferson, min mångåriga kollega, bestämde sig redan under 2015 för att lämna Wästbygg vid utgången av 2016. Vi har därför haft gott om tid att hitta rätt efterträdare och få en genomtänkt överlämning.



*Under året har vårt hållbarhetsarbete fått en större tydlighet i organisationen.*

Anders Bergeling tillträdde tjänsten den 1 november och med honom har vi fått en mycket kompetent ledare för entreprenadverksamheten.

## HÅLLBARHET

Hållbarhetsfrågan är prioriterad på Wästbygg. Vi är med och driver utvecklingen framåt inom detta viktiga område och arbetar aktivt med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Under året har vårt hållbarhetsarbete fått en större tydlighet i organisationen och vi kommer att fortsätta att arbeta aktivt både tillsammans med våra kunder i deras projekt och i vår egen verksamhet. I denna årsredovisning presenterar vi bland annat vår första hållbarhetsredovisning utifrån det lagkrav som träder i kraft från och med verksamhetsåret 2017.

I april blev Wästbygg AB det första byggföretaget i Sverige att få en certifiering enligt de nya standarderna för kvalitet ISO 9001:2015 och miljö ISO 14001:2015. Under året har vi även inrättat en egen fond för hållbar utveckling som ska finansiera innovativa förslag från medarbetare och samarbetspartners inom hållbarhetsområdet. Syftet är att utveckla produkter och tekniska lösningar som ytterligare främjar ett hållbart byggande. I september beviljades medel till ett första projekt, där vi tillsammans med en kund utreder förutsättningarna för avancerad värmeåtervinning i en bostadsfastighet.

## EN BLICK FRAMÅT

Vi har nu påbörjat ett nytt verksamhetsår som jag har stora förhoppningar på. Under sista kvartalet 2016 hade vi en ordergång till ett värde av över en miljard kronor som vi nu har börjat arbeta med parallellt med alla de projekt som är igång sedan en tid tillbaka. Den totala orderstocken uppgick vid årets slut till 2 305 mkr, vilket är lika mycket som hela 2016 års omsättning. Jag känner mig därför trygg med att Wästbyggkoncernen kommer att fortsätta sin spännande utveckling inom de tre segment vi specialiserat oss inom som entreprenör och utvecklare – Bostad, Kommersiellt och Logistik.

Vi har dessutom blivit fler under året – nya medarbetare med skiftande kompetens och erfarenheter som tillsammans med den befintliga organisationen ska fortsätta att bygga både vår och våra kunders framtid.

Jörgen Andersson  
vd Wästbygg Gruppen

# DETTA ÄR WÄSTBYGG GRUPPEN







# EKONOMISK ÖVERSIKT 2016

## FORTSATT TILLVÄXT

Wästbyggs ekonomiska tillväxt fortsätter. Sedan 2013, när den nuvarande koncernstrukturen formades, har nettointäkterna ökat med 75 procent, från 1,3 till 2,3 miljarder kronor år 2016. Tillväxten i år är 24 procent.

Resultatmässigt hade Wästbygg tre starka år 2013 – 2015. Under den perioden mer än fördubblades rörelseresultatet från 51 till 121 mkr. 2016 stannar rörelseresultatet dock på 19 mkr.

Under försommaren 2016 uppstod problem med två av våra bostadsprojekt, varav ett av dem står för en stor del av resultatförsämringen. Den primära orsaken är att leverantören av de drygt 100 bostadsmoduler, som är en viktig del av projektet, fick ekonomiska problem och inte kunde leverera enligt avtal. Avtalet hävdades och leverantören är numera likviderad. Vår främsta prioritet har varit att fullfölja vårt åtagande gentemot beställaren. Omfattande åtgärder vidtogs därför för att säkerställa slutförandet, vilket fick stora ekonomiska konsekvenser.

Affärsområde Logistik gör ett mycket starkt 2016 och mer än fördubblar såväl intäkter som resultat. Även Bostad redovisar en stark tillväxt men tyvärr med negativt resultat. Kommersiellt har något av ett mellanår men arbetar med projekt som ligger helt i linje med den utveckling vi vill se för företaget.

Inom både Bostad och Logistik har vi sett en stark utveckling inom projektutvecklingsverksamheten under året. På bostadssidan har vi fått flera nya markanvisningar och även förvärvat pågående projekt. Logistic Contractor har färdigställt två stora utvecklingsprojekt under 2016 med gott resultat och tecknade avtal om ytterligare ett i slutet av året.

## STARKT FJÄRDE KVARTAL

Efter två kvartal, Q2 och Q3, där varken ordergång eller resultat når upp till den önskvärda, redovisar Wästbyggkoncernen ett gott resultat under fjärde kvartalet. Nettointäkterna ökade till 748 mkr (574) och rörelseresultatet för kvartalet uppgick till 85 mkr (37).

Orderingången uppgick till nästan en miljard

kronor under årets sista månader och framför allt var det Bostad och Logistik som fick påfyllning i orderböckerna. Dessa båda segment har även en omfattande pågående produktion. Även Kommersiellt har haft en god ordergång under det fjärde kvartalet, om än inte lika stor som de båda övriga segmenten.

Orderstocken per den 31 december uppgår till 2 305 mkr, vilket är 29 procent högre än vid årsskiftet 2015/2016.

## INFÖR 2017

Vi går in i det nya året med en positiv känsla och stark projektportfölj. Tillsammans med den starka tillväxt som finns inom byggbranschen i Sverige ser vi goda möjligheter till en fortsatt utveckling och ett resultat som ligger i paritet med uppsatta mål.

Byggbranschens tillväxt har dock en baksida i form av att tillgängliga resurser inte fullt ut står i paritet med nuvarande behov. På marknaden som helhet blir signalerna allt tydligare om en ökande konkurrens om underentreprenörer, med stigande priser som följd. I rekryterings-sammanhang märks också en brist på erfaren produktionspersonal.

För Wästbyggs del har vi sedan länge, av strategiska skäl, haft väl etablerade samarbeten med utvalda underentreprenörer. Detta gör oss mindre sårbara i rådande konjunkturläge. Vi har även ett gott renommé i branschen, vilket underlättar i rekryterings-sammanhang. Sammantaget gör det att vi inte i nuläget ser några problem att genomföra varken pågående eller kommande projekt med sedvanliga höga krav på tidplaner, kvalitet och bemanning.

## NYA MEDARBETARE

En tidigare hög rekryteringstakt mattades av under 2016, då organisationen varit relativt väl bemannad utifrån befintliga behov. Vid årets slut fanns 208 anställda på Wästbygg jämfört med 194 vid samma tid 2015. Den stora orderingången under sista kvartalet 2016 innebär dock ett fortsatt rekryteringsbehov.



*Den stora orderingången under sista kvartalet 2016 innebär dock ett fortsatt rekryteringsbehov.*

# EKONOMISK ÖVERSIKT 2016

## SAMMANFATTNING

### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2016	2015	2014	2013	2012
Nettointäkter, mkr	2 331	1 876	1 694	1 333	1 066
Rörelseresultat, mkr	19	121	92	51	48
Rörelsemarginal, %	0,8	6,5	5,4	*	*
Resultat efter skatt, mkr	41	99	73	51	47
Balansomslutning, mkr	1 140	725	541	13	**
Soliditet, %	19	25	21	*	*
Räntebärande nettoskuld, mkr	115	86	67	*	*
Antal anställda vid periodens slut	208	194	152	*	*
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	*	*
Resultat per aktie, kr	569	1 608	1 294	*	*
Eget kapital per aktie, kr	3 667	3 078	2 059	*	*

\* Koncernen bildades under 2013 varför några tidigare jämförelseår inte finns. \*\* Ej beräkningsbar

### DEFINITIONER AV NYCKELTAL

**RÖRELSEMARGINAL**  
Rörelseresultat i förhållande till nettointäkter.

**SOLIDITET**  
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

**RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD**  
Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel.

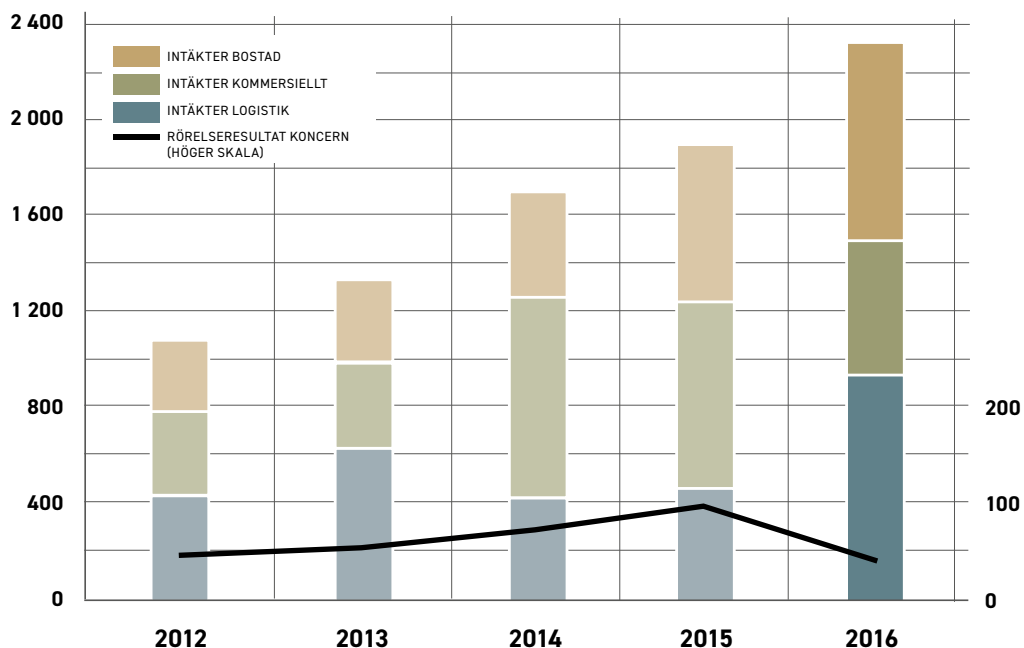
**RESULTAT PER AKTIE**  
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

**EGET KAPITAL PER AKTIE**  
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

### INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

#### INTÄKTER MKR

#### RÖRELSERESULTAT MKR



### DEFINITION AV ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

**ORDERINGÅNG**  
Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden.

**ORDERSTOCK**  
Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i inliggande uppdrag.

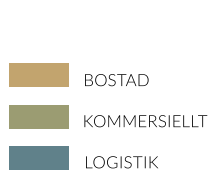


## INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE, mkr

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Bostad	827	655	420	344	299
Kommersiellt	584	780	857	354	341
Logistik	920	438	417	635	426
<b>Totalt</b>	<b>2 331</b>	<b>1 873</b>	<b>1 694</b>	<b>1 333</b>	<b>1 066</b>

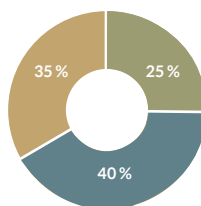
## ANDEL AV INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

Mkr	2016	2015	2014	2013	2012
Bostad	35 %	35 %	25 %	26 %	27 %
Kommersiellt	25 %	42 %	50 %	27 %	34 %
Logistik	40 %	23 %	25 %	47 %	39 %



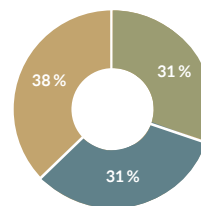
### INTÄKTER

Intäkter 2016:  
2 331 mkr  
fördelat per  
affärsområde



### ORDERSTOCK

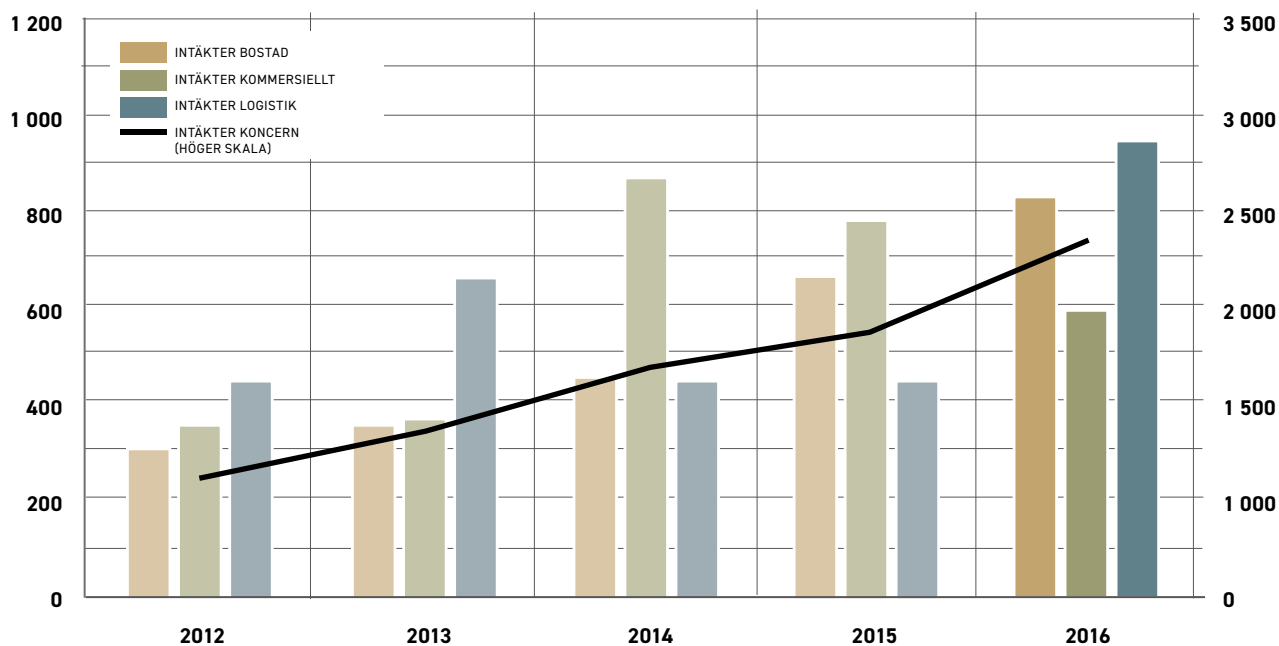
Orderstock  
2016-12-31:  
2 305 mkr  
fördelat per  
affärsområde



## REDOVISNING AFFÄRSOMRÅDEN - INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH TOTALT

### INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE MKR

### INTÄKTER KONCERN MKR





# AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD



## VISÄTTRA ÄNGAR

ORT

ANTAL LÄGENHETER

FÄRDIGSTÄLLT

HUDDINGE

125 HYRESRÄTTER

359 STUDENTLÄGENHETER

OKTOBER 2016

Egenutvecklat bostadsområde som förvärvats av Alecta.



**Bostadsproduktionen i Sverige har fortsatt att öka under 2016 men ännu är det långt kvar till den svenska bostadsmarknaden är i balans. Wästbyggs bostadsorganisation har haft ett intensivt år med en rad nya entreprenaduppdrag. Parallellt har vår projektutvecklingsverksamhet erhållit ett flertal nya marknvisningar, vilket bidrar till en fortsatt hög produktionstakt.**





# STOR BOSTADSPRODUKTION *på alla prioriterade marknader*

Affärsområde Bostad har ökat sin produktionsvolym påtagligt under 2016. Under året har vi byggt allt från yteffektiva studentlägenheter till påkostade bostadsrätter i både större och mindre projekt. Vi går dessutom in i 2017 med en omfattande pågående produktion.

## ETT SVÅRSLAGET BOSTADSREKORD:

1970 BYGGDES

**109 843**

NYA LÄGENHETER  
I SVERIGE

## FORTSATT STOR EFTERFRÅGAN

2016 ökade befolkningen i Sverige med nästan 150 000 personer. I mitten av januari 2017 passerades gränsen tio miljoner folkbokförda invånare, efter att svenskarna blivit en miljon fler på bara tretton år. Nästa miljonpassering kommer troligen redan 2025.

Enligt SCB påbörjades 64 000 bostäder under 2016. Av dessa är ungefär 50 000 lägenheter och fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är relativt jämn. 64 000 är en markant ökning jämfört med året innan, men efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt större än tillgången under flera år framöver. Prognosen för 2017 pekar på 67 000 påbörjade bostäder.

Under 2016 reviderade Boverket sin prognos över bostadsbehovet fram till 2025. Det totala behovet fram till dess bedöms vara 710 000 bostäder, men en större del av dessa, 440 000, behövs fram till och med 2020. Det innebär att den genomsnittliga årstakten bör vara 88 000 nya bostäder.

I Sverige byggdes fler bostäder än så under miljonprogramstiden, men antalet verksamma i byggbranschen är ungefär 50 000 färre nu än i slutet av 1960-talet. Av förklarliga skäl finns också en tveksamhet från kommunernas sida till miljonprogrammets storskaliga byggande, eftersom flera av boendemiljöerna från den tiden har medfört olika sociala problem.

## Möjligheter och utmaningar

Möjligheten till en fortsatt tillväxt inom bostadssegmentet är mycket god, både för Västbygg och för branschen i allmänhet även om det också finns många utmaningar.

Västbygg hade en stark orderingång inom segment Bostad under 2016 och vi har hittills klarat såväl bemanning av befintliga projekt som nyrekrytering inför kommande på ett bra sätt. Vi är en attraktiv arbetsgivare och har intressanta projekt att arbeta med. Dessutom har vi ett brett kontaktnät bland konsulter och underentreprenörer som vet att vi är en pålitlig samarbetspartner.

Generellt sett på den svenska byggmarknaden är bristen på personella resurser, speciellt när det gäller erfaren produktionspersonal, ett av flera hinder för att nå upp till Boverkets prognos. Även på konsultföretagen är arbetsbelastningen hård redan idag. Vi ser också att leveranstiderna på bland annat betongstommar fortsätter att öka. Risken finns att den situation som råder driver upp kostnadsbildningen ytterligare. Det vore olyckligt eftersom det behöver byggas även för alla dem med begränsade ekonomiska resurser.

## ENTREPRENADUPPDRAG

Västbyggs bostadsproduktion sker primärt i regionerna kring våra sex kontorsorter. Här finns ett bra underlag för fortsatt byggande med en stadigt ökande befolkning. Här ser vi även goda möjligheter att fortsätta rekrytera duktiga medarbetare.

## Malmö och Sydsverige

Organisationen på Västbyggs Malmökontor har utökats under året, främst inom affärsområde Bostad. Vi har dessutom formerat en arbetsgrupp med ett uttalat uppdrag att bearbeta marknaden i och kring Helsingborg.

Under året har vi arbetat med tre större hyresrättprojekt i Lund med Lunds kommuns Fastighets AB som beställare. Ett av dessa vänder sig specifikt till studenter. Ett samverkansavtal har även tecknats med fastighetsbolaget Vita Örn om att bygga cirka 250 hyresrätter i Malmö.

Efterfrågan på bostäder i allmänhet och hyresrätter i synnerhet är fortsatt stor i regionen.

## Göteborg och Västkusten

Bostadsorganisationen i Göteborg och Varberg har haft ett framgångsrikt år med stor produktion.

Vid årsskiftet 2015/2016 påbörjades två projekt åt Riksbyggen i Göteborg samt ett åt Sverigehuset i Kungsbacka. Vi har även fortsatt att bygga bostäder på det tidigare Torslandaområdet åt Amhult 2.

I november var det inflyttning i ett av Sveriges mest unika bostadshus, Putsegården i Göteborg med 44 bostadsrättslägenheter. Putsegården är ett samverkansprojekt där beställaren Etikhus involverade Västbygg tidigt i projektet.

Husets säregna form är hämtad från en gård från 1700-talet som tidigare låg på tomt. Att få till lutningen på huset är en utmaning som har krävt många timmar tillsammans med konstruktör och arkitekt.

WÄSTBYGG HAR  
2016 FÄRDIGSTÄLLT

**528**

LÄGENHETER

2016-12-31 VAR  
YTTERLIGARE

**1 622**

I PRODUKTION



## PUTSEGÅRDEN

**ORT**  
**ANTAL LÄGENHETER**  
**FÄRDIGT**  
**UPPDRAGSGIVARE**

GÖTEBORG  
44 BOSTADSRÄTTER  
NOVEMBER 2016  
ETIKHUS AB

Under sommaren tecknades avtal med Järngrinden Projektutveckling och Mjölback's Entreprenad om att uppföra deras gemensamma projekt Brearedslyckan i Varberg med 35 bostadsrätter. Det avtalet följdes sedan upp med ett omfattande samverkansavtal under hösten där Wästbygg fått i uppdrag att bygga ytterligare 460 lägenheter som de utvecklat gemensamt. Uppdraget omfattar en andra etapp av Brearedslyckan samt ytterligare ett bostadskvarter i Varberg, ett bostadsprojekt i Särö och ett i Örebro.

Järngrinden är även beställare av kvarteret Trasten i Borås, som byggstartades under våren.

Projekteringen för ytterligare ett bostadsprojekt i Varberg påbörjades strax innan årets slut, denna gång med vår projektutvecklingsorganisation som beställare.

### Stockholm och Mälardalen

Bostadsbyggandet i Stockholm har sedan 2014 varit koncentrerat till ett fåtal större egenutvecklade projekt.

Under året avslutades byggnationen av Visättra Ängar i Huddinge som består dels av Mangelboden med 125 hyresrätter och dels av Brygghuset med 359 studentlägenheter. Inflyttning har skett etappvis under 2016.

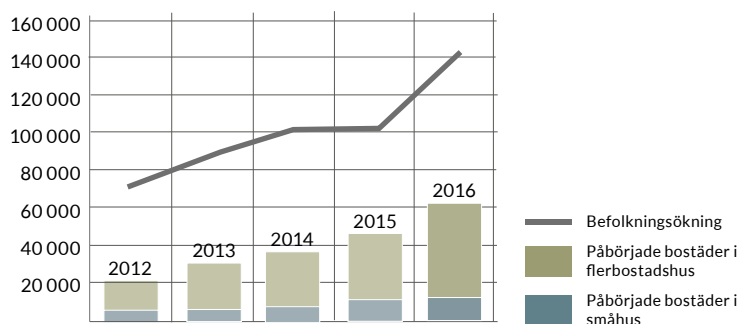
Strax efter årsskiftet 2016/2017 färdigställdes även den sista etappen av kv Sjöbotten i Älvsjö.

En tidigare kontorsbyggnad är om- och tillbyggd till 279 studentlägenheter samt studentlobby, studierum och gym.

Ytterligare två bostadsprojekt påbörjades i Stockholmsregionen i början av 2016. I Sollentuna bygger Wästbygg 90 bostadsrätter åt Magnolia Bostad och i Järfälla 109 bostadsrätter åt HSB. Båda fortsätter under 2017.

Bostadshusen i såväl Mangelboden i Huddinge som HSB-projektet i Järfälla är baserade på Wästbyggs koncepthus.

ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER I FÖRHÅLLANDE TILL BEFOLKNINGSÖKNINGEN:

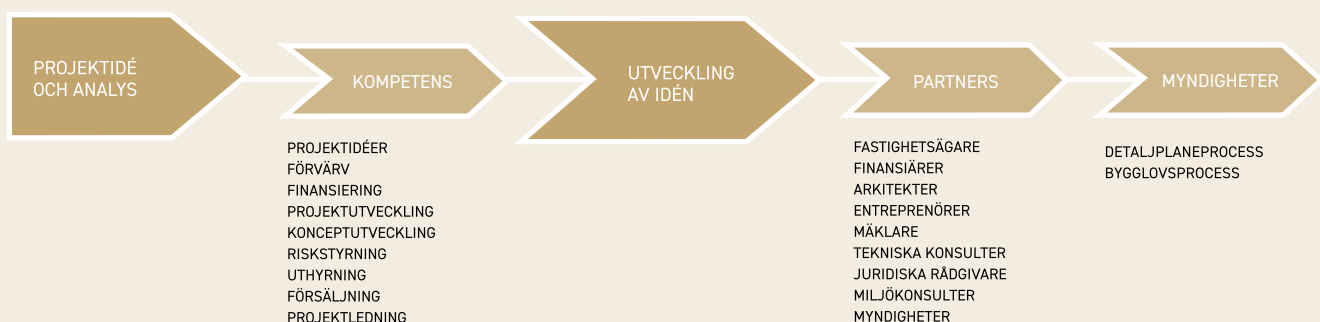




Det nära interna samarbetet mellan projektutveckling och entreprenadverksamhet resulterar i fina bostadsprojekt. Susanne Wedin är affärsutvecklare och Selamawit Berhe är projektchef på Wästbyggs Stockholmskontor.



## PROJEKTUTVECKLINGSPROCESSEN





## TJÄRLEKEN

**ORT**  
NORRTÄLJE  
**ANTAL LÄGENHETER**  
140 BOSTADSRÄTTER

### PROJEKTUTVECKLING BOSTAD

Wästbyggs projektutvecklingsverksamhet har fortsatt att växa under året. Organisationen har utökats och ett flertal nya markanvisningar har erhållits under året.

#### Malmö och Sydsverige

På Wästbyggs Malmökontor har vi under året byggt upp en enhet med tre nyanställda affärsutvecklare, alla med lång erfarenhet inom detta område. Kommunerna i Öresundsregionen vill öka bostadsbyggandet och vi ser goda möjligheter att etablera Wästbygg som en betydande bostadsutvecklare i regionen.

I slutet av året fick vi den första markanvisningen i Malmö, 100 lägenheter i centralt belägna Sege Park. Samtidigt förvärvades en byggklar tomt i Kävlinge av Midroc Property Development där vi planerar för 50 bostadsrättslägenheter och viss kommersiell yta.

#### Göteborg och Västkusten

2016 är det första hela verksamhetsåret för projektutvecklingsorganisationen i Göteborg och efter ett målmedvetet arbete har flera markanvisningar erhållits under året.

Först ut var Mandarinen i Varberg, tre punkt-hus med 63 hyresrätter. Projektet är utvecklat i samarbete med Maleryd Fastigheter, som kommer att äga och förvalta lägenheterna efter färdigställandet. Projekteringsarbetet inleddes strax innan årsskiftet och byggstart sker i juni 2017.

Ytterligare två markanvisningar har erhållits under året, en för 150 lägenheter i Kungälv och en för 150 lägenheter på Hisingen. I båda fallen ligger byggstart längre fram i tiden. I slutet av året tecknades även ett samarbetsavtal med Hökälla Utveckling AB om utveckling och byggnation av 330 lägenheter i Göteborg.

### PROJEKTUTVECKLING:

**1 925**

LÄGENHETER  
FINNS I WÄSTBYGGS  
PROJEKTPORTFÖLJ

**638** HAR  
FÄRDIGSTÄLLTS 2016

**268**  
ÄR UNDER PRODUKTION

FÖR **483**  
ÄR DETALJPLAN KLAR

KUNDER

INFÖRSÄLJNING  
TILL KUNDERNA

BYGGNATION

INFLYTTNING

KOMMUNER  
HYRESGÄSTER  
INVESTERARE  
BOSTADSKÖPARE



# LAS VEGA

ORT STOCKHOLM, HANINGE  
ANTAL LÄGENHETER 107 BOSTADSRÄTTER  
BYGGSTART 2017  
EGENUTVECKLAT BOSTADSPROJEKT



## Stockholm och Mälardalen

*Förhoppningen är att kunna byggstarta i genomsnitt 200 – 300 lägenheter varje år under den kommande femårsperioden.*

I Stockholm har vi sedan tidigare en omfattande projektportfölj. Under året har ytterligare markanvisningar erhållits i attraktiva områden som Norrtälje Hamn, Nacka och Vegaområdet i Haninge och totalt fanns vid årsskiftet markanvisningar för nästan 1 100 lägenheter i Stockholmsregionen. Dessutom har Visättra Ångar och kv Sjöbotten med sammanlagt 763 lägenheter nyligen färdigställt.

Under våren 2016 inleddes lägenhetsförsäljningen i ett radhusprojekt i Bålsta. De 50 lägenheterna sålde slut på kort tid och byggarbetet påbörjades under hösten i samarbete med Trivselhus. I slutet av året avyttrades även ett utvecklingsprojekt i Tullinge med 155 ungdomslägenheter till Heba Fastighets AB. Planerad byggstart för dessa är under våren 2017.

## AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD – EN BLICK FRAMÅT

Vi går in i 2017 med ett stort antal lägenheter i orderboken, framför allt i västra och södra Sverige. I Stockholm planeras för byggstart av det egna utvecklingsprojektet i Vegaområdet i Haninge, ett kvarter med 103 lägenheter.

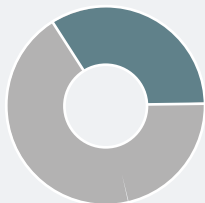
Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög på våra prioriterade marknader och vi ser goda möjligheter till fortsatt ordergång och ett mycket bra år för affärsområde Bostad.

För huvuddelen av våra utvecklingsprojekt pågår arbetet med detaljplaner. Det är en tidskrävande process, men förhoppningen är att kunna byggstarta i genomsnitt 200 – 300 lägenheter varje år under den kommande femårsperioden.

## SAMMANFATTNING PROJEKTUTVECKLING 2016-12-31

Projektstatus	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Bostadsarea totalt, kvm	Lokalarea totalt, kvm	Försäljningsvärde, mkr
Projekt under byggnation	50	218	15 179	0	497
Projekt med detaljplan klar	483	0	45 620	5 600	1 324
Pågående detaljplan	889	240	92 263	3 000	4 729
Detaljplan ej påbörjad	250	0	22 650	0	770
<b>TOTALT</b>	<b>1 672</b>	<b>458</b>	<b>175 712</b>	<b>8 600</b>	<b>7 320</b>

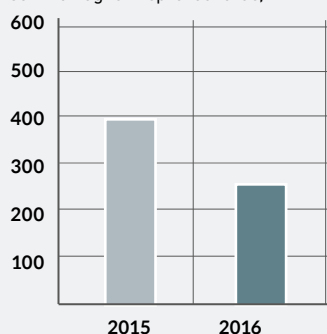
## ANDEL AV INTÄKTER 2016



Andel av Wästbygg Gruppens  
intäkter 2016:  
35 procent

## AVSLUTADE BOSTADSPROJEKT 2016

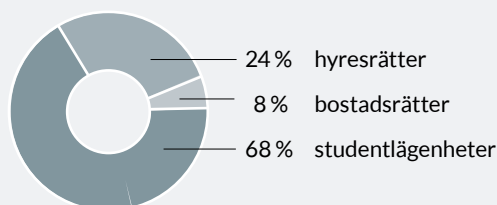
Sammanlagt entreprenadvärde, mkr



Antal projekt: 2 (4)  
Varav egenutvecklade: 1 (1)

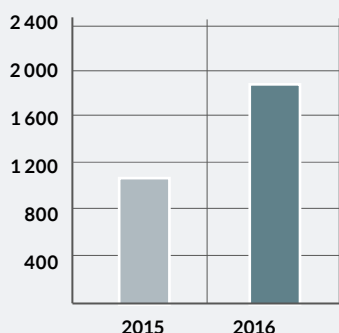
Antal lägenheter: 528 (341)  
Varav egenutvecklade: 484 (222)

Sammanlagt  
entreprenadvärde:  
264 mkr (397)



## PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT 2016-12-31

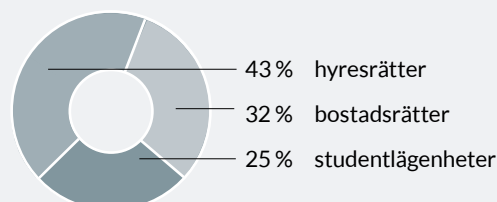
Sammanlagt entreprenadvärde  
exklusive samverkansprojekt, mkr



Antal projekt: 18 (12)  
Varav egenutvecklade: 2 (3)  
Varav samverkansprojekt i fas 1: 3 (0)

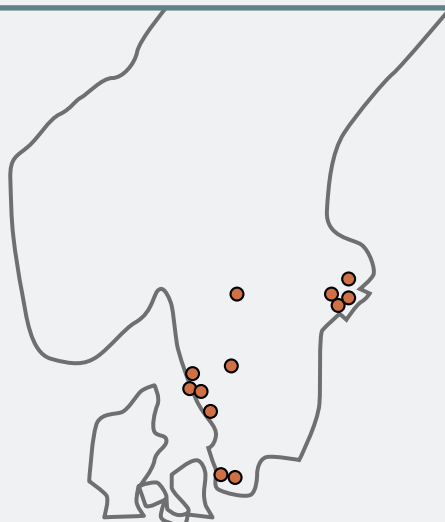
Antal lägenheter: 1 622 (1 281)  
Varav egenutvecklade: 342 (763)  
Varav samverkansprojekt i fas 1: 519 (0)

Sammanlagt entreprenadvärde  
exklusive samverkansprojekt:  
1 926 mkr (1 091)



## BOSTADSPROJEKT 2016

GÖTEBORG  
KUNGSBACKA  
BORÅS  
SOLLENTUNA  
JÄRFÄLLA  
HUDDINGE  
ÄLVSJÖ  
VARBERG  
SÄRÖ  
ÖREBRO  
LUND  
MALMÖ



## NÅGRA AKTUELLA PROJEKT

# BOSTAD



### BREAREDSLYCKAN

**ORT** VARBERG  
**ANTAL LÄGENHETER** 35 + 42 BOSTADSRÄTTER  
**FÄRDIGT** AUGUSTI 2018  
**UPPDRAGSGIVARE** MJÖBÄCKS ENTREPRENAD AB  
JÄRNGRINDEN PROJEKTUTVECKLING AB



### SOFIEBERG

**ORT** LUND  
**ANTAL LÄGENHETER** 128 STUDENTLÄGENHETER  
**FÄRDIGT** SOMMAREN 2018  
**UPPDRAGSGIVARE** LUNDS KOMMUNS FASTIGHETS AB



### TÖLÖ GÅRDAR

**ORT** KUNGSBACKA  
**ANTAL LÄGENHETER** 30 HYRESRÄTTER  
49 BOSTADSRÄTTER  
**FÄRDIGT** VÅREN 2017  
**UPPDRAGSGIVARE** SVERIGEHUSET I GÖTEBORG AB



### TRASTEN

**ORT** BORÅS  
**ANTAL LÄGENHETER** 19 BOSTADSRÄTTER  
**FÄRDIGT** HÖSTEN 2017  
**UPPDRAGSGIVARE** JÄRNGRINDEN PROJEKTUTVECKLING AB



### TRAPPHUSET

**ORT** SOLLENTUNA  
**ANTAL LÄGENHETER** 90 BOSTADSRÄTTER  
**FÄRDIGT** DECEMBER 2017  
**UPPDRAGSGIVARE** MAGNOLIA BOSTADS AB



## ÄLVSJÖ STUDENTHUS

**ORT**

ÄLVSJÖ

**ANTAL LÄGENHETER**

279 STUDENTLÄGENHETER

**FÄRDIGT**

JANUARI 2017

**EGENUTVECKLAT BOSTADSPROJEKT**

### Hemförsäkring

Alla som bor hos Stockholmsregionen ska ha en hemförsäkring. Det är så lösa i hemmet eller i andra bostäder som Stockholmsregionen har en hemförsäkring.

Det är en stor trygghet, och viktig för livet. Det är viktigt att du inte chockas ekonomiskt om det blir svårt att gå till skolan eller till jobbet eller om du blir sjuk eller om du blir skadad eller om du blir dödad.

BOSTAD | 23

Stockholmsregionen



# *AFFÄRSOMRÅDE* **KOMMERSIELLT**

Färre uppdrag men större. Ungefär så kan 2016 sammanfattas för affärsområde Kommersiellt. Det känns mycket positivt att flera av branschens stora beställare fortsätter sina mångåriga samarbeten med Wästbygg samtidigt som vi fortsätter att bredda verksamheten.



## ELITE HOTELS

**ORT** UPPSALA  
**ANTAL KVM** 8 000  
**FÄRDIGT** JANUARI 2017  
**UPPDRAGSGIVARE** KLÖVERN AB

10 våningar högt hotell  
med 200 rum, restaurang  
och bar.





# SAMVERKAN

## ger mervärden i projekten

”  
*I samverkansprojekt kan vi bidra med vår kompetens redan i planeringskedet.*

Wästbyggs utveckling inom affärsområde Kommersiellt motsvarar inte riktigt de tillväxtförväntningar vi hade inför 2016. Vi ser primärt två orsaker till detta. Dels har det varit färre projekt på marknaden av den kategori som vi bedömer som rätt för vår organisation. Och dels har några stora pågående projekt tagit mycket interna resurser i anspråk, varför vi av tidskäl valt att avstå från att räkna på en del anbud.

Utifrån de förutsättningarna är vi nöjda med de projekt vi tecknat avtal om under året. Projekten ligger väl i linje med det vi vill arbeta med inom affärsområde Kommersiellt.

### FORTSATT STARKT KONJUNKURLÄGE

Hela 2016 har präglats av en stark konjunktur i Sverige, som till stor del har drivits på av den privata konsumtionen. Med fortsatt låga räntor och en minskande arbetslöshet finns ett fortsatt stort ekonomiskt utrymme hos hushållen. Bland annat gör fordonsbranschen ett rekordår och personbilsförsäljningen ökar med 8 procent. Även siffrorna från detaljhandeln pekar uppåt, enligt HUI med 3,4 procent.

Generellt sett upplever vi en viss mättnad på marknaden under 2016 när det gäller handelsfastigheter. Det känns som en naturlig följd av den kraftiga utbyggnad av handelsplatser och köpcentrum som skett under de senaste åren. I kombination med en ökande e-handel tror vi att tillväxttakten för butikslokaler kommer att dämpas.

Något som i stället ökar är de offentliga investeringarna. De senaste årens stora befolkningstillväxt medför att fler förskolor, skolor och andra samhällsfastigheter behöver byggas.

### ENTREPRENADUPPDRAG

En av Wästbyggs framgångsfaktorer sedan lång tid tillbaka har varit att aktivt söka projekt där vi har möjlighet att komma in tidigt i processen. På så sätt kan vi bidra med vår kompetens redan i planeringsskedet och lära känna projektet innan produktionen inleds. Detta arbetssätt har lagt grunden till många lyckade byggprojekt, vilket i sin tur resulterat i långvariga, goda samarbeten med olika beställare.

Under 2016 har vi märkt ett ökat antal förfrågningar på samverkans-/partneringprojekt. Allt fler kommunala beställare söker på så sätt en stark samarbetspartner för flera kommande projekt. Vi välkomnar den utvecklingen eftersom vi ser att vår kompetens och erfarenhet passar väl in i det arbetssätt som söks. Det är också glädjande att de kommunala beställarna väger in en helhetsbild av vad entreprenören kan bidra med där kostnadsbild inte är den dominerande faktorn.

### Malmö och Sydsverige

Wästbyggs kommersiella organisation i Malmö har arbetat mycket med just kommunala beställare under de senaste åren. Fyra stora skolor har färdigställts och under året överlämnades även ett särskilt boende till beställaren Svedala kommun. Stort fokus har dock legat på bostäder under 2016.

### Göteborg och Västkusten

Under sensvåren genomfördes en omfattande förstärkning inom affärsområde Kommersiellt i Göteborg och Varberg med affärschef, arbetschef, tre projektchefer och en projektingenjör.

WÄSTBYGG HAR  
2016 FÄRDIGSTÄLLT

**29 600**

KVM KOMMERSIELL YTA

2016-12-31 VAR  
YTTERLIGARE

**77 000**

KVM I PRODUKTION





I Västra Hamnen i Malmö ansvarar platschef Erik Ahlsten och arbetsledare Angelica Östlund för uppförandet av lägenhetshotellet Galeasen, ett samverkansprojekt med Klippan Kulturfastigheter som uppdragsgivare.

I början av hösten tecknades ett samverkansavtal med Halmstads kommun, Region Halland och Stiftelsen Hallands Läns museer om en om- och tillbyggnad av Hallands konstmuseum i Halmstad. En arkitekttävling utlystes strax innan årsskiftet och parterna ska därefter gemensamt arbeta fram handlingar och budget för projektet.

Samverkansavtal tecknades även med Ica Fastigheter i slutet av året om en stor om- och tillbyggnad av en Icabutik i Karlstad. Dessutom har mindre ombyggnader genomförts av Icabutiker i Lerum och Munkeback under året.

I Varberg påbörjades byggandet av ett parkeringshus efter sommaren i direkt anslutning till en centralt belägen shoppinggalleria.

#### **Jönköping**

I slutet av 2015 flyttade vi till ett större kontor i Jönköping och rekryterade även ett flertal personer dit. Satsningen fick en smakstart när vi i början av året tecknade ett samverkansavtal med Alecta om en genomgripande upprustning av köpcentrumet A6 Center i Jönköping. I tre etapper ska befintliga byggnader rivas och nya, större ska byggas. Samtidigt ska kommersen pågå som vanligt i övriga delar. Ungefär 11 miljoner människor besöker A6 Center varje år, varför logistiken och tillgängligheten är en stor utmaning. Arbetet kommer att pågå till slutet av 2019.

#### **Stockholm och Mälardalen**

I Stockholm har vi fortsatt samarbetet med Castellum om utbyggnaden av Smista allé i Segeltorp där ett stort antal bilfirmor valt att etablera sig. Under hösten flyttade Lexus in i



*När dessa två anläggningar avslutas under 2017 kan vi summera totalt tolv genomförda projekt åt Castellum längs Smista allé sedan 2008.*

nybyggda försäljnings- och servicelokaler och byggandet pågår av ytterligare två anläggningar i området. När dessa två avslutas under 2017 kan vi summera totalt tolv genomförda projekt åt Castellum längs Smista allé sedan 2008.

I slutet av året påbörjade vi även ett andra projekt i Drivelab, som är ett stort utvecklings- och kompetenscentrum för fordonsindustrin nära Arlanda. Drivelab utvecklas och ägs av Arlandastad Holding.

2015 påbörjade Wästbygg byggnationen av ett stort hotell i centrala Uppsala, även detta ett samverkansprojekt med Klövern som beställare. Vårt uppdrag avslutades strax efter årsskiftet 2016/17. Hotellet öppnar i mars 2017.

Andra projekt i Stockholm som färdigställts under året är kontor och en stor butik för sportkedjan Decathlon samt en ombyggnad av skollokaler åt Internationella Engelska skolan.

#### **Borås**

Organisationen i Borås har i stor omfattning varit involverade i såväl Stockholmsprojekten som i A6 Center i Jönköping. Dessutom har de även varit stödresurs inom affärsområde Bostad under hösten. Bearbetningen av den lokala marknaden har därför varit relativt begränsad.

I slutet av året tecknades avtal med Borås Djurpark om en utbyggnad av elefanthuset. Nybygget ska ge både bättre lokaler åt djurparkens växande elefantflock och förbättrade möjligheter för besökarna att se djuren.

# DECATHLON

ORT

ANTAL KVM

FÄRDIGT

UPPDRAGSGIVARE

JÄRFÄLLA

3 700

MAJ 2016

SWEDIAN AB

Kontor och

butik för

Decathlon.



## PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling inom det kommersiella segmentet är i första hand inriktad mot samhällsfastigheter. Såväl kommuner som de olika friskoleaktörerna har ett stort behov av nya lokaler.

Under året har vi tilldelats några markanvisningar för skolor och i portföljen finns i nuläget tre förskolor samt en skola för årskurs 1 – 6, samtliga i Stockholmsregionen.

## EN BLICK FRAMÅT

I närtid fortsätter vi med de projekt som är igång över årsskiftet men kommer även att prioritera nyförsäljning på alla våra kontorsorter.

På lite sikt ser vi en stor expansion inom det kommersiella segmentet i och kring de större städerna. Den ökande befolkningen i Sverige i kombination med den urbanisering som pågår kommer med lite fördröjning att medföra att även det kommersiella byggandet ökar. I nuläget är det stort fokus på bostäder och skolor, men därefter kommer behovet av bland annat kontor och andra arbetsplatser, lokaler för samhällsservice samt idrotts- och nöjesanläggningar att öka.





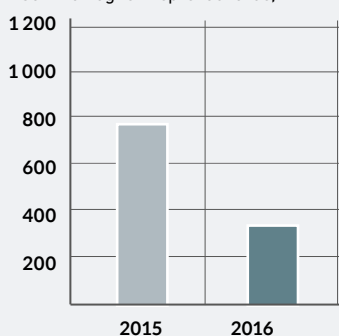
## ANDEL AV INTÄKTER 2016



Andel av Wästbygg Gruppens intäkter 2016: 25 procent

## AVSLUTADE KOMMERSIELLA PROJEKT 2016

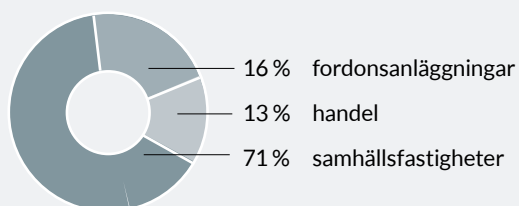
Sammanlagt entreprenadvärde, mkr



Antal projekt: 7 (13)

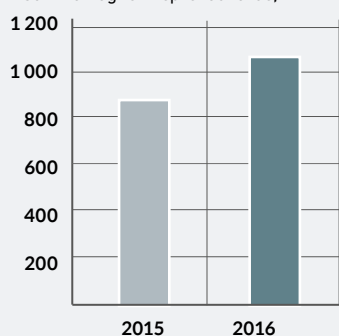
Antal kvm: 29 600 (57 900)

Sammanlagt entreprenadvärde: 419 mkr (770)



## PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT 2016-12-31

Sammanlagt entreprenadvärde, mkr



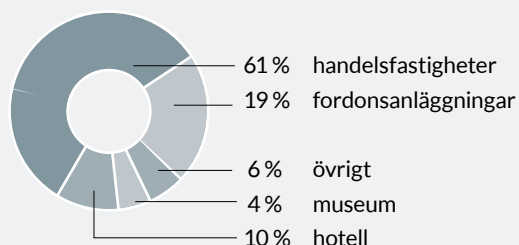
Antal projekt: 10 (12)

Varav samverkansprojekt i fas 1: 1 (0)

Antal kvm: 77 000 (58 800)

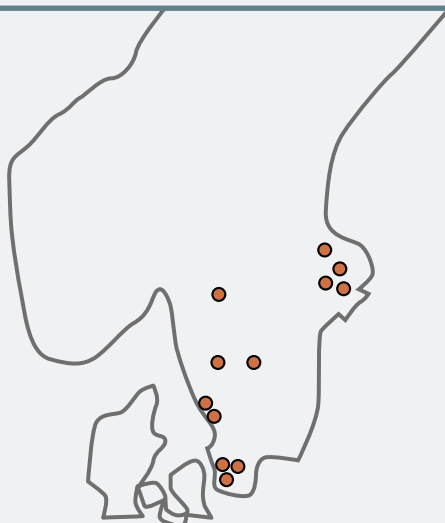
Varav samverkansprojekt i fas 1: 3 400 (0)

Sammanlagt entreprenadvärde exklusive samverkansprojekt: 1 046 mkr (839)



## KOMMERSIELLA PROJEKT 2016

STOCKHOLM  
SVEDALA  
LÖDDEKÖPINGE  
LUND  
BORÅS  
ARLANDASTAD  
KUNGSÄNGEN  
JÖNKÖPING  
UPPSALA  
KARLSTAD  
VARBERG  
HALMSTAD



## NÅGRA AKTUELLA PROJEKT

# KOMMERSIELLT



### DRIVELAB BIG

**ORT** ARLANDASTAD  
**ANTAL KVM** 7 000  
**FÄRDIGT** OKTOBER 2017  
**UPPDRAGSGIVARE** ARLANDASTAD HOLDING AB

Permanent mässa och utställningsplats för stora fordon.



### NYVÅNGSSKOLAN

**ORT** LÖDDEKÖPINGE  
**ANTAL KVM** 5 800  
**FÄRDIGT** AUGUSTI 2016  
**UPPDRAGSGIVARE** KÄVLINGE KOMMUN



### LEXUS

**ORT** STOCKHOLM  
**ANTAL KVM** 3 500  
**FÄRDIGT** DECEMBER 2016  
**UPPDRAGSGIVARE** CASTELLUM AB

Bilhall och verkstad.



### ELEFANTHUSET

**ORT** BORÅS  
**ANTAL KVM** 900  
**FÄRDIGT** SEPTEMBER 2017  
**UPPDRAGSGIVARE** BORÅS DJURPARK AB



### TOFTAÄNGEN

**ORT** SVEDALA  
**ANTAL KVM** 1 300  
**FÄRDIGT** OKTOBER 2016  
**UPPDRAGSGIVARE** SVEDALA EXPLOATERINGS AB

Äldreboende med 16 lägenheter.



## A6 CENTER

**ORT**  
**ANTAL KVM**  
**FÄRDIGT**  
**UPPDRAGSGIVARE**

JÖNKÖPING  
36 000  
HÖSTEN 2019  
ALECTA

Om- och tillbyggnad  
av köpcentrum.





# AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK

Logistic Contractor kan summera ett mycket positivt 2016, både sett till resultatet och när det gäller att ytterligare befästa sin starka ställning som byggare och utvecklare på logistikmarknaden. Ökad e-handel är bara en liten del av förklaringen. Främst har vi under 2016 byggt åt företag som sökt nya och bättre anpassade anläggningar för sin egen verksamhet.



## LOGISTIC CONTRACTOR IV

ORT  
STORLEK  
FÄRDIGSTÄLLT

ENKÖPING  
36 000 KVM  
DECEMBER 2016

Egenutvecklat projekt på uppdrag av restaurang- och storköksgrossisten Martin & Servera. Lager, distributionscenter och kontor.



# servera



# EN STARK POSITION

## PÅ EN VÄXANDE MARKNAD

2016 var det överlägset bästa året för Logistic Contractor sedan starten 2004. Orderingsången fördubblades jämfört med 2015 och vi har aldrig tidigare byggt åt så många olika kunder.

### GOD MARKNAD I SVERIGE...

Den svenska logistikmarknaden har en stabil och positiv utveckling. E-handeln fortsätter att öka med stora centrallager som följd. Enligt e-barometern som Postnord och HUI ger ut växte den totala e-handeln med 16 procent under 2016, vilket motsvarar 58 miljarder kronor. E-handeln utgör nu 7,7 procent av den totala detaljhandeln och 13,6 procent av sällanköpsvaruhandeln.

En annan viktig målgrupp är traditionella företag med stor egen logistikhantering, som ser rationaliseringsvinster i att flytta till en ny och modern anläggning.

Enligt en rapport som fastighetsrådgivaren Colliers International publicerade i april 2016 har det under de senaste åren byggts 300 000 kvm logistikyta i Sverige varje år i genomsnitt. I Colliers sammanställning ingår enbart terminaler samt lager/distributionscentraler med en yta på 10 000 kvm eller mer. Den svenska logistikmarknaden är därför större än vad de anger.

Nyetableringar sker, enligt rapporten, i huvudsak i de tre storstadsregionerna Stocholm/Mälardalen, Göteborg och Malmö/Helsingborg, vilket stämmer väl överens med var vi själva har pågående projekt.

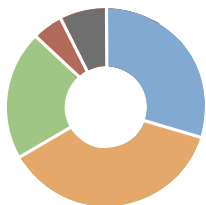
Det goda konjunkturläget i Sverige gör att många företag växer och behöver nya lokaler för sin verksamhet. Colliers anger i sin rapport att antalet anläggningar som byggs av ägaren för den egna verksamheten har ökat markant under senare tid. Detta har vi även själva noterat eftersom en stor del av de projekt vi arbetat med under 2016 faller in i den kategorin.

### ...MEN KONKURRENSEN ÄR HÅRD

De positiva utsikterna för logistikmarknaden innebär också att det är fler som vill vara med och dela på kakan. Konkurrensen är hård men vi står oss väl tack vare att vi ständigt förbättrar vår produkt för att kunna bygga ännu mer kostnadseffektivt. Många referensprojekt och nöjda kunder bidrar ytterligare till att vi är en attraktiv samarbetspartner.

Även om priset är viktigt finns det ytterligare en parameter som är avgörande för våra kunders beslut – produktionstiden. Under de senaste åren har vi märkt att leddiderna från förfrågan fram till att en färdig logistikanläggning ska kunna tas i bruk blivit allt kortare. Vi har därför arbetat målmedvetet med att tänka konceptuellt genom hela byggprocessen för att kunna möta kraven på en kort tidplan. Arbetet har varit framgångsrikt och vi har flera gånger klarat av snäva tidsramar i stora projekt med en bibehållen hög kvalitetsnivå.

SÅ ANVÄNDS DE  
SVENSKA LOGISTIK-  
ANLÄGGNINGARNA:



34 %	DETALJHANDEL
32 %	3 PL*
22 %	GROSSISTER
7 %	SPEKULATION
5 %	PRODUKTION

\*3PL står för tredjeparts-logistik, det vill säga fristående företag som utför logistiktjänster åt andra.

Källa: Colliers International



Vid årsskiftet 2016/2017 lämnade vi över årets största logistikprojekt till uppdragsgivaren Martin & Servera. Mani Hemmaty har varit projektledare och Kristoffer Kull har arbetat med inköpen.



## ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Årets uppdrag innehåller en stor spännvidd både i logistikanläggningarnas storlek och i den verksamhet som ska bedrivas i lokalerna efter färdigställandet. Vi ser det som ett gott betyg på att vi har en flexibel produkt som är lätt att anpassa till olika förutsättningar.

### Lokaler för produktion

Utöver renodlade lager och distributionscentraler uppför vi i år två produktionsanläggningar.

Foodmark, som tillverkar sallader och såser, har gett Logistic Contractor i uppdrag att bygga nya lokaler i Haninge på 14 000 kvm. Hygienkraven är mycket höga och för oss handlar det om att sätta oss in i ett regelverk som vi normalt inte behöver ta hänsyn till.

Dessutom har finska Finnfoam Oy valt Logistic Contractor som entreprenör när de gör sin största investering någonsin. I Kristinehamn bygger vi nu en anläggning åt dem för tillverkning av isolering samt lagerhållning på totalt 11 000 kvm.

### Övriga projekt

Årets goda orderingång beror på två faktorer. Vi bearbetar marknaden aktivt och har som mål att vara med och räkna på alla projekt som kommer ut på den svenska marknaden. Vi har dessutom ett gott renommé i bran-

## SVERIGES BÄSTA LOGISTIKLÄGEN 2016

Varje år listar Intelligent Logistik Sveriges bästa logistiklägen. Det geografiska och demografiska läget väger tyngst, tillsammans med kvalitet och hållbarhet i regionens samlade infrastruktur. Det gör att orter med containerhamn, närhet till vägtransportstråk och bra järnvägsinfrastruktur får starka positioner.

1. **STOR-GÖTEBORG**  
(Business Region Göteborg + Borås)
2. **ÖREBROREGIONEN**  
(Örebro, Hallsberg, Arboga, Kumla)
3. **ÖSTGÖTAREGIONEN**  
(Norrköping, Linköping, Mjölby, Motala)
4. **STOCKHOLM NORD**  
(Sigtuna, Väsby, Enköping, Håbo, Bro)
5. **HELSINGBORGSREGIONEN**  
(Nordostra Skåne)
6. **ESKILSTUNA/STRÄNGNÄS**
7. **JÖNKÖPINGSREGIONEN**  
(Jönköping, Nässjö, Vaggeryd)
8. **STOCKHOLM SYD**  
(Sthlm, Södertälje, Nykvarn, Huddinge)
9. **HALMSTADREGIONEN**
10. **VÄSTERÅS/KÖPING**

schen och får idag betydligt fler direktförfrågningar från kunder än för några år sedan.

Under 2016 har vi byggt åt stora fastighetsägare som Castellum, Catena, Corem och Axfast som efter färdigställandet upplåter lokalerna till en eller flera hyresgäster. Vi har även byggt åt enskilda företag som behöver större och mer ändamålsenliga lokaler för att kunna växa vidare.

I slutet av 2016 tecknade vi även avtal med Morgongåva Logistikfastigheter om att uppföra ett lager/distributionscenter där nätapoteket Apotea ska bli hyresgäst. Så sent som 2014 byggde vi en anläggning på 5 000 kvm åt Apotea, men med en ständigt ökande e-handel krävs nu ytterligare yta och den nya byggnaden blir 38 000 kvm stor. Anläggningen uppförs med en mycket hög miljöprofil. Bland annat ska halva taket täckas med solceller och som komplement installeras bergvärme.

# I BÖRJAN AV 2017 PASSERAR VI 1 000 000 KVM BESTÄLLD LOGISTIKYTA



*Vi ser det som ett gott betyg på att vi har en flexibel produkt som är lätt att anpassa till olika förutsättningar.*

## PROJEKTUTVECKLING

För flera år sedan fattades ett strategiskt beslut om att satsa på utvecklingsprojekt parallellt med entreprenaduppdrag. Under 2016 har Logistic Contractor arbetat med två stora egenutvecklade projekt.

### Storkök och elkompnenter

Restaurang- och storköksgrossisten Martin & Servera fattade under 2015 beslut om att slå ihop sin lagerverksamhet i Stockholm och Västerås i nya lokaler i Enköping. LC fick uppdraget att förvärva mark och ansvara för hela processen fram till inflyttningsklar byggnad. Martin & Servera ville inte själva äga lokalen utan tecknade ett tolvårigt hyresavtal. Byggnationen av den 38 000 kvm stora anläggningen påbörjades i januari 2016. Ett år senare, den 1 januari 2017, kunde Martin & Servera flytta in sin verksamhet i ett toppmodernt lager med tre klimatzoner för kyl-, frys- och kolonialvaror. På entresolplanet har ett kontor på 3 000 kvm byggts.

Det andra utvecklingsprojektet omfattade en kontors- och lagerbyggnad åt elmaterialstillverkaren Eldon. Målet var att dels flytta kontoret från Nässjö och samtidigt skapa ett samlingslager för verksamheten i Norden i ett bättre logistikläge än vad Nässjö kunde erbjuda. Den nya anläggningen på 8 500 kvm byggdes i Jönköping och var även den klar för inflyttning den 1 januari 2017 efter en produktionstid på endast tio månader.

Båda fastigheterna har avyttrats till det norska fastighetsföretaget Ness, Risan & Partners.

### Nytt avtal tecknat

Ytterligare ett utvecklingsavtal tecknades i december 2016, denna gång med Seafrigo Nordic om en logistikanläggning med tre klimatzoner samt kontor på sammanlagt 13 000 kvm i Helsingborg. Seafrigo Nordic är en del av den internationella privatägda logistikkoncernen Seafrigo, som är specialiserad på transport och hantering av tempererade livsmedel. Anläggningen i Helsingborg utgör starten på Seafrigos etablering i Norden och ska vara färdigställd i januari 2018.

### Hållbara logistikanläggningar av hög kvalitet

Gemensamt för de logistikanläggningar som Logistic Contractor själva utvecklar är stort fokus på hållbarhet och en hög nivå på det estetiska utförandet.

Genom modern teknik och smarta lösningar skapar vi energieffektiva anläggningar utan att ge avkall på ett gott inomhusklimat för dem som ska

arbeta där. Vi arbetar också utifrån ett livscykel-tänkande och väljer sunda, miljövänliga material av hög kvalitet.

I samverkan med arkitekt och hyresgäst tittar vi på hur lokalerna kan utformas både för att passa verksamheten på bästa tänkbara sätt och utifrån ett estetiskt perspektiv. Vårt mål är att skapa en kontrast invändigt till det väldigt fyrkantiga yttre som är själva grunden till en fungerande logistikanläggning och vi gör det med omsorg om färg, form, material och detaljer.

### VERKSAMHET I NORGE OCH DANMARK

2015 etablerade Logistic Contractor dotterbolag i Norge och Danmark. I september 2016 var det första projektet i Norge klart för överlämning, en terminal åt Postnord i Trondheim.

Bearbetningen av de norska och danska marknaderna har pågått under året men hittills har orderingången uteblivit. Vi kan konstatera att konjunkturläget i Sverige är bättre än i våra två grannländer, samtidigt som det tar tid att etablera vårt varumärke på de nya marknaderna. Vår uppfattning om att det finns en intressant framtid i både Norge och Danmark kvarstår dock och vi har en långsiktig syn på de satsningar som görs i respektive land.

### EN BLICK FRAMÅT

Logistic Contractor har ett väl fungerande koncept som vi kommer att fortsätta att bearbeta marknaderna i Sverige, Norge och Danmark med. Vårt mål är att även aktivt söka fler utvecklingsprojekt som komplement till våra entreprenaduppdrag.

Vi upplever en fortsatt stor efterfrågan från marknaden under inledningen av 2017. Den befintliga orderstocken uppgick vid årsskiftet till drygt 700 mkr, vilket är ungefär 100 mkr mer än vid motsvarande tid förra året. Vi ser därför goda förutsättningar till ytterligare ett mycket gott verksamhetsår inom logistiksegmentet.

Vår organisation har vuxit med 35 procent, från 26 till 35 medarbetare, under året för att möta den ökande volymen. Vi ser ett fortsatt rekryteringsbehov även under 2017.

I början av 2017 kommer vi att passera en miljon beställda kvadratmeter logistikyta. Sedan 2002 beräknas sammanlagt fyra miljoner kvadratmeter ha byggts i Sverige, vilket i så fall skulle innebära att Logistic Contractor stått för en fjärdedel. Vi siktar nu vidare mot vår andra miljon och hoppas komma en bit på vägen under 2017.

---

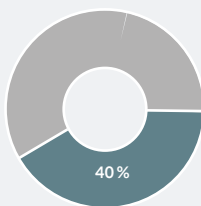
## 26 ▶ 35

Antal medarbetare på Logistic Contractor ökade under 2016 från 26 till 35.

---



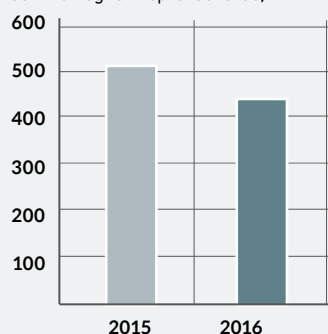
ANDEL AV INTÄKTER 2016



Andel av Wästbygg Gruppens intäkter 2016:  
40 procent

AVSLUTADE LOGISTIKPROJEKT 2016

Sammanlagt entreprenadvärde, mkr



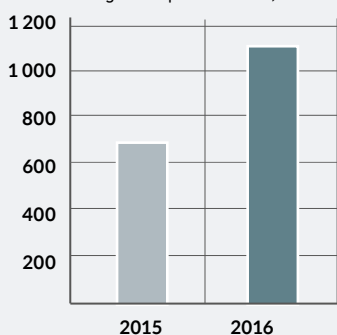
Antal projekt: 5 (5)  
Varav egenutvecklade: 2

Antal kvm: 65 500 (111 500)  
Varav egenutvecklade: 44 500 (0)

Sammanlagt  
entreprenadvärde:  
429 mkr (506)

PÅGÅENDE LOGISTIKPROJEKT 2016-12-31

Sammanlagt entreprenadvärde, mkr



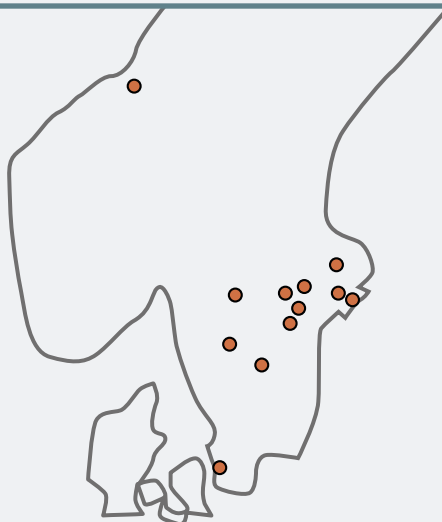
Antal projekt: 10 (7)  
Varav egenutvecklade: 1 (2)

Antal kvm: 168 600 (135 500)  
Varav egenutvecklade: 13 000 (44 500)

Sammanlagt  
entreprenadvärde:  
1 163 mkr (641)

LOGISTIKPROJEKT 2016

- KRISTINEHAMN
- HELSINGBORG
- FALKÖPING
- MORGONGÅVA
- HANINGE
- VÄSTERÅS
- SIGTUNA
- ENKÖPING
- JÖNKÖPING
- HUDDINGE
- TRONDHEIM
- KATRINEHOLM



## NÅGRA AKTUELLA PROJEKT

# LOGISTIK



### LOGISTIC CONTRACTOR V

**ORT** JÖNKÖPING  
**STORLEK** 8 500 KVM  
**FÄRDIGT** DECEMBER 2016

Egenutvecklat projekt på uppdrag av Eldon AB som tillverkar material för elinstallationer. Lager och kontor.



### MAINSTAY I

**ORT** SIGTUNA  
**STORLEK** 4 500 KVM  
**FÄRDIGT** JUNI 2016

Tvåplans industriradhus med kontors- och lagerlokaler på uppdrag av Mainstay Fastigheter.



### COREM II

**ORT** VÄSTERÅS  
**STORLEK** 31 000 KVM  
**FÄRDIGT** MARS 2017

Tvätt- och distributionscenter åt Svenska Retursystem, för hantering av returlådor och returpallar till dagligvaruhandeln och livsmedelsindustrin.



### AXFAST I

**ORT** HANINGE  
**STORLEK** 21 000 KVM  
**FÄRDIGT** FEBRUARI 2017

Lagerbyggnad som ska delas av flera olika hyresgäster.

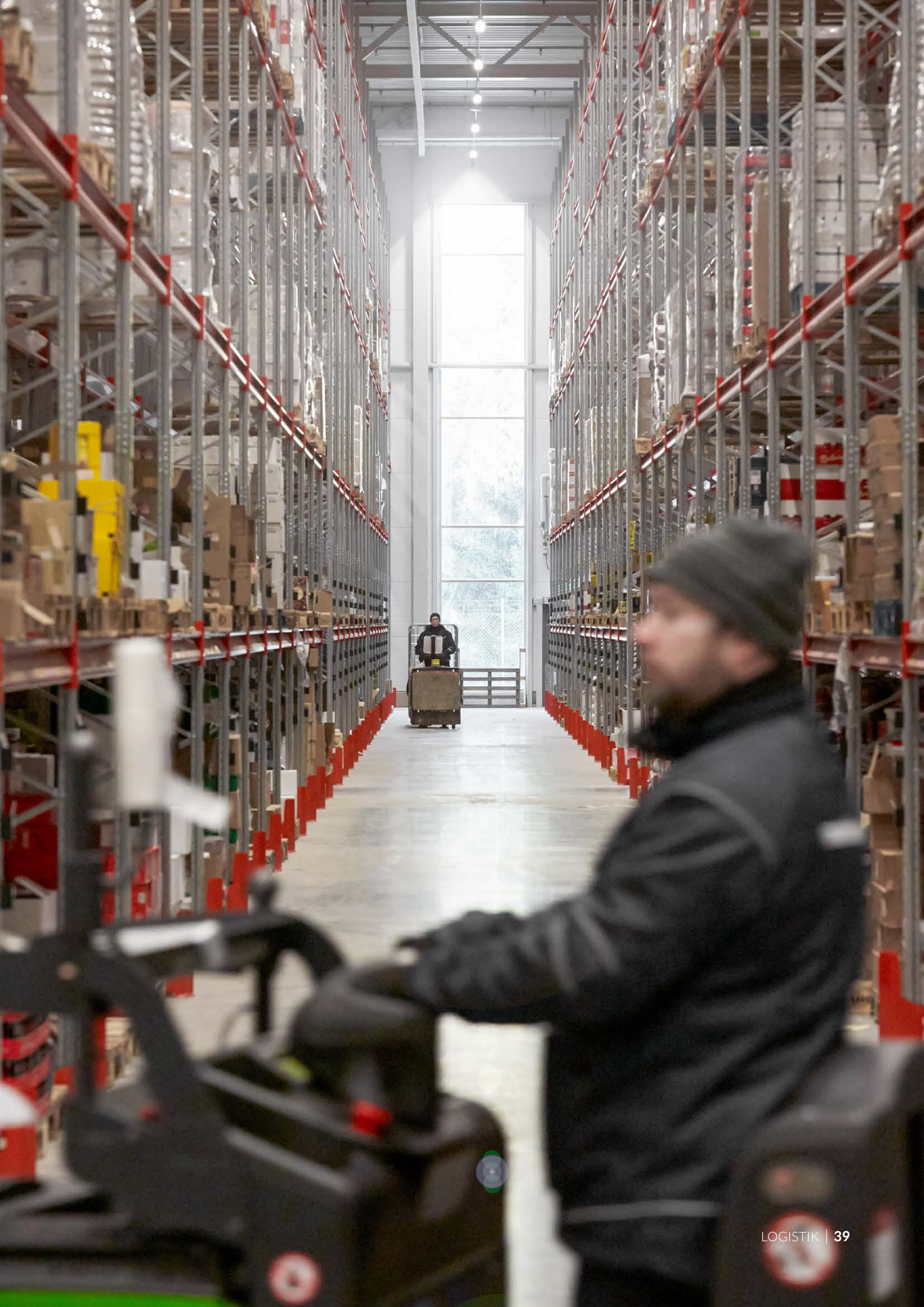


### CATENA

**ORT** KATRINEHOLM  
**STORLEK** 10 000 KVM  
**FÄRDIGT** AUGUSTI 2016

Logistikbyggnad för Catena Logistics.







# HÅLLBARHETS- REDOVISNING

Hållbarhetsfrågan är central i Wästbyggs verksamhet. Ekologisk hållbarhet för minsta möjliga miljöpåverkan. Social hållbarhet för en god och trygg arbetsmiljö samt en positiv samhällsutveckling. Och ekonomisk hållbarhet för långsiktighet och tillräckliga resurser till att driva utvecklingen framåt.









# ETT STRUKTURERAT HÅLLBARHETSARBETE *för framtidens skull*

Wästbygg Gruppen verkar mitt i samhället. Varje dag vaknar ett stort antal människor i bostäder som vi har byggt. Eller går till jobbet i kontor, butiker, skolor, logistikanläggningar eller någon annan kommersiell fastighet som vi har uppfört. Vi har ansvar för att alla dessa personer ska må bra och ha en god inomhusmiljö hemma och på jobbet. Vi vill också att alla som är involverade i att bygga dessa bostadshus och arbetsplatser ska känna sig trygga och ha en god balans mellan arbete och fritid. Därför lägger vi stort fokus på vårt hållbarhetsarbete.

Denna hållbarhetsrapport lämnas av Wästbygg Gruppen och inkluderar samtliga koncernbolag.

## WÄSTBYGGS AFFÄRSMODELL

Wästbygg Gruppens affärsidé är att följa och förverkliga våra kunders projekt, verka som specialister och leverera rätt produkt till rätt kund och med fördel genom förtroendeentreprenader.

## Internationella och nationella hållbarhetsmål

Vid FN:s toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Ett av dessa, mål nummer 11, är *Hållbara städer och samhällen*. År 2050 väntas 70 procent av världens befolkning bo i urbana miljöer. Målet är att möta alla de krav denna stora inflyttning kommer att ställa på såväl byggande som övrig infrastruktur.

På nationell nivå har Riksdagen fattat beslut om 24 svenska miljömål, varav framför allt ett av dessa rör vårt verksamhetsområde, God bebyggd miljö. Målet har definierats enligt följande:

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Såväl de globala som nationella hållbarhetsmålen ligger till grund för den verksamhetspolicy som vi formulerat. Policyen betonar vikten av att vi ska verka för en hållbar utveckling. Detta innebär "en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov" som det står i Brundtlandrapporten från 1987. När affärsidén berättar vad vi ska göra kompletterar verksamhetspolicyen med på vilket sätt det ska genomföras. På så sätt bidrar vi med det vi kan göra för att uppfylla de globala och nationella målen.

## Regelverk

Wästbyggs hållbarhetsarbete styrs också till stor del av lagstiftningen. Aktiebolagslagen, arbetsmiljölagen, miljöbalken samt plan- och bygglagen är några av de lagar vi behöver förhålla oss till i vårt arbete.

I de fall vi arbetar med miljöcertifierat byggande, exempelvis Miljöbyggnad, Breeam och Svanen, finns ytterligare regelverk att förhålla oss till. Vi behöver också uppfylla de krav som vår egen miljöcertifiering enligt ISO 14001 ställer.

---

# 70

procent av världens befolkning förväntas bo i urbana miljöer

---

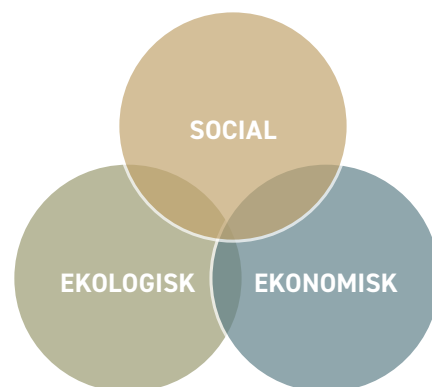
# år 2050

---



## TRE KATEGORIER HÅLLBARHET

På Wästbygg delar vi upp hållbarhetsarbetet i tre kategorier – ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. På så sätt täcker vi in flera olika aspekter men får också synergieffekter när åtgärder och aktiviteter överlappar kategorigränserna.



### EKOLOGISK HÅLLBARHET

- välja bort farliga ämnen
- göra medvetna materialval
- minska mängden avfall
- energieffektivisera och använda grön el
- samarbeta med kunderna för hållbart byggande

### SOCIAL HÅLLBARHET

- erbjuda goda arbetsmiljöer
- främja mångfald och jämställdhet
- ställa krav på samarbetspartners
- bidra till en hållbar samhällsutveckling
- bygga bostadsmiljöer som underlättar kontakt mellan de boende

### EKONOMISK HÅLLBARHET

- driva verksamheten med god lönsamhet
- söka långsiktiga relationer med våra kunder
- ställa höga kvalitetskrav i produktionen
- göra teknik-, material och metodval som minskar drift- och underhållskostnader för våra kunder
- främja teknik- och metodutveckling inom hållbarhetsområdet

## WÄSTBYGGS APP

Hur kan vi på Wästbygg göra det enklare och smidigare för kunderna i samband med projektöverlämningar och samtidigt minska pappersanvändningen?

Frågan väcktes internt för ett antal år sedan och svaret blev en egenutvecklad app. 2013 lanserade Wästbygg den första versionen av Din Wästbyggfastighet och via appen får kunderna efter avslutat byggprojekt digital tillgång till all den dokumentation som hör till den nybyggda fastigheten som ritningar, tekniska beskrivningar, manualer och övrig dokumentation.

I stället för ett antal hyllmeter med pärmar finns all information bekvämt paketerad i en surfplatta endast ett fingersvep bort.

Dessutom är dokumentationen i tryggt förvar, oåtkomlig för fukt, brand och andra skaderisker.

Nyligen gjordes en uppdatering av appen. Till nyheterna hör bland annat att den numera även går att ladda ner till mobiltelefoner och att det finns en funktion för felanmälningar i den.

För kunden ger appen stora fördelar i det dagliga förvaltningsarbetet. Tack vare den finns drift- och underhållsinstruktioner samt annan fastighetsinformation i fastighetsskötarens ficka.



# GOD HUSHÅLLNING

## med naturens resurser

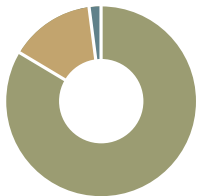
### Ur Wästbyggs verksamhetspolicy:

Wästbygg Gruppen ska sträva efter minsta möjliga påverkan på miljön. Hit hör utnyttjande av naturens resurser, val av material, val av energislag och energianvändning samt ansvar för hantering av restprodukter i form av avfall eller utsläpp till luft, mark och vatten.

Med verksamhetspolicyn som utgångspunkt söker vi hela tiden efter att förbättra vårt miljöarbete. Det gör vi inom följande områden:

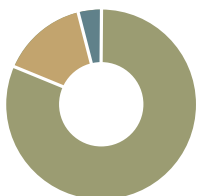
#### ELFÖRBRUKNING WÄSTBYGG GRUPPEN

2016 – 5 385 175 KWH



85 %	WÄSTBYGG
13 %	LOGISTIC CONTRACTOR
2 %	KONTOR

2015 – 4 956 350 KWH



82 %	WÄSTBYGG
14 %	LOGISTIC CONTRACTOR
4 %	KONTOR

#### ELANVÄNDNING

En stor del av den miljöpåverkan vi som byggföretag orsakar sker genom energianvändning under produktionsfasen. Hit räknas framställning av byggmaterial, uppvärmning och el på byggarbetsplatsen samt drift av maskiner och verktyg.

Vår målsättning är dels att minimera energianvändningen och dels att den el vi måste använda på våra kontor och byggarbetsplatser till 100 procent ska komma från förnyelsebara källor. Sedan 2012 äger vi ett vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. 2016 genererade det ungefär 20 procent av vår årsförbrukning. Utöver det köper vi miljömärkt el.

Elanvändningen inom hela Wästbygg Gruppen har ökat med 9 procent mellan 2015 och 2016. Det ska då ställas i paritet till att omsättningen under samma period har ökat med 24 procent och antalet anställda med 7 procent. Under det andra halvåret 2015 öppnade vi dessutom kontor i Malmö och Jönköping.

#### Energieffektivisering

Under flera år har vi arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna. Energieffektiv etablering är ett helhetsgrepp som innebär att vi väljer byggbodnar med extra isolering, energifönster och värmeväxlare. Dessutom används isolerade containrar när uppvärmning krävs och närvarostyrd lågenergibelysning på arbetsplatsen.

Samtidigt får inte energieffektivisering ske på bekostnad av en fullgod arbetsmiljö. Under den mörka och kalla delen av året ska det fortfarande vara varmt, ljust och tryggt för dem som bygger våra hus.

#### MILJÖCERTIFIERAT BYGGANDE

Wästbygg har kompetens inom samtliga certifieringssystem för fastigheter som används på den svenska marknaden – Miljöbyggnad, Breeam, Svanen och Green Building. Vi har även byggt enligt regionala normer som exempelvis Miljöbyggnadprogram Syd.

Under 2016 har vi bland annat färdigställt ett tio våningar högt hotell i Uppsala. Det bestämdes tidigt att hotellet skulle certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. När den preliminära certifieringen gjordes visade det sig att guldnivån uppnås på samtliga femton indikatorer som mäts.

Våra egenutvecklade bostäder certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. På så sätt säkerställer vi en sund inomhusmiljö, och en låg energianvändning över tid. Även Wästbyggs koncepthus är utformat för att i sitt standardutförande klara Miljöbyggnad Silver.

Eftersom vi själva ser stora vinster med miljöcertifierade byggnader försöker vi även påverka de kunder som inte själva efterfrågar miljöcertifierade byggnader att göra hållbara val. Det gör vi bland annat genom att lämna alternativa gröna anbud med förslag på klimatsmarta lösningar.

#### ANTAL CERTIFIERADE BYGGNADER, EGENUTVECKLADE OCH ENTREPRENADUPPDRAG

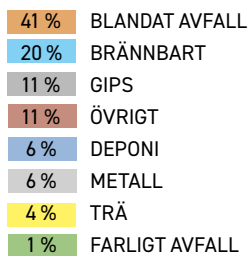
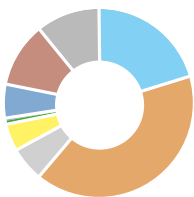
2016	MILJÖBYGGNAD	14
2015	MILJÖBYGGNAD	8
	SVANEN	1
	GREEN BUILDING	2



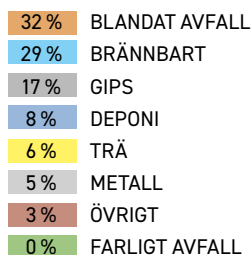
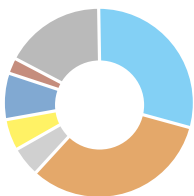


## AVFALL WÄSTBYGG GRUPPEN

2016 – 4 233 ton



2015 – 3 803 ton



## MATERIALINKÖP OCH AVFALL

Redan vid ritbordet skapar vi förutsättningar för en ekologiskt hållbar fastighet. Under projekteringen utreder vi möjligheter att minska materialspill, energieffektivisera, välja miljöriktiga material, undvika fuktkritiska konstruktioner och skapa en god inomhusmiljö.

Vi använder oss av bedömningssystemen Byggvarubedömningen, Basta och Sunda Hus för att säkerställa att godkända material används.

## Sortering på byggarbetsplatserna

Målet är att i största möjliga utsträckning sortera byggavfallet för återvinning och undvika deponi. Från 2015 till 2016 har vi lyckats minska andelen deponi från 8 till 6 procent. Samtidigt har andelen övrigt blandat avfall ökat från 32 till 41 procent. Under 2017 gör vi därför en ordentlig genomgång av avfallshanteringen på arbetsplatserna för att se vad som kan förbättras. Målet är att 90 procent av allt avfall ska vara sorterat år 2020 med ett delmål på 70 procent 2018.

Andelen avfall ökar totalt sett med 11 procent från 2015 till 2016 som en naturlig följd av att fler stora projekt varit under produktion.

## FOND FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Under 2016 har Wästbygg inrättat en fond för hållbar utveckling. Syftet med fonden är att våra projektchefer tillsammans med kunderna ska kunna söka finansiering för att testa och utvärdera tekniska lösningar och idéer i framkant inom hållbarhetsområdet. På så vis får vi viktiga erfarenheter som bidrar till att driva både oss själva och branschen som helhet framåt i denna fråga. Det finns också möjlighet för studenter att söka medel ur fonden för att arbeta med tekniska innovationer som gynnar byggbranschen.

Ett första projekt beviljades medel under hösten 2016. Under projekteringsfasen utvärderas ett avancerat luftvärmesystem för ett bostadskvarter med 250 lägenheter i Malmö.

## EN BLICK FRAMÅT

Tillsammans med energianvändningen är material den största orsaken till ett byggföretags klimatpåverkan. För att belysa detta ytterligare kommer avfallshandling och materialval att vara ett internt fokusområde under 2017 – 2018. Mål ska sättas och en informationskampanj ska genomföras.

Vi ska även utveckla arbetet med att använda Livscykelanalys (LCA) och Livscykelkostnad (LCC) för byggdelar. På så sätt ska vi bättre kunna bedöma och utvärdera material utifrån koldioxidutsläpp, råvara, tillverkning, transporter, användning, livslängd och återvinningsbarhet.

I våra egenutvecklade projekt ska vi komplettera med ytterligare ett certifieringsalternativ, Svanen. Vi ser fördelar med att kunna alternera mellan Svanen och Miljöbyggnad Silver utifrån vad som ska byggas.

# TRYGGA OCH TRIVSAMMA ARBETSPLATSER för både medarbetare och underentreprenörer

## Ur Wästbyggs verksamhetspolicy:

Wästbygg Gruppen ska präglas av ett grundläggande synsätt om alla människors lika värde och rätt till likabehandling. Vi accepterar inte kränkande särbehandling och värnar om mångfald bland våra medarbetare. Våra medarbetare ska erbjudas en trygg arbetsmiljö när det gäller hälsa och säkerhet. Kreativitet och utveckling ska främjas och förutsättningar skapas för ett yrkesliv som inte avslutas i förtid på grund av arbetsmiljömässiga faktorer.



*Ett av Wästbyggs mål är att vara bland de tio mest omtyckta arbetsgivarna i vår bransch.*

Verksamhetspolicyen anger även riktlinjer för hur vi ska bemöta både varandra och vår omvärld. Till vår omvärld hör bland annat kunder, leverantörer, underentreprenörer och konsulter – personer som vi ibland har mångåriga relationer med och ibland endast samarbetar med under en kortare tid. Oavsett vilket ska vi värna om ett inkluderande arbetsmiljö som omfattar alla som vistas på våra arbetsplatser.

Som komplement till verksamhetspolicyen finns en rad interna policydokument på personalområdet där Trivsel, arbetsmiljö och hälsa är den tongivande. Wästbygg är certifierat enligt OHSAS 18001 vilket ställer ytterligare krav på ett systematiskt arbetsmiljöarbete med ständiga förbättringar som mål.

### VÅRA MEDARBETARE

Antalet medarbetare på Wästbygg har ökat kraftigt under de senaste åren med ett högre tryck på vår personalavdelning som följd. Ett mål för 2016 var därför att stärka denna funktion. En ny tjänst som HR-chef inrättades och tillsattes i slutet av året. Vi har därmed fått tillgång till både ny kompetens och ytterligare resurser. Det ska vi använda till att bli en ännu bättre arbetsgivare för dem som redan arbetar hos oss och till att kunna arbeta mer strukturerat och proaktivt med nyrekryteringar.

### Gemensam företagskultur

2016 var det första hela verksamhetsåret för Wästbygg med kontor på sex orter. Den ökade spridningen i kombination med många nyanställda

har medfört ett omfattande arbete för att ge alla en god introduktion i såväl Wästbyggs sätt att arbeta i de projekt vi genomför som i de IT-system och rutiner som används internt. Samtidigt har det funnits anledning att vara lyhörd inför den kompletterande kunskap och erfarenhet som alla nyanställda har med sig.

I början av hösten hölls traditionsenligt en företagsgemensam kickoff, denna gång i Varberg. Till skillnad från tidigare år låg fokus denna gång helt och hållet på teambuilding och att lära känna varandra över kontors- och avdelningsgränser. Arrangemanget blev ett viktig avstamp för det fortsatta arbetet med att samla alla medarbetare i en gemensam företagskultur.

### Motivation och kompetens

Ett av Wästbyggs mål är att vara bland de tio mest omtyckta arbetsgivarna i vår bransch. Vi vill ha motiverade och kompetenta medarbetare som är med och utvecklar företaget.

Wästbygg är i mångt och mycket ett kunskapsföretag snarare än ett byggföretag. Vi säljer vår kompetens inom byggnation, hållbarhet och tekniska lösningar och våra medarbetare behöver därför ligga i framkant för att vi ska fortsätta vara ett attraktivt alternativ för våra kunder. Vi är därför måna om att erbjuda våra medarbetare möjlighet till kompetensutveckling.

Vårt interna utbildningsprogram innehåller såväl kurser som är kopplade till en viss befattning eller process som till personlig utveckling på ett mer allmänt plan.





Kristin Lundmark, hållbarhetsansvarig på Wästbygg, har regelbunden kontakt med arbetsplatserna. Både för att ge stöd och själv få återkoppling på hållbarhetsarbetet. Här på Tölö Gärdar i Kungsbacka tillsammans med platschef Jakob Jakobsson.





## Frisk- och hälsovård

En god balans mellan arbete och fritid men också mellan vila och aktivitet är viktig för hälsan. I en uppkopplad värld är det lätt att jobbet följer med även efter arbetstid. Från Wästbyggs ledning finns tydligt uttalat att kvällar och helger ska ägnas åt annat än arbete och att medarbetarna sinsemellan ska respektera varandras fritid.

Wästbygg vill gärna främja fysiskt välmående. Vi erbjuder friskvårdsbidrag och glädjande nog ökar antalet som utnyttjar det varje år. På Wästbygg finns även en egen intern idrottsförening, Team Wästbygg. Team Wästbygg erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp.

I vårt friskvårdsarbete har vi god hjälp av företagshälsovården. Regelbundna hälsokontroller genomförs liksom ergonomiska genomgångar av de anställdas arbetsplatser.

Företagshälsovården hanterar även sjuk- och friskanmälningar. Genom att sjukanmälan tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat få råd om rätt egenvård.

### SJUKFRÅNVARO EXKLUSIVE LÅNGTIDSFRÅNVARO

2015  
TJÄNSTEMÅN 1,4 %  
YRKESARBETARE 1,9 %

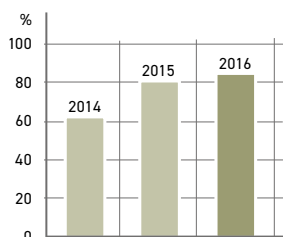
2016  
TJÄNSTEMÅN 2,9 %  
YRKESARBETARE 1,6 %

### SJUKFRÅNVARO INKLUSIVE LÅNGTIDSFRÅNVARO

2015  
TJÄNSTEMÅN 2,0 %  
YRKESARBETARE 3,2 %

2016  
TJÄNSTEMÅN 4,7 %  
YRKESARBETARE 2,9 %

### FRISKVÅRDSBIDRAG ANDEL AV MEDARBETARNA SOM UTNYTTJAR FRISKVÅRDSBIDRAGET:



## Arbetsmiljö

Under 2015 togs en ny modell fram för en kombinerad skydds- och miljörond. Detta arbete har medfört att företagets arbetsmiljöplan fått en utökad omfattning kring hur vi arbetar med allmänna risker. I denna ingår nu ergonomi, psykosocial arbetsmiljö, kemiska ämnen och produkter, buller, damm, lukter samt vibrationer.

Wästbygg arbetsmiljösamordnare genomförde 199 protokollförda arbetsplatsbesök under 2016 fördelat på 45 arbetsplatser.

Alla byggarbetsplatser besöks regelbundet och utöver skydds- och miljöronder går arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledning. Det är positivt att de senaste årens fokus på att öka säkerhetsmedvetandet börjar ge resultat och överlag noteras allt färre allvarliga brister. Ribban höjs nu i stället ytterligare när det gäller mindre allvarliga avvikelser i syfte att förbättra arbetsmiljön än mer.

2016 anmäldes 44 tillbud/olyckor på arbetsplatserna vilket är en ökning från de 29 som rapporterades året innan. I denna statistik ingår även samtliga underentreprenörer på Wästbyggs och Logistic Contractors arbetsplatser. Vi ser oerhört allvarligt på denna negativa utveckling trots att en stor del av förklaringen beror dels på att verksamheten ökat i omfattning och dels på att våra platsledningar blivit mer noggranna med att rapportera även händelser som inte lett till personskador. Totalt registrerades 20 personskador, varav de allra flesta av lindrigare art och där den mänskliga faktorn spelat in. Samtidigt är varje skada en för mycket och vi fortsätter arbetet mot vår nollvision med utbildning, förebyggande åtgärder och kontroller.





*Konkurrensen om duktiga medarbetare inom byggbranschen är mycket hård.*

## EN BLICK FRAMÅT

En stor framtida utmaning och risk är kompetensförsörjningen. Konkurrensen om duktiga medarbetare inom byggbranschen är mycket hård. Det beror dels på att byggt utbildningarna under en lång tid efter 1990-talets krisår inte lockade tillräckligt många sökande och dels på att vi sedan en tid tillbaka är inne i en intensiv byggkonjunktur i Sverige.

## Bemanna med rätt resurser

Kan vi inte resurssätta våra projekt med rätt kompetens och dimensionering får det effekter även utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Framst gäller det våra medarbetares psykosociala arbetsmiljö, men det kan också uppstå en risk i att tidsbrist påverkar följsamheten till vårt ledningssystem. Det kan i sin tur få till följd att vårt arbets sätt inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö påverkas.

Att arbeta med jämställdhet och mångfald på ett strategiskt sätt genom hela bolaget ser vi som ett avgörande sätt för att bemöta hotet om kompetensförsörjning. I arbetet med att stärka Wästbyggs varumärke som arbetsgivare får vår HR-avdelning en nyckelroll.

## Erbjuda plats till studenter

Framtidens medarbetare finns i stor utsträckning just nu på universitet, högskolor och yrkesutbildningar. Wästbygg medverkar på flera olika arbetsmarknadsdagar och vi erbjuder även möjlighet till praktikplatser och examensarbeten.

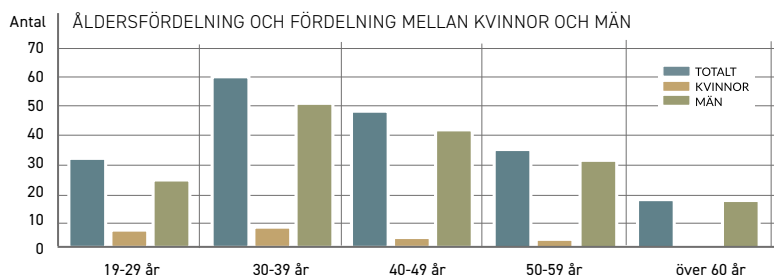
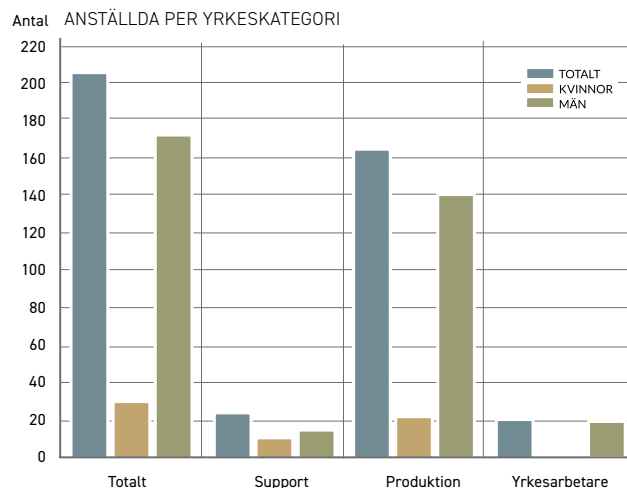
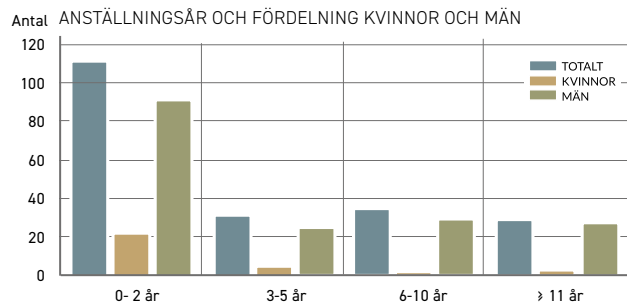
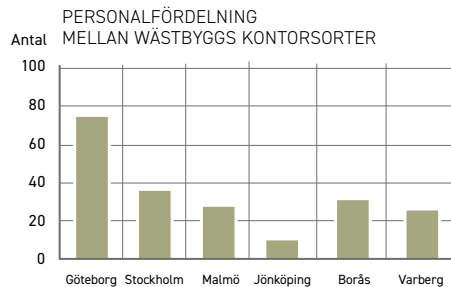
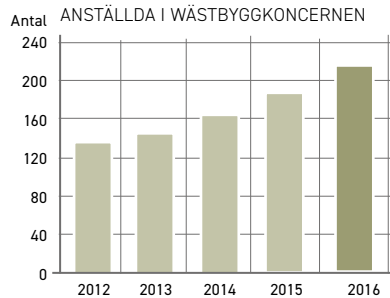
I Malmö har Wästbygg i samverkan med ett konsultföretag skapat ett gemensamt treårigt praktikprogram som erbjuds till studenterna på civilingenjörsprogrammet. På så sätt erbjuds deltagarna möjlighet att praktisera både inom byggproduktion och på konsultsidan, vilket ger god och bred erfarenhet.

## Behålla nuvarande medarbetare

På Wästbygg finns idag en blandning av mångåriga medarbetare och relativt nyrekryterade. Vår ambition är att alla ska trivas så bra att de väljer att stanna kvar.

Under 2017 kommer vi att påbörja ett arbete med regelbundna mätningar av arbetsmiljö och arbetsklimat. De kommer att ge oss ett bra redskap i det fortsatta arbetet mot att bli en av branschens bästa arbetsgivare.

## PERSONALSTATISTIK 2016-12-31



# Boaktiva

## BOENDEMILJÖER

### SOM UNDERLÄTTAR HÅLLBARA VAL

#### Ur Wästbyggs verksamhetspolicy:

Wästbygg Gruppen övergripande uppdrag är att utveckla och uppföra byggprojekt där människor vill bo, arbeta och trivas under lång tid framöver.



*En självklarhet inom Boaktiva är därför att det ska vara enkelt att använda cykeln.*

#### BOAKTIVA

För att skapa hållbara boendemiljöer tittar vi inte enbart på byggmeter, materialval och energi-användning. Vi lägger också till ett socialt hållbarhetsperspektiv med utgångspunkt från att det ska vara lätt att göra val som är bra för den egna hälsan och att lära känna sina grannar.

På Wästbygg har vi därför tagit fram konceptet Boaktiva. Boaktiva är utformat utifrån begreppet "nudging", det vill säga puffa i rätt riktning. Namnet Boaktiva anspelar på proaktiv, det vill säga att själv orsaka en förändring snarare än att bara agera på något som dyker upp.

Boaktiva implementerar vi i våra egenutvecklade bostadsprojekt men vi erbjuder även konceptet till externa beställare.

#### Främja rörelse

Cykling är inte bara bra för hälsan utan också för miljön. En självklarhet inom Boaktiva är därför att det ska vara enkelt att använda cykeln. Utrymmen för säker och bekväm cykelförvaring ska finnas och vi skyltar från bostadsområdet till intilliggande cykelbanor. Utegymp, uppmaningar att använda trappan i stället för hissen och skyltning till närliggande motionsspår och idrottsanläggningar är andra beståndsdelar i Boaktiva.

#### Lätt att ta kontakt

En viktig faktor för att känna trygghet där man bor är att man vet vilka som bor i trapphuset och rör sig i området. Kvarterskalendern är ett digitalt verktyg som gör det enkelt att bjuda in grannarna till gemensamma aktiviteter av olika slag. Grillkväll på gården, brännbollsmatch eller något så enkelt som att höra om någon mer ska åka till Ikea och vill dela en släpkärra är några exempel på hur kvarterskalendern kan användas.

Vi har även tagit fram "stör gärna-skyltar" att hänga på dörren om man exempelvis vill ha promenadsällskap eller laga mat ihop.

#### Mer Boaktiva framöver

I samband med markanvisningar ställer kommunerna oftast krav på att nya bostadsområden ska vara hållbara ur ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Att bygga miljöcertifierat och resurssnålt är en del av lösningen men för att uppnå kraven på social hållbarhet ser vi en stor fördel med Boaktivakonceptet.

För att utveckla Boaktiva vidare framöver kommer vi bland annat att se över möjligheten till att puffa för olika energibesparande åtgärder.



# ETISKA RIKTLINJER

## för en ärlig konkurrens

### Ur Wästbyggs uppförandekod:

Det är förbjudet att begära eller ge någon form av löften i samband med gåvor. Wästbygg och dess medarbetare får aldrig utnyttja mutor, bestickning eller otillåten ersättning av någon form i relation med kunder, leverantörer, myndigheter eller andra beslutsfattare med till exempel syfte att skapa eller behålla affärer. Erbjudanden om representation bör endast accepteras om de ligger inom ramarna för god affärssed.



*Alla i företaget ska följa den lagstiftning som utarbetats för att främja en god marknadsdynamik.*

Wästbygg värnar om en sund konkurrens i byggbranschen och att såväl företaget som våra medarbetare uppfattas som pålitliga och professionella. Alla i företaget ska följa den lagstiftning som utarbetats för att främja en god marknadsdynamik.

Medarbetarna ska även följa de etiska riktlinjer som anges i Wästbyggs uppförandekod. Dessa är framtagna för att komplettera i de situationer när lagstiftningen inte ger någon vägledning.

Wästbygg ska

- drivas med lönsamhet och god etik
- aktivt motverka korruption, mutor och ekonomisk brottslighet
- vara lyhörda gentemot våra kunder och alltid utgå från deras behov

### Ordning och reda i verksamheten

För några år sedan genomfördes ett treårigt internt projekt, Tryggare Wästbygg, som syftade till att identifiera olika risker kopplade till verksamheten.

Som ett resultat togs bland annat Wästbyggs uppförandekod fram, men projektet fokuserade även på hur byggarbetsplatserna kunde bli säkrare. Inte bara ur ett trygghetsperspektiv för dem som vistas där, utan även stärka skyddet mot olaga intrång och stölder. Vi såg även över våra rutiner för att säkerställa att underentreprenörer

inte använde svart arbetskraft. Stort stöd i arbetet med Tryggare Wästbygg hade vi av två tidigare poliser, numera säkerhetskonsulter.

Vi välkomnar det fokus som under senare år har lagts på frågan om ordning och reda i byggbranschen från såväl fackligt håll som från vår egen branschorganisation, Sveriges Byggindustrier, för att främja trygga anställningar och stävja illojal konkurrens.

På Wästbyggs arbetsplatser används sedan några år tillbaka ID06-systemet för auktoriserad passage till arbetsplatserna och som elektronisk personalliggare enligt de krav från Skatteverket som infördes den 1 januari 2016.

### Rutiner vid upphandling

Som grund för ett korrekt inköpsarbete, både nationellt och internationellt, använder vi vårt ledningssystem med körscheman och checklistor för inköpsplanering/beredning, förfrågningar, upphandling, utvärdering och kontraktsskrivning. På så sätt säkerställs ett strukturerat inköpsarbete och korrekta avtal.

Vid upphandling av underentreprenörer måste företaget, utöver att klara en sedvanlig kredit- och skattegranskning, även uppfylla kraven i Wästbyggs "sjupunktslista" innan avtal får tecknas. I den ingår bland annat att det ska finnas tecknat kollektivavtal, en fastställd betalningsplan, ställd säkerhet och uppvisat försäkringsbesked.



**ÅRSREDOVISNING &  
*KONCERNREDOVISNING***

Wästbygg Gruppen AB,  
räkenskapsåret 2016



# Innehåll

	sid
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>	54
<b>KONCERNENS RESULTATRÄKNING</b>	58
Rapport över totalresultat – Koncernen	58
<b>RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN</b>	59
<b>RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL</b>	60
<b>RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN</b>	61
<b>MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING</b>	62
<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	63
<b>RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET</b>	64
<b>RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET</b>	65
<b>NOTER » GEMENSAMMA FÖR KONCERN &amp; MODERBOLAG</b>	66
<b>UNDERSKRIFTER</b>	79
<b>REVISIONSBERÄTTELSE</b>	80
<b>BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT</b>	82
<b>REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN</b>	84
<b>WÄSTBYGGS KONCERNLEDNING</b>	85
<b>WÄSTBYGGS STYRELSE</b>	85

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wästbygg Gruppen AB, organisationsnummer 556878-5538, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016.

## KONCERNFÖRHÅLLANDE

Wästbygg Gruppen AB är sedan 2013 ett dotterföretag till M2 Holding AB, organisationsnummer 556878-5520, som äger 85 % av aktierna. Slutligt moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB, organisationsnummer 556559-3349. I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterbolag med varumärkena Wästbygg och Logistic Contractor, nedan benämns koncernen såsom Wästbygg. Moderbolagets säte är i Borås på adress Åsboholmogatan 30, 504 51 Borås. Flera koncerngemensamma funktioner är placerade i Göteborg.

## VERKSAMHET

Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och projektutvecklingsföretag, mätt utifrån nettoförsäljning. Koncernens verksamhet bedrivs i tre affärsområden som också utgör rapporterbara segment; Bostad, Kommersiellt och Logistik. Inom dessa bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. Segmentens verksamhet presenteras mer ingående på sidorna 15–39 tidigare i denna årsredovisning. I not 3 finns en avstämmning mellan segment och komplett koncern.

Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar på uppdrag av externa beställare men också åt vår egen projektutvecklingsorganisation. Projektutveckling innebär att koncernen levererar tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndprocess och till färdig byggnad.

Wästbyggs verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på sex orter. I Norge och Danmark finns etablerade dotterbolag till koncernbolaget Logistic Contractor.

## VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

**Marknaden:** På den svenska byggmarknaden finns en stark tillväxt inom samtliga segment där Wästbygg är verksamt. Vi ser därför en fortsatt positiv utveckling för koncernen. Tillväxten på marknaden som helhet har dock en baksida i form av att tillgängliga resurser inte fullt ut står i paritet med nuvarande behov. Signalerna blir allt tydligare om en ökande konkurrens om underentreprenörer, med stigande priser som följd. I rekryteringssammanhang märks också en brist på erfaren produktionspersonal. För Wästbyggs del har vi sedan länge, av strategiska skäl, haft väl etablerade samarbeten med utvalda underentreprenörer. Detta gör oss mindre sårbara i rådande konjunkturläge. Vi har även ett gott renommé i branschen, vilket underlättar i rekryteringssammanhang.

### Bostad

Enligt statistik från SCB påbörjades 64 000 bostäder under 2016, vilket är 34 procent fler än 2015. Till följd av ett uppdämt behov i kombination med de senaste årens rekordstora befolkningsökning kommer efterfrågan, trots det ökade byggandet, att vara fortsatt stor under kommande år. Vi ser därför en fortsatt god marknad inom bostadssegmentet.

Inom projektutvecklingsverksamheten är konkurrensen stor om byggbar mark i attraktiva lägen och priserna ökar hela tiden. Vi arbetar därför aktivt för att erhålla kommunala markanvisningar, ett arbete som har varit framgångsrikt under året.

### Kommersiellt

Byggandet av kommersiella fastigheter har sin största marknad kring de tre storstadsregionerna. Därutöver ser vi intressanta möjligheter på Wästbyggs övriga kontorsorter Jönköping, Borås och Varberg.

### Logistik

Logistikmarknaden har en stabil och positiv utveckling. E-handeln ökar och inom detaljhandeln fortsätter satsningen på stora centrallager. En annan viktig målgrupp är traditionella företag med stor egen logistikhantering, som ser rationaliseringsvinster i att flytta till en ny och modern anläggning. Vi ser även en fortsatt intressant marknad för utvecklingsprojekt inom logistiksegmentet.

**Förändringar bland ledande befattningshavare:** Under året har förändringar skett i dotterbolaget Wästbygg ABs ledning samt i Wästbygg Gruppens ägarstruktur och styrelse. Ulf Christofferson lämnade sin tjänst som vd i Wästbygg AB i slutet av 2016. Den 22 december sålde han även sina aktier och lämnade sin plats i koncernens styrelse. Aktierna förvärvades av Jörgen Andersson, koncernchef, via sitt bolag Fino Förvaltning AB och Rutger Arnhult, via M2 Holding AB. Efter den transaktionen är de båda de enda aktieägarna i Wästbygg Gruppen. Anders Bergeling tillträdde som ny vd i Wästbygg AB den 1 november.

En ny tjänst som HR-chef inrättades under 2016. Till den har Anders Jansson rekryterats och han tillträdde början av december. HR-chefen ingår i koncernledningen. Under året har även nya regionchefer anställts i Wästbygg AB i Stockholm, Borås och Göteborg.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014
Nettointäkter	2 331	1 873	1 694
Rörelseresultat	19	121	92
Rörelsemarginal, %	0,8	6,5	5,4
Resultat efter skatt	41	99	73
Balansomslutning	1 140	727	541
Soliditet, %	19	25	21
Räntebärande nettoskuld	115	86	67
Antal anställda periodens slut	208	194	152
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51
Resultat per aktie, kr	569	1 608	1 294
Eget kapital per aktie, kr	3 667	3 078	2 059

Koncernen bildades under 2013 varför några tidigare jämförelseår inte finns.

## DEFINITIONER AV NYCKELTAL

- RÖRELSEMARGINAL** - Rörelseresultat i förhållande till nettointäkter.
- SOLIDITET** - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
- RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD** - Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel.
- RESULTAT PER AKTIE** - Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal akter.
- EGET KAPITAL PER AKTIE** - Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående akter vid periodens slut.



## RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Wästbyggkoncernens nettointäkter ökade under 2016 till 2 331 mkr (1 873). Rörelseresultatet minskade till 19 mkr (121), främst beroende på en negativ avvikelse inom Bostad. Problem uppstod med två bostadsprojekt under Q2 och för ett av dessa fortsatte den negativa trenden under Q3. Det ena projektet är avslutat och det andra är i sin sluffas.

Även Kommersiellt gör ett sämre resultat än förväntat. Logistik redovisar däremot sitt bästa år någonsin med nettointäkter på nästan en miljard kronor och ett gott resultat.

Resultat efter skatt minskade till 41 mkr (99), motsvarande ett resultat per aktie om 569 kronor (1 608). Rörelsemarginalen för året var 0,8 procent (6,5). Omsättning och resultat redovisas i detalj i not 3. Eget kapital per aktie uppgick till 3 667 kronor vid periodens utgång, mot 3 078 vid räkenskapsårets ingång. Soliditeten uppgick till 19 procent jämfört med 25 procent vid räkenskapsårets början. Detta beror dels på det försämrade resultatet och dels på den ökade balansomslutningen. Vid årets slut uppgick den finansiella nettoskulden till 115 mkr jämfört med 86 vid årets början.

Kassaflödet från den löpande verksamheten för 2016 är -4 mkr (74). Investeringar i anläggningstillgångar uppgick till netto -30 (2).

Denna rapport är upprättad enligt IFRS (koncernredovisning) och RFR 2 (moderföretaget).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

**Organisation:** Under året har vi fortsatt att utveckla organisationerna på våra sex kontorsorter. Kontoret i Malmö flyttade under försommaren till nya och större lokaler. Samtidigt rekryterades ett flertal nya nyckelpersoner dit. Bland annat har en projektutvecklingsorganisation etablerats med uppdrag att bearbeta marknaden i Skåne. I slutet av året blev det också klart med våra första utvecklingsprojekt i regionen. Även i Göteborg och Varberg har ett flertal nya rekryteringar gjorts.

**Bostad:** Affärsområde Bostad har haft ett år med stor pågående produktion. I slutet av året tecknades bland annat ett samverkansavtal som omfattar utveckling och byggnation av 460 lägenheter fördelade på fyra projekt, vilket säkerställer en fortsatt hög produktionstakt även framöver.

Ett bostadsprojekt i Stockholm drabbades av ett stort bakslag under sommaren. Leverantören av de drygt 100 bostadsmoduler, som är en viktig del av projektet, fick ekonomiska problem och kunde inte leverera enligt avtal. Leverantören sattes i rekonstruktion sommaren 2016 och avtalet hävdades. Leverantören likviderades sedan i februari 2017. Wästbygg har som främsta prioritet att med god kvalitet fullgöra åtagandet gentemot beställaren, varför omfattande åtgärder har vidtagits för att säkerställa slutförandet. Händelsen fick även till följd att organisatoriska förändringar genomfördes. Under 2016 bedöms att tillräckliga reservationer gjorts för att täcka samtliga åtaganden.

Projektutvecklingsorganisationen har under 2016 erhållit sina första markanvisningar i Skåne, Göteborg och Varberg. I Stockholmsregionen har den sedan tidigare stora projektportföljen fyllts på ytterligare.

**Kommersiellt:** Under första kvartalet 2016 tecknades avtal med Alecia om en omfattande om- och tillbyggnad av köpcentrumet A6 Center i Jönköping. Projektet beräknas löpa under tre och ett halvt år och bemannas av medarbetare från både Jönköping och Borås. Utöver A6 Center har huvuddelen av Wästbyggs kommersiella byggande varit koncentrerat till Stockholmsregionen, där vi har fortsatt mångåriga samarbeten med stora beställare.

**Logistik:** Affärsområde Logistik gör ett mycket positivt 2016.

Orderingången har varit god och verksamheten har omfattat såväl entreprenaduppdrag som egenutvecklade projekt. Under året avslutades Logistic Contractors första utländska projekt, en terminal i Norge.

**Finansiering (Refinansiering):** Koncernen har under verksamhetsåret genomfört en refinansiering som innebär en upplåning om 100 mkr hos externt kreditinstitut, se not 23, och i samband med det amorterat lån från moderbolaget M2 om 70 mkr. Lånets löptid är 5 år med rörlig ränta och amorteras kvartalsvis.

## FORSKNING OCH UTVECKLING

Wästbygg bedriver ingen egen forskningsverksamhet. Utveckling av arbetssätt och koncepttänkande inom produktionen är en del av den normala verksamheten. Däremot är Wästbygg en av huvudmännen i nätverket CMB. CMB är ett forum för samverkan mellan forskargrupper på Chalmers tekniska högskola i Göteborg och bygg- och bostadsbranschen och syftar till att främja en hållbar samhällsutveckling.

## STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidorna 82–83, Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Wästbyggs efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och bolagsledningen presenteras på sidan 85.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2017

Grundläggande beskrivning: Styrelsen föreslår att stämman beslutar i enlighet med nedanstående förslag angående riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen att gälla från kommande årsstämma. De beslutade och gällande riktlinjerna beskrivs i not 4. Beredningen av ersättningsfrågor hanteras av hela styrelsen – något särskilt ersättningsutskott finns ej.

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. Fast lön och rörlig lön utgör tillsammans den anställdes lön. Den fasta lönen ska vara relaterad till den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga lönen är beroende av individens uppfyllelse av kvantitativa och kvalitativa mål. Den rörliga lönen bygger på måluppfyllnad i individens speciella arbetsområde eller enhet. Samtliga avtal om rörlig lön har ett tak, takets utformning och relation till den fasta lönen är dock individuell beroende på roll och ersättningsnivå. Relationen mellan fast och rörlig lön varierar mellan individerna men utgör en balanserad total ersättning. Verkställande direktören ska åtnjuta tjänstepension motsvarande en premie på cirka 30 procent av aktuell årslön inklusive sjuklönepremie. Övriga medlemmar av bolagsledningen har individuella pensionsvillkor där ingen överstiger 30 procent av aktuell årslön. Pensionsåldern är 65 år.

Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde. Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader. Några avgångsvederlag utöver lön under uppsägningstider förekommer ej.

# Förvaltningsberättelse – fortsättning

Vid uppsägning från bolagets sida utgår oförändrad lön och ersättning samt eventuella förmåner också under uppsägningstiden. Styrelsen ska äga rätt att frånga ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hanteringen av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och stort fokus läggs på att minska vår sårbarhet av olika slag. Wästbygg har inte några väsentliga risker utöver vad som kan förväntas av denna typ av verksamhet. Varje risk hanteras genom tydliga processer och kontroller i den löpande verksamheten genom bolagets ledningssystem.

Koncernens risk kan primärt uppdelas i operativ risk och finansiell risk. Med operativ risk menas bland annat vår förmåga att bedriva lönsam och effektiv verksamhet. Den finansiella risken är exempelvis tillgång till kapital och korrekt hantering av medel. Utöver dessa två utgör marknadsförändringar samt politiska regelverk också risker men utanför bolagets kontroll. De väsentliga riskerna i verksamheten redogörs för nedan.

**Kalkyler, antaganden, prisrisk och kalkylunderlag:** Kompletta och korrekta kalkylunderlag på ett byggprojekt är en av de större riskerna för att ett byggprojekt ska bli lönsamt. I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Vissa inköp går att avtala i samband med projektets start medan andra sker långt senare. Det finns alltid en risk att vi inte kan handla upp till de priser vi beräknat vårt anbud på. En annan väsentlig risk är att leverantörer inte kan fullfölja sina åtaganden. Så långt det är möjligt strävar vi efter att minska risken genom utvärdering av och avtal med leverantörer i ett tidigt skede.

**Medarbetare:** Wästbyggs strategi är att driva byggprojekt med egna platschefer och arbetsledare på plats, men merparten av själva utförandet köps i form av underentreprenader i olika former. Fokus ligger istället på god styrning och ledning av projekten. Kompetent personal i alla nivåer, från de på plats till stödfunktioner och ledningsfunktioner är viktiga för att få framgång och undvika risker. Byggmarknaden har god efterfrågan och det är svårt att finna personal i den tillväxt Wästbygg befinner sig i.

**Konkurrenter:** Konkurrens på marknaden är både en risk och en möjlighet och stimulerar marknaden utveckling. Genom effektivare arbetsätt och metoder kan Wästbygg vara konkurrenskraftigt.

**Legala risker:** De legala riskerna är oftast knutna till vårt utförande. Många kontrakt har olika former av viten och bötesklausuler vid förseningar. Koncernen har en väsentlig tvist avseende ett entreprenaduppdrag, vilket närmre beskrivs i not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

**Arbetsmiljö:** Byggarbete är en risksatt verksamhet för dem som arbetar i produktionen. Wästbygg har stort fokus på detta område och arbetar med förebyggande aktiviteter, både vad avser regelverk och processer. Samtliga incidenter på byggarbetsplatserna mäts och följs upp i syfte att långsiktigt kunna förebygga liknande händelser i framtiden.

**Projektutveckling:** Från att ett byggprojekt av utvecklingskaraktär initieras till slutförande löper lång tid, inte minst inom bostadssektorn. De förutsättningar som en gång låg till grund för ett projekt kan ha kommit att påverkas under löptiden. En annan risk i utvecklingsprojekt är att ha tecknat avtal med alla berörda parter. I vissa fall kommer avtal med hyresgäst före slutlig ägare av ett byggprojekt, ibland växer ett projekt fram utan att alla detaljer om utförandet är klart varför det ekonomiska utfallet inte blir helt tydligt förrän hela kedjan är avtalad. Vår långa erfarenhet i området samt goda processer minskar dessa risker.

**Finansiella risker och prisrisker:** Merparten av våra projekt finansieras och betalas i förskott, men det kvarstår alltid en viss slutbetalning som är en risk på kundfordringar. Tillgången till kapital att driva utvecklingsprojekt är en viss risk, men normalt är finansiering klar innan avtal med åtaganden tecknas. Likviditetsrisken i form av erforderliga kreditramar och lån bedöms som liten. Koncernens riskexponering kopplad till marknadsförändringar i valuta bedöms som ringa då den absolut övervägande delen av koncernens fakturering genereras i samma valuta som kostnaderna. Valutarisken vid konsolidering av dotterföretagens nettotillgångar är också mycket liten.

Andra marknadsrisker som räntor påverkar koncernens resultat per aktie begränsat, även vid en fördubbling av låneräntan.

Andra risker som inte redovisas i detta avsnitt bedöms inte vara väsentliga för koncernen. Moderbolagets risker är främst finansiell risk och tillgång till kapital.

## PERSONALRELATERAD INFORMATION

Samtliga dotterföretag i koncernen som har anställda har tecknat kollektivavtal. I Wästbygg finns tre koncernövergripande policyer inom personalområdet, jämställdhetspolicy, uppförandekod samt en verksamhetspolicy som bland annat reglerar hållbarhetsfrågor av olika slag.

Vid årets slut fanns 208 anställda på Wästbygg jämfört med 194 vid samma tid 2015.

## KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Marknaden för byggnation i Sverige är fortsatt god inom de affärsområden som Wästbygg Gruppen är verksam inom. Koncernen hade en god orderingång under det fjärde kvartalet 2016 och har en omfattande orderstock vid årsskiftet 2016/2017. Den framtida utvecklingen för Wästbygg Gruppen bedöms som positiv.

Koncernen lämnar inga prognoser.

## ÖVRIGT

Bolagsordningen i Wästbygg innehåller inte några särbestämmelser kring tillsättande och entledigande av styrelseledamöter utan följer aktiebolagslagens regler utan tillägg. Ej heller finns särregler om ändring av bolagsordning. Några avtal eller andra faktorer som påverkar ett uppköpserbudande eller andra ägarförändringar finns inte. Några villkor för ledande befattningshavare förekommer ej relaterade till ett eventuellt uppköpserbudande.

Wästbyggkoncernen bedriver byggverksamhet i vilken det finns regler om anmälningsplikt med mera till olika myndigheter och institutioner i den löpande verksamheten, vilket noggrant efterlevs.

Något bemyndigande till styrelsen från bolagsstämma om utgivande av nya aktier, eller rätt att förvärva egna aktier, finns ej. Antalet emitterade aktier uppgår till totalt 51 000 aktier samtliga av samma klass vardera med en röst per aktie. Det finns inga begränsningar i antalet röster en enskild aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Aktiens kvotvärde är 50,00 kronor. Vid räkenskapsårets slut innehas majoriteten av aktierna av en ägare av total två ägare.

Moderbolaget bedriver inte någon kommersiell affärsverksamhet, endast supportfunktioner för verksamheten.



Beträffande koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, redovisning av eget kapital samt kassaflödesanalyser med därtill hörande noter. Redovisningsprinciper redogörs för i not 1 på sidorna 67–70.

### HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inom segment Bostad har tre nya entreprenadavtal tecknats på sammanlagt 206 lägenheter. Dessutom har ett samverkansavtal fas 1 tecknats om ytterligare 45 lägenheter. Projektutvecklingsverksamheten har erhållit fyra nya markanvisningar på totalt 300 lägenheter och även förvärvat 50 procent av ett projektbolag som ska utveckla och bygga 330 lägenheter.

Segment Kommersiellt har tecknat avtal om att uppföra en kontorsfastighet på 4 400 kvm.

Även segment Logistik har haft en framgångsrik start på 2017 med två nya entreprenaduppdrag och ett utvecklingsprojekt. Totala ytan för de tre projekten uppgår till 49 000 kvm.

Två delägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, med ett ägarinnehav om 30 procent, har den 12 april 2017 sålt sina andelar till koncernbolaget Wästbygg Projektutveckling AB. Efter det datumet finns inga övriga delägare i något av Wästbygg Gruppens koncernbolag, utöver M2 Holding AB och Fino Förvaltning AB.

### VINSTDISPOSITION MODERFÖRETAGET

För räkenskapsåret 2016 föreslår styrelsen att årsstämman 2017 beslutar att ingen utdelning ska lämnas. Detta med hänsyn till att resultatet inte uppnår önskad nivå samt av likviditetsskäl med anledning av bolagets förestående investeringar i projektutveckling och expansion.

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel enligt nedanstående förteckning.

Till årsstämmans förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	89 877 049
Årets resultat	-94 717
Summa	89 782 332
Balanseras i ny räkning	89 782 332



# Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2016	2015
Intäkter	1,3	2 331	1 873
Kostnader i produktion	7	-2 171	-1 641
BRUTTORESULTAT		160	232
Försäljnings- och administrationskostnader	4,5,6,7,15	-142	-113
Övriga rörelseintäkter	8	1	3
Övriga rörelsekostnader	9	0	-1
RÖRELSERESULTAT		19	121
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	7	1
Finansiella kostnader	11	-12	-11
RESULTAT FÖRE SKATT		14	111
Skatt	12	27	-12
ÅRETS RESULTAT	21	41	99
Resultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		29	82
- innehav utan bestämmande inflytande		12	17
Vinst per aktie, SEK	21	569	1 608
Antal aktier årets slut ('000)	21	51	51
Genomsnittligt antal aktier ('000)		51	51

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - KONCERNEN

Mkr	Not	2016	2015
Årets resultat	21	41	99
<b>Övrigt totalresultat, som kan omföras till resultaträkningen:</b>			
Förändring omräkningsreserv		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		41	99



# Rapport över finansiell ställning för koncernen

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	229	229
Övriga immateriella tillgångar	14	6	5
		235	234
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	15	10	7
		10	7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattfordran	12	23	2
Övriga aktier och andelar	17	22	0
		45	2
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		290	243
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Exploateringsfastigheter		17	4
Kundfordringar	18,23	272	219
Upparbetat ej fakturerat	19	327	131
Skattefordringar		2	4
Övriga fordringar		169	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	27	8
Likvida medel	23	36	54
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		850	484
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		1 140	727
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	21	3	3
Övrigt tillskjutet kapital		48	48
Balanserat resultat		107	25
Årets totalresultat		29	82
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		187	158
Innehav utan bestämmande inflytande		35	23
<b>Summa eget kapital</b>		222	181
<b>Långfristiga skulder</b>			
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>	23,24		
Skulder till koncernföretag		30	60
Skulder till kreditinstitut		71	1
		101	61
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	1	6
Övriga avsättningar	22	18	20
		19	26
<b>Summa långfristiga skulder</b>		120	87
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>	23,24		
Skulder till koncernföretag		-	32
Checkräkningskredit		30	46
Skulder till kreditinstitut		138	-
		168	78
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		313	218
Förskott från kund	25	102	63
Skatteskulder		6	14
Övriga skulder		144	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	65	64
		630	381
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		798	459
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		1 140	727

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

Mkr 2016-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	48	0	107	158	23	181
TOTALRESULTAT							
Årets resultat				29	29	12	41
Övrigt totalresultat			0	0	0	-	0
ÅRETS TOTALRESULTAT			0	29	29	12	41
Utdelning				-	0	-	0
Vid årets slut	3	48	0	136	187	35	222
Mkr 2015-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	48	0	55	106	6	112
TOTALRESULTAT							
Årets resultat				82	82	17	99
Övrigt totalresultat			0	0	0		0
ÅRETS TOTALRESULTAT			0	82	82	17	99
Utdelning				-30	-30		-30
Vid årets slut	3	48	0	107	158	23	181

Not 21 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.



# Rapport över kassaflöden för koncernen

Mkr	Not	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		14	111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m. m.	28	2	8
		16	119
Betald skatt		-7	-21
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		9	98
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-53	-30
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-215	-129
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		91	54
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		164	81
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		<b>-4</b>	<b>74</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i verksamheter, inkl tilläggsköpeskillingar		-1	-6
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-6	-2
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-22	-
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		-	10
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>-30</b>	<b>2</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utbetald utdelning		-	-30
Amortering av långfristiga låneskulder		-70	-30
Upptagna långfristiga låneskulder		100	-
Förändring av checkräkningskredit		-16	3
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		<b>14</b>	<b>-57</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Likvida medel vid årets början		54	35
Kursdifferens i likvida medel		1	0
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>		<b>36</b>	<b>54</b>

# Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	1, 3	30	34
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>30</b>	<b>34</b>
Övriga externa kostnader		-21	-22
Personalkostnader		-21	-21
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>3, 4, 5, 6, 7, 8, 15</b>	<b>-12</b>	<b>-9</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Finansiella intäkter	10	0	40
Finansiella kostnader	11	-7	-6
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-19</b>	<b>25</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Bokslutsdispositioner		19	15
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>0</b>	<b>40</b>
Skatt	12		0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>40</b>

Moderbolaget har inga poster inom totalresultatet utan är samma som årets resultat enligt ovan.



# Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		1	-
Inventarier, verktyg och installationer	15	4	-
		5	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i koncernbolag	16	310	245
Övriga aktier och andelar	17	0	0
		310	245
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>315</b>	<b>245</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Fordringar hos koncernbolag		28	27
Skattefordringar		-	-
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3	1
		32	28
Kassa och bank	23	-	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>32</b>	<b>29</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>347</b>	<b>274</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	21	3	3
Bundet eget kapital		3	3
Balanserat resultat		89	49
Årets resultat		0	40
Fritt eget kapital		89	89
<b>Summa eget kapital</b>		<b>92</b>	<b>92</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
<i>Långfristiga räntebärande skulder:</i>			
Skulder till kreditinstitut		70	-
Skulder till koncernbolag	23	30	60
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>100</b>	<b>60</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
<i>Kortfristiga räntebärande skulder:</i>			
Skulder till kreditinstitut		20	-
Skulder till koncernbolag	23	-	32
		20	32
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder:</i>			
Leverantörsskulder		3	1
Skulder till koncernbolag		124	83
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	6	5
		135	90
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>155</b>	<b>122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>347</b>	<b>274</b>

# Rapport över förändringar i eget kapital moderbolaget

Mkr 2016-12-31	Aktie- kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	89	92
Årets resultat		0	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Utdelning		-	-
Vid årets slut	3	89	92

Mkr 2015-12-31	Aktie- kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	79	82
Årets resultat		40	40
<i>Transaktioner med ägare:</i>			
Utdelning		-30	-30
Vid årets slut	3	89	92

Not 21 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.



# Rapport över kassaflöden för moderbolaget

Mkr	Not	2016	2015
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Resultat efter finansiella poster		-19	25
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	28	0	3
		-19	28
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-19	28
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		0	32
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-16	37
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-35	97
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
<b>Investeringar i verksamheter</b>			
Investeringar i immateriella och materiella anläggningstillgångar		-5	-
Investeringar i dotterföretag		-	-45
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-5	-45
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		100	-
Erhållet koncernbidrag		10	8
Utbetald utdelning		-	-30
Amortering av långfristiga låneskulder		-70	-30
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		40	-52
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Likvida medel vid årets början		1	1
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT		1	1

## Innehåll

NOT		SID
1	Redovisningsprinciper	67
2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	70
3	Segmentsrapportering	71
4	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer	72
5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	73
6	Leasingavgifter avseende operationell leasing samt hyreskostnader	73
7	Kostnadsslag i resultaträkningen	73
8	Övriga rörelseintäkter	73
9	Övriga rörelsekostnader	73
10	Finansiella intäkter	73
11	Finansiella kostnader	73
12	Skatter	73
13	Goodwill	74
14	Övriga immateriella tillgångar	74
15	Materiella anläggningstillgångar	74
16	Andelar i koncernbolag	75
17	Övriga aktier och andelar	75
18	Kundfordringar	76
19	Upparbetat ej fakturerat	76
20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76
21	Eget kapital	76
22	Avsättningar	76
23	Finansiell riskhantering och finansiella instrument - koncern	77
24	Räntebärande skulder	78
25	Förskott från kunder	78
26	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78
27	Panter och eventalförpliktelser	78
28	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	78
29	Transaktioner med närstående	78
30	Händelser efter balansdagen	79
31	Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB	79
32	Vinstdisposition	79



## NOT 1 » Redovisningsprinciper

Wästbygg Gruppen AB tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar utgivna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Koncernen tillämpar dessutom Årsredovisningslagen (1995:1554), rekommendationen RFR 1 "Kompletterande redovisningsnormer för koncerner" samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderföretagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderföretagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Moderföretagets valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderföretaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal (mkr). Koncern- och årsredovisningen avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av skuld, tilläggsköpeskillningar och eventuella derivatinstrument.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet och beskrivs i bl. a. not 2.

### NYA OCH UPPDATERADE STANDARDER SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2016 OCH SENARE

Koncernen har inte tillämpat några nya eller ändrade standarder som har påverkat koncernens resultat och finansiella ställning väsentligt.

### STANDARDER, ÄNDRINGAR OCH TOLKNINGAR RÖRANDE BEFINTLIGA STANDARDER SOM ÄNNU INTE HAR TRÄTT I KRAFT OCH INTE TILLÄMPAS I FÖRTID AV KONCERNEN

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder publicerats av International Accounting Standards Board (IASB). Dessa har ännu inte trätt i kraft och har inte tillämpats i förtid av koncernen. Upplysning om de som förväntas vara relevanta för koncernens finansiella rapporter anges nedan.

Styrelsen och verkställande direktören utgår ifrån att alla relevanta uttalanden kommer att införas i Koncernens redovisningsprinciper under den första redovisningsperiod som börjar efter det datum uttalandet träder i kraft. Nya standarder, ändringar och tolkningar som varken tillämpas eller anges nedan förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på Koncernens finansiella rapporter.

**IFRS 9 Finansiella instrument:** Den nya standarden för finansiella instrument (IFRS 9) innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny "förväntad kreditförlustmodell" för nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning. Styrelsen bedömer att den nya standarden inte kommer att ha någon

väsentlig påverkan på Wästbyggs redovisning. De nya reglerna för nedskrivning av finansiella instrument skulle kunna påverka vissa fordringar dock är Wästbyggs omfattning av kundförluster mycket begränsad. Derivatinstrument och säkringsredovisning förekommer endast i ringa omfattning.

IFRS 9 tillämpas för räkenskapsår som börjas den 1 januari 2018 eller senare.

**IFRS 15 Intäkter från avtal och kunder:** IFRS 15 medför nya krav på redovisning av intäkter och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktsrelaterade tolkningar. Rekommendationen behandlar intäktsredovisning och upplysningskrav där syftet med upplysningarna är att läsaren ska förstå omständigheter, belopp, tidpunkter och eventuella osäkerheter som är förknippade med de redovisade intäkterna. Intäkter redovisas när kunden fått kontroll över en vara eller en tjänst och därmed kan styra och använda samt erhålla fördelar från varan eller tjänsten. Standarden ska tillämpas från och med 1 januari 2018, förutsatt godkännande från EU. Koncernen arbetar med att bedöma vilken påverkan IFRS 15 kommer att få på de finansiella rapporterna avseende kombinerade tjänster och entreprenaduppdrag inom ett gemensamt avtal.

**IFRS 16 Leasingavtal:** IFRS 16 ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Det är resultatet av IASB:s långvariga projekt för att se över leasingredovisningen. Leasingavtal kommer att redovisas i balansräkningen som tillgång i form av en nyttjanderätt och som leasingskulld. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Styrelse och vd har ännu inte helt bedömt effekterna av standarden och kan därför inte lämna kvantifierad information. För att bedöma effekten är koncernen i färd med att göra en översyn av leverantörsavtal inom entreprenadverksamheten för att bedöma huruvida det finns ytterligare avtal som nu blir leasingavtal enligt IFRS 16:s nya definition.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisning omfattar moderföretaget samt de företag och verksamheter i vilka moderföretaget har ett varaktigt intresse i och direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande över samt intresseföretag. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

**Rörelseförvärv:** Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att anskaffningsvärdet på andelar i dotterföretag fördelas på identifierbara tillgångar och skulder vid förvärvet till verkliga värden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettot av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningsvärdet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen. Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt. Koncernen hänför totalresultatet för dotterföretagen till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande baserat på deras respektive ägarandelar.

Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten avseende såväl tillgången som skulden (finansiellt instrument) och omvärderas årsvis eller vid särskilda händelser och förändringen redovisas i årets resultat.

**Dotterföretag:** Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Wästbygg. Bestämmande inflytande föreligger om Wästbygg har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

## NOT 1 » Redovisningsprinciper – fortsättning

**Övriga aktieinnehav:** I vissa affärer äger moderföretaget, direkt eller indirekt, aktier i företag över vilka man har det bestämmande inflytandet men de utgör inte del av företagets löpande affärsverksamhet. Sådana innehav är normalt sett kortsiktiga och syftar endast till att paketera vissa affärstransaktioner. Sådana innehav konsolideras inte utan redovisas som omsättningsstillgång. I de fall sådana företag innehåller anläggningstillgångar eller finansiella skulder så konsolideras sådana såsom koncernjusteringsposter.

**Intresseföretag:** Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav på mellan 20 – 50 procent av rösterna. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det redovisade värdet på aktierna motsvaras av koncernens andel i bolagets eget kapital samt goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. I resultatet redovisas koncernens ägarandel av innehavets resultat.

**Joint ventures:** Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande, där koncernen har rätt till netto-tillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Joint ventures konsolideras, i likhet med intresseföretag, enligt kapitalandelsmetoden.

**Eliminering av transaktioner inom koncernen:** Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster, som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

**Utlandsverksamheter och valutaomräkning:** Utländska dotterföretag tas in till funktionell valuta och räknas om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, för Wästbygg Gruppens del, den lokala valutan för den rapporterade enhetens redovisning. Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter, inklusive goodwill och andra koncernmässiga över- och undervärden, omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder vid rapportperiodens slut. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i en separat komponent i eget kapital, omräkningsreserven.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till svenska kronor enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen.

### SEGMENTSRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagets högste verkställande beslutsfattare, som är vd i moderbolaget tillika koncernchef, samt CFO, för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Segmentinformation lämnas endast för koncernen och består av tre segment: bostad, kommersiellt samt logistik.

Segmentsredovisningen baseras på samma redovisningsprinciper som tillämpas för koncernen.

### INTÄKTER

**Entreprenaduppdrag:** Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Intäkter och kostnader redovisas i takt med att entreprenader genomförs. Denna princip benämns successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens uppberedningsgrad. Uppberedningsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningsstillgångarna eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

**Projektutveckling:** Intäkter avseende projektutveckling inklusive bostadsrättsprojekt, som uppstår som vinster på försäljning av bolag avräknas successivt i resultaträkningen. Detta enligt IAS 11 Entreprenadavtal, från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört. Bostadsrättsföreningen ses som en självständig juridisk person och försäljningen av mark och uppförandet av fastigheten sker enligt avtal med föreningen som motpart.

**Övriga intäkter:** Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag och projektutveckling, sker enligt IAS 18 Intäkter i takt med att arbetet utförs. Direkt hänförliga kostnader till sådana intäkter reducerar intäkten.

### RÖRELSEKOSTNADER

Rörelsekostnader redovisas i resultatet när tjänsten utnyttjas eller när händelsen inträffar. Garantiutgifter redovisas när Koncernen ingår en förpliktelse vilket vanligtvis sker i samband med försäljning.

### LEASING

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella.

**Finansiell leasing:** Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal aktiveras i koncernens balansräkning från och med att avtal ingåtts och tillgången har levererats. Motsvarande förpliktelse redovisas som en lång- och kortfristig skuld.

**Operationell leasing:** Operationell leasing redovisas i resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas med utgångspunkt från utnyttjandet, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. För uppgifter om leasing, se not 6. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, valutakursdifferenser, värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt vinster och förluster på säkringsinstrument som redovisas i årets resultat.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden i de fall det förekommer.



Lånekostnader redovisas i resultatet utom till den del de är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, i vilket fall de ingår i tillgångarnas anskaffningsvärde. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

## SKATTER

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut.

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

## KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

- Fordon och entreprenadmaskiner 5–10 år
- Övriga maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs vid anskaffningen och revideras årligen om särskilda omständigheter så påkallar.

## IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill som uppstår vid förvärv av dotterföretag motsvarar det belopp som anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet av nettotillgångarna vid förvärvstidpunkten. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och testas årligen för nedskrivningsbehov (se nedan). Avskrivning på goodwill sker inte.

**Nedskrivningar:** Vid varje rapporteringstillfälle görs en bedömning om det föreligger någon indikation på en värdeminskning avseende koncernens tillgångar. Om så är fallet fastställs dess återvinningsvärde för att en eventuell värdeminskning ska kunna fastställas. Avseende goodwill fastställs återvinningsvärdet årligen. Om det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för den enskilda tillgången, beräknar koncernen istället återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet tillgången hör till.

Återvinningsvärdet definieras som det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet på de framtida inbetalningar som tillgången genererar. Vid nuvärdesberäkningen används en kalkylränta före skatt som speglar den aktuella marknadsräntan och den risk som är hänförlig till tillgången. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet skrivs det redovisade värdet ned till återvinningsvärdet.

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

Systematisk avskrivning tillämpas ej utan exploateringsfastigheterna värderas löpande i syfte att identifiera nedskrivningsbehov.

## FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar, värdepappersinnehav och lånefordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt avsättningar för tilläggsköpeskillingar.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. 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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivningsbehovet för alla finansiella tillgångar förutom de som värderas till verkligt värde via resultatet ska prövas åtminstone vid varje rapportperiods slut för att fastställa om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov av en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar. Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

### Finansiella tillgångar

- Värderade till verkligt värde via resultaträkningen.
- Investeringar som hålles till förfall.
- Lånefordringar och kundfordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde.
- Finansiella tillgångar som kan säljas.

## NOT 1 » Redovisningsprinciper – fortsättning

### Finansiella skulder

- Värderade till verkligt värde via resultaträkningen.
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

**Upplupet anskaffningsvärde:** Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av kassa, bank och kortfristiga placeringar med en löptid understigande tre månader vid förvärvstillfället.

### EGET KAPITAL

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier. Överkurs innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

- Omräkningsreserv; innehåller omräkningsdifferenser från omräkning av finansiella rapporter för koncernens utlandsverksamheter till SEK.
- Reserver för tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödes-säkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.
- Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.
- Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i "Eget kapital". Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten "Övriga skulder" när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

### ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

De anställdas ersättningar redovisas med intjänade och utbetalda löner samt eventuell intjänad bonus. Full avsättning görs för olika åtaganden som outtagen semester och sociala avgifter.

Alla pensionsutfästelser har tagits över av försäkringsbolag. Premier avseende dessa avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande.

**Ersättningar vid uppsägning:** En skuld redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

### AVSÄTTNINGAR

Avsättningar definieras som skulder som är ovissa med avseende på belopp eller tidpunkt då de kommer att regleras. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns en förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas vid tidpunkten för försäljning, baserat på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalyser upprättas enligt indirekt metod, vilken innebär att resultat efter finansiella poster justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- och finansieringsverksamheternas kassaflöden.

Förvärv och avyttringar redovisas inom investeringsverksamheten. De tillgångar och skulder som de förvärvade och avyttrade företagen hade vid ändringstidpunkten ingår ej i analysen av rörelsekapitalförändringar och ej heller i förändringar av balansposter redovisade inom investerings- och finansieringsverksamheterna.

### MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

**Skilnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper:** Andelar i dotterföretag redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas erhållna utdelningar från dotterföretagens balanserade vinstmedel. Större utdelningar kan medföra nedskrivningar och reducerar därmed andelens redovisade värde.

Successiv vinstavräkning avseende eventuella vinster avseende projektutveckling i form av aktievinster tillämpas ej utan dessa redovisas först när samtliga rättigheter och skyldigheter övergått till köparen, vilket i normalfallet sker när aktierna frånträds.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

## NOT 2 » Viktiga uppskattningar och bedömningar

Styrelse och företagsledning har diskuterat utvecklingen, valet av och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill eller andelar i dotterföretag. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 229 mkr. Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdeberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Årets genomgång har visat att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Se vidare not 14.



## NOT 2 » Viktiga uppskattningar och bedömningar – fortsättning

### PROJEKTRÄTTIGHETER - BEDÖMNING AV VÄRDET

Nedlagda och aktiverade kostnader prövas årligen genom en uppskattning av de framtida kassaflöden tillgången bedöms generera och sannolikheten för att projektet genomförs. Se vidare not 13.

### BEDÖMNING AV OSÄKRA FORDRINGAR

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

### TVISTER

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska ombud i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar den samlade bedömning som är gjord från fall till fall.

Koncernen har en större specifik tvist avseende ett entreprenaduppdrag. Denna tvist har särskilt utvärderats av juridisk expertis och interna resurser i bolaget.

Företagsledningen har gjort den bästa bedömningen av möjligt utfall och tvisten har beaktats inom ramen för den successiva vinstavräkningen. Eftersom det är en pågående tvist kan dock verkligt utfall komma att avvika. Koncernen lämnar i övrigt inga uppgifter eftersom tvisten är pågående och att detta kan påverka utfall.

### SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

Genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställande-grad tas det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt löpande fram. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader beräknas på ett systematiskt sätt. För att detta ska fungera måste bra system för kalkylering, prognoser och projektuppföljning finnas. Analys avseende projektets slutliga utfall är en noggrann löpande kritisk prognosbedömning som påverkar resultatredovisningen under projektets gång. Slutligt resultat avseende projekt kan därmed riskera att avvika från successivt redovisat.

### UPPSKJUTNA SKATTER

Värdet av förlustavdrag och andra uppskjutna skattefordringar/skulder beaktas i den mån det anses som sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden.

## NOT 3 » Segmentsrapportering

Koncernen är indelad i tre segment motsvarande våra affärsområden; Bostad, Kommersiellt och Logistik som syftar till vilken art av byggnation eller projektutvecklingen som avses. Projektutveckling som presenterats tidigare i koncernen är en del av samtliga segment som bedrivs i bolag separerade från entreprenadverksamheten. Segmenten beskrivs mer utförligt på tidigare sidor i denna årsredovisning.

Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutsfattarens uppföljning av verksamheten. Segmenten redovisas enligt IFRS. Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av de resultat, kassaflöden och avkastning som koncernens verksamhet genererar. Denna uppföljning genererar högste verkställande beslutsfattarens beslut om bästa möjliga resursfördelning. Rörelseresultat är det resultatmått som följs på segmentsnivå.

I segmentens nedanstående redovisning återfinns materiella direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

NETTOINTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT	12 mån 2016	12 mån 2015
BOSTAD	829	655
Varav intern försäljning	2	0
KOMMERSIELLT*	585	786
Varav intern försäljning	1	6
LOGISTIK	922	439
Varav intern försäljning	2	1
Moderbolaget/koncernposter	-5	-7
SUMMA	2 331	1 873

\* Varav intern omsättning till M2 Gruppen 18 mkr (36).

RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSESEGMENT	12 mån 2016	12 mån 2015
BOSTAD	-122	58
Rörelsemarginal	-14,7 %	8,9 %
KOMMERSIELLT	-18	18
Rörelsemarginal	-3,1 %	2,3 %
LOGISTIK	170	69
Rörelsemarginal	18,4 %	15,8 %
Moderbolaget/koncernposter	-11	-24
SUMMA	19	121
Rörelsemarginal	0,8 %	6,5 %
Finansiella poster	-5	-10
RESULTAT FÖRE SKATT	14	111

Internprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmässiga villkor. Finansiella poster och skatter fördelas inte per segment och följs heller inte upp så av högste verkställande beslutsfattare varför de exkluderas i ovanstående tabell. Motsvarande gäller också tillgångar och skulder. Några ej kassaflödespåverkande poster eller särredovisning av avskrivningar sker inte heller per segment då de beloppen är ringa.

Ingen kund svarar för mer än 10 % av omsättningen (föregående år svarade en kund för 14 % av omsättningen).

## NOT 4 » Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2016	Varav kvinnor	2015	Varav kvinnor
Koncernbolag	185	12 %	166	7 %
Moderbolag	23	52 %	21	41 %
Totalt i koncernbolag	208	16 %	187	11 %

### LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER

	2016			2015		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension
<b>KONCERNEN</b>						
Styrelse och verkställande direktör	14	5	3	9	7	5
Övriga anställda	110	64	17	88	52	8
	124	69	20	97	59	13
<b>MODERBOLAGET</b>						
Styrelse och verkställande direktör	2	1	1	2	1	0
Övriga anställda	11	7	1	10	18	2
	13	8	2	12	19	2

Samtliga pensionspremier är avgiftsbestämda utöver ITP-planen som dock behandlas som avgiftsbestämd plan i redovisningen.

En mindre del av ITP-2 planen tryggas genom försäkring i Alecta. Denna försäkring omfattar flera arbetsgivare och det föreligger inte tillräcklig information för att redovisa dessa förpliktelser som en förmånsbestämd plan. Pension som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2016 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 149 (153) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

### REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR, PÅ BALANS DAGEN

Koncernen totalt	Andel kvinnor 2016	Andel kvinnor 2015
Styrelsen	33 %	40 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Arvode till styrelsens ordförande och övriga ledamöter fastställdes på årsstämman. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete. Under 2016 har lön till verkställande direktör i moderbolaget fastställts av styrelsens ordförande.

### ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE 2016

	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa 2016	Total ersättning 2015
<i>Styrelsens ordförande:</i>						
Andreas von Hedenberg	-	-	-	-	-	-
<i>Styrelseledamot:</i>						
Christina Källenfors	0	-	-	-	0	-
Kristina Alvendal *	0	-	-	-	0	-
Ulf Christofferson	2	-	-	1	3	-
<i>Verkställande direktör: **</i>						
Jörgen Andersson	2	-	0	1	3	1
Ulf Christofferson	-	-	-	-	-	2
<i>Andra ledande befattningshavare 7 (8) personer:</i>	6	2	0	2	10	10
Summa	10	2	0	4	16	13

\* Kristina Alvendal lämnade styrelsen under våren 2016 utan att ersättas.

\*\* VD ingår i moderbolagets styrelse, men något särskild styrelsearvode utgår ej.



## NOT 5 » Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	2	1	1	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	-	-
Skatteuppdrag	-	-	-	-
Övriga tjänster	0	0	0	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Inga andra revisionsbolag har anlåtts.

## NOT 6 » Leasingavgifter avseende operationell leasing samt hyreskostnader

Som operationella leasingavtal klassificeras lokalhyror, kontorsinventarier samt vissa fordon. Huvuddelen av leasingkostnaden avser hyra av lokaler enligt operationella leasingavtal. Leasingavtalen löper utan särskilda restriktioner med en option till förlängning. Övriga avtal om operationell leasing är fördelade på en mängd mindre avtal.

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Räkenskapsårets kostnadsförda operationella leasingavgifter och hyror	18	11	1	1
Framtida betalningar förfaller per år med:				
Inom 1 år	11	11	0	5
Mellan 1 och 5 år	17	19	1	0
Senare än 5 år	0	1		0
	28	31	1	5

Leasingavgifter och hyror avser till största delen lokalhyror.

## NOT 7 » Kostnadsslag i resultaträkningen

Koncern	2016	2015
<i>Produktionskostnader:</i>		
Material och underentreprenörer	2 037	1 535
Personalkostnader	134	106
Avskrivningar	-	-
	2 171	1 641
<i>Försäljning och administrationskostnader:</i>		
Externa kostnader	61	61
Personalkostnader	79	51
Avskrivningar	2	2
	142	114

## NOT 8 » Övriga rörelseintäkter

Koncern	2016	2015
Försäkringsersättningar	0	3
Övrigt	1	0
	1	3

## NOT 9 » Övriga rörelsekostnader

Koncern	2016	2015
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-	-1
Övriga kostnader	0	0
	0	-1

## NOT 10 » Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Valutaomräkningsvinst	1	-	0	-
Utdelningar från dotterföretag, anticerade	-	-	-	40
Ränteintäkter	6	1	-	0
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	-	0
	7	1	0	40

## NOT 11 » Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Valutaomräkningsförlust	0	-	-	-
Räntekostnader	-9	-7	-2	-
Räntekostnader, koncernbolag	-2	-3	-5	-6
Övriga finansiella kostnader	-1	-1	0	0
	-12	-11	-7	-6

## NOT 12 » Skatter

Koncern	2016	2015
<i>Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)</i>		
Periodens skatt	0	-11
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0
	0	-11
<i>Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	0	-
Avsättningar	-1	-
Obeskattade reserver	6	-3
Underskottsavdrag	23	-
Övrigt som ger uppskjuten skatt	-1	2
	27	-1
<i>Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i koncernen</i>	27	-12
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	14	111
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 22 %	-3	-24
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	0	0
Icke-avdragsgilla kostnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	30	12
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Redovisad effektiv skatt	27	-12
<i>Uppskjuten skatteskuld, netto</i>		
Underskottsavdrag	-23	-
Obeskattade reserver	1	6
Övrigt, uppskjuten skattefordran temporära skillnader	0	-2
Netto Fordran (-) / Skuld (+)	-22	4

Bolaget redovisar ingen uppskjuten skatt på temporära skillnader hänförliga till investeringar i koncernbolag.

## NOT 13 » Goodwill

Koncern	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	229	219
Nyanskaffningar genom förvärv	-	10
Redovisat värde vid periodens slut	229	229
<i>Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet</i>		
Logistic Contractor HB	56	56
Wästbygg AB	173	173
Total goodwill	229	229

### PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 229 mkr (229). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet prövas årligen i enlighet med IAS 36 eller oftare om bolaget bedömer att det finns anledning därtill. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

### METOD FÖR BERÄKNING AV ÅTERVINNINGSVÄRDE

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda kassaflöden för kommande tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 2 procent per år i oändlighet.

### VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANDEVÄRDE

Följande variabler är väsentliga och gemensamma för samtliga kassagenererande enheter vid beräkningar av nyttjandevärdet:

**Omsättning:** Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

**Rörelsemarginal:** Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

**Rörelsekapitalbehov:** Bedömning utifrån nivån på rörelsekapitalet återspeglar verksamhetens behov för prognosperioderna.

**Investeringsbehov:** Verksamheternas investeringsbehov bedöms utifrån de investeringar som krävs för att uppnå prognostiserade kassaflöden.

**Skattebelastning:** Skattesatsen i prognoserna baseras på förväntad skattesituation i Sverige.

**Diskonteringsränta:** Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var cirka 9 procent (8). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubblas försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

## NOT 14 » Övriga immateriella tillgångar

Koncern	2016	2015	Koncern	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	5	15	Vid årets början	-	-
Årets investeringar	1	-	Årets avskrivning enligt plan	0	-
Försäljning och omklassificeringar	-	-10	Vid årets slut	0	-
Vid årets slut	6	5	Redovisat värde vid perioden slut	6	5

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

## NOT 15 » Materiella anläggningstillgångar

Koncern	2016			2015		
	Inventarier & verktyg	Vindkraftverk	Totalt	Inventarier & verktyg	Vindkraftverk	Totalt
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>						
Vid årets början	13	4	17	11	4	15
Nyanskaffningar	6	-	6	2	-	2
Avyttringar och utrangeringar	-2	-	-2	-	-	-
Vid årets slut	17	4	21	13	4	17
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>						
Vid årets början	-8	-2	-10	-7	-2	-8
Avyttringar och utrangeringar	1	-	1	-	-	-
Årets avskrivningar	-1	-1	-2	-1	-1	-2
Vid årets slut	-8	-3	-11	-8	-2	-10
Redovisat värde vid periodens slut	9	1	10	5	2	7
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:</i>						
Direkta kostnader	-	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-1	-1	-1	-1	-1	-1

**NOT 16 » Andelar i koncernbolag****SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG**

Koncern	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %*	Redovisat värde i moderbolag	
					2016-12-31	2015-12-31
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	10 000	100,0	205	140
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	50 000	100,0	100	100
└ Logistic Contractor Entreprenad AB	559088-4275	Göteborg	50 000	100,0	-	-
└ HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	-	99,9	-	-
└ LC Development AB	556949-0674	Göteborg	50 000	100,0	-	-
└└ HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	-	0,1	-	-
└└ LC Development Fastigheter AB	559021-1347	Göteborg	50 000	100,0	-	-
└└└ LC Development Fastigheter 1 AB	559021-1248	Göteborg	50 000	100,0	-	-
└ Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0	-	-
└ Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0	-	-
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4847	Borås	1 000	100,0	5	5
└ Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	556943-4870	Stockholm	1 000	70,0	-	-
└└ Hyresbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	500	50,0	-	-
└└└ Hyresbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Borås	500	100,0	-	-
└ Havbund AB	556966-0227	Stockholm	500	33,0	-	-
└ Södertörn Holding AB	556981-3131	Borås	50 000	100,0	-	-
└ Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Borås	50 000	100,0	-	-
└ WBPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Borås	50 000	100,0	-	-
└ WBPST Entreprenad AB	559058-0949	Borås	50 000	100,0	-	-
└ Wästbygg Projektutveckling Sverige AB	556948-7563	Borås	1 000	100,0	-	-
└└ Havbund AB	556966-0227	Stockholm	500	33,0	-	-
└└ Hyresbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	500	50,0	-	-
└└ WBPSV Holding AB	559008-8372	Borås	50 000	100,0	-	-
└└ WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Borås	50 000	100,0	-	-
					310	245

I samband med övergång till IFRS har flera bolag som tidigare klassificerats som dotterföretag, istället klassificerats som kortfristigt innehav i koncernredovisningen såsom omsättningstillgång.

\* Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

Moderbolag	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	245	200
Aktieägartillskott	65	45
Avyttringar		0
	310	245
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	310	245

**NOT 17 » Övriga aktier och andelar**

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	0	0	0	0
Tillkommande investeringar	22	0	-	0
Försålt under året	-	0	-	0
Redovisat värde vid årets slut	22	0	0	0

Som övriga aktier och andelar redovisas dels mindre innehav i intresseorganisationer och liknande samt kortfristiga innehav i projektutvecklingsbolag.



## NOT 18 » Kundfordringar

Koncern	2016	2015
<i>Åldersanalys, förfallna kundfordringar</i>		
Ej förfallna kundfordringar	208	164
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dagar	5	21
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dagar	0	0
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dagar	6	0
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	54	35
Summa	273	220

Huvuddelen av förfallna kundfordringar mer än 180 dagar avser tidigare omnämnd tvist, se not 2. I beloppet ingår utgående moms.

### *Avsättningar för kundförluster*

Vid årets början	-1	-8
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-	7
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående balans	-1	-1

Redovisat värde kundfordringar	272	219
--------------------------------	-----	-----

Under året har inga konstaterade kundförluster (0) belastat resultaträkningen.

## NOT 19 » Upparbetat ej fakturerat

Koncern	2016	2015
<i>Pågående uppdrag</i>		
Akkumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	2 391	2 063
Fakturerings	-2 064	-1 932
Summa fordran på beställare	327	131

Uppdragsinkomster från pågående fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Beräkningen sker på basis av nedlagd kostnad i förhållande till beräknad total kostnad för hela uppdraget.

## NOT 20 » Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda hyror	1	2	0	1
Förutbetalda försäkringspremier	2	2	1	0
Fordran leverantör	20	-	-	-
Övriga poster	4	4	1	-
	27	8	2	1

## NOT 21 » Eget kapital

Aktiekapitalet uppgick vid periodens slut till 2,5 mkr och är bestått av 51 000 aktier med ett kvotvärde om 50 kronor och vardera en röst.

Aktiekapitalet får enligt bolagsordningen lägst uppgå till 1 mkr och högst till 4 mkr.

Det i moderbolaget erhållna aktieägartillskottet är villkorat aktieägartillskott.

### KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

**Övrigt tillskjutet kapital:** Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

**Reserver:** Reserver avser omräkningsreserv. Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter. Dessa upprättar sina finansiella rapporter i annan valuta än koncernen och moderbolaget som rapporterar i svenska kronor.

**Balanserade vinstmedel:** I balanserade vinstmedel ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag. Årets resultat särredovisas i rapport över finansiell ställning.

Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost.

**Kapitalhantering:** Wästbyggs utdelningspolicy är att sträva efter en god direktavkastning för bolagets ägare och samtidigt ge Wästbygg förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiella ställning och andra faktorer som styrelsen anser relevanta.

Styrelsens ambition är att bibehålla en balans mellan hög avkastning och tryggheten i en stor kapitalbas.

## NOT 22 » Avsättningar

Koncern	2016	2015
<i>Övriga avsättningar som långfristiga skulder</i>		
Garantiavsättningar	18	8
Övrigt	-	12
	18	20
<i>Övriga avsättningar som kortfristiga skulder</i>		
Övrigt	-	-
Redovisat värde vid periodens ingång	20	10
Avsättningar som gjorts under perioden	38	16
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-38	-6
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-2	-
Redovisat värde vid periodens utgång	18	20

## NOT 23 » Finansiell riskhantering och finansiella instrument - koncern

Koncernen är utsatt för olika typer av finansiella risker som kan påverka resultat, kassaflöde och eget kapital.

Riskerna utgörs främst av:

- ränterisker
- finansierings- och likviditetsrisker
- valutarisker
- kreditrisker.

Wästbygg styrelse ansvarar för att fastställa finanspolicyn som anger riktlinjer, mål och limiter för finansförvaltning och hantering av finansiella risker inom koncernen. Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelningen mellan Wästbyggs styrelse, koncernledning och koncernbolagen. Den finansiella riskhanteringen är koncentrerad till ekonomifunktionen som också stödjer den operativa verksamheten.

### RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto och kassaflöde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid. Koncernen gör kontinuerliga bedömningar angående räntebindningstiden.

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 1–2 mkr för prognostiserad låneportfölj. Koncernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tillgänglig genom kassalikviditet och checkräkningskredit eller bindande kreditlöften. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 3,4 procent (3,6). För specifikation av räntebärande skulder se not 24.

### FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvaras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom kontinuerlig diskussion med huvudbank där kommande finansieringsbehov hanteras. Wästbygg har kovenanter hos kreditgivare avseende huvudkrediten om en soliditet på lägst 20 procent samt en räntetäckningsgrad om 3 gånger.

En effekt av de negativa avvikelserna i de två bostadsprojekt som redogjorts för i förvaltningsberättelsen är att koncernen vid utgången av året inte uppfyller samtliga de nyckeltalsvillkor som framgår av låneavtalet med långgivaren. Styrelsen har av långgivaren fått en waiver innebärande att stipulerade krav inte ska gälla för rapporttidpunkt Q3 2016, Q4 2016 och Q1 2017, gällande Räntetäckningsgraden och Soliditeten. Utifrån befintlig orderstock vid utgången av 2016, och den budget som är lagd för 2017, bedöms dessa krav därefter åter kunna uppfyllas.

### VALUTARISK

Valutakursernas förändring påverkar företagets resultat, eget kapital och konkurrenssituation på olika sätt:

- Resultatet påverkas när försäljning och inköp är i olika valutor (transaktionsexponering).
- Resultatet påverkas när tillgångar och skulder är i olika valutor (omräkningsexponering).
- Resultatet påverkas när dotterföretagens resultat i olika valutor räknas om till svenska kronor (omräkningsexponering).
- Det egna kapitalet påverkas när dotterföretagens nettotillgångar i olika valutor räknas om till svenska kronor (omräkningsexponering).

Wästbyggs verksamhet sker normalt i Sverige och har få valutarisker. Den internationella närvaron är under uppbyggnad. Vissa inköp sker i utländsk valuta företrädesvis i EUR. Större exponeringar valutasäkras alltid.

### KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att förlora intäkter på grund av att motparter inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Wästbyggs kreditrisk vad gäller kundfordringar är i huvudsak knutet till fordringar gällande byggnadsprojekt. Dessa kunder kreditbedöms vid varje kontraktsskrivning.

I samband med finansiering av projekt och andra affärsavtal kan Wästbygg i vissa fall kräva bankgarantier eller andra typer av säkerheter i syfte att minska kreditrisken. Företaget har därmed ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Inga materiella förluster av finansiell karaktär har inträffat under året. För analys av kundfordringar se not 18.

### FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

Verkliga värden på finansiella tillgångar och skulder överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2016	2015
<i>Tillgångar i rapport över finansiell ställning:</i>		
Kundfordringar	272	219
Räntebärande fordringar	118	-
Finansiella instrument	1	-
Likvida medel	36	54
Summa	427	273

Koncernens rapport över finansiell ställning visar övriga fordringar om 138 mkr (64). Av dessa är 19 (0) icke finansiella. Finansiella instrument avser en omvärderad valutatermin.

FINANSIELLA SKULDER	2016	2015
<i>Skulder i rapport över finansiell ställning:</i>		
Långfristiga skulder till koncernbolag	30	60
Långfristiga skulder till kreditinstitut	71	2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	168	46
Kortfristiga skulder till koncernbolag	-	32
Leverantörsskulder	313	218
Summa	582	358

Koncernens rapport över finansiell ställning visar övriga skulder om 144 mkr (22). Inga derivat finns per bokslutsdagen. Inga villkorade köpeskillningar finns (1) vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som nivå 3. Finansiella skulder förfaller i huvudsak inom 12 månader. Övriga poster är icke finansiella.

### Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt tre nivåer:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.  
Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

FÖRÄNDRING AV VILLKORADE KÖPESKILLINGAR (KONCERN)	2016	2015
Vid årets början	1	5
Reglerade skulder	-1	-4
Redovisat värde vid periodens slut	-	1

## NOT 24 » Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder fördelar sig i rapport över finansiell ställning enligt följande: Långfristiga skulder 101 mkr (62), Kortfristiga skulder till kreditinstitut 168 mkr (46) och övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 (32). Totalt 269 mkr (140).

Kredittider på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis. Nominella värden avseende räntebärande skulder och avsättningar överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden.

	— Koncern — 2016	2015	— Moderbolag — 2016	2015
<i>Skulder till kreditinstitut och koncernbolag:</i>				
Kortfristig del	138	32	20	32
Förfallotidpunkt, 2–5 år från balansdagen	101	62	101	62
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-	-	-
	239	94	121	94
<i>Checkräkningskredit:</i>				
Beviljad kreditlimit	100	100		
Outnyttjad del	-70	-54		
Utnyttjat kreditbelopp	30	46		

Kreditlimiter på checkräkningskrediter förnyas årligen.

## NOT 25 » Förskott från kunder

Koncern	2016	2015
<i>Pågående uppdrag:</i>		
Fakturerings på ej avslutade entreprenader	2 061	1 548
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-1 958	-1 485
Summa skuld	103	63

## NOT 26 » Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	— Koncern — 2016	2015	— Moderbolag — 2016	2015
Produktionskostnader	16	26	-	-
Personalkostnader	28	33	4	4
Övriga poster	20	5	2	1
	64	64	6	5

## NOT 27 » Panter och eventalförpliktelser

	— Koncern — 2016	2015	— Moderbolag — 2016	2015
<i>Ställda panter</i>				
Aktier i dotterföretag	402	340	310	245
Företagsinteckningar	75	75	-	-
Summa	477	415	310	245
<i>Eventalförpliktelser</i>				
Ansvarförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	-	50	50
Övriga garantier	24	68	8	-
	24	68	58	50

## NOT 28 » Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	— Koncern — 2016	2015	— Moderbolag — 2016	2015
Avskrivningar	2	2	0	0
Övriga avsättningar	0	8	-	0
Förändring periodiserade räntor	-	-2	-	3
Övriga poster	0	-	-	-
	2	8	0	3

## NOT 29 » Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 16 till vilka moderbolaget dels säljer supporttjänster såsom IT, ekonomitjänster och personaladministration vilka fördelas till självkostnad på dotterbolagen. Vidare har moderbolaget finansiering genom bolagets huvudägare M2 Holding AB. Skulderna till M2 Holding framgår av koncernens finansiella rapporter liksom räntekostnader och andra finansiella kostnader till koncernbolag. Närstående transaktioner med styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av not 4.

Wästbyggs största ägare är M2 Holding AB vilket ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult som också är styrelseledamot i detta bolag. M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Klövern AB. Rutger Arnhult är styrelseledamot i Corem Property Group samt styrelseledamot och VD i Klövern. Rutger Arnhult äger och kontrollerar även Locellus AB samt är styrelseledamot i detta bolag. Corem Property Group, Klövern och Locellus ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med Wästbygg.

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens till Klövern, Locellus och Corem Property Group, enligt nedanstående tabell.

På balansdagen finns finansiella skulder om 31 (92) mkr inklusive upplupen ränta till M2. Det finns även kundfordringar om 27 (0) till övriga närstående enligt nedan. Några skulder finns ej (0).

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE FÖRETAG:

Motpart	Upparbetad intäkt 2016	Upparbetad intäkt 2015
Klövern	197	250
Corem Property Group	183	2
M2	18	36
Locellus	0	13
	398	301

Utöver ovanstående har Wästbygg hyreskostnader till Klövern om 2 mkr (1).



## NOT 30 » Händelser efter balansdagen

Två delägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, med ett ägarinnehav om 30 procent, har den 12 april 2017 sålt sina andelar till koncernbolaget Wästbygg Projektutveckling AB. Efter det datumet finns inga övriga delägare i något av Wästbygg Gruppens koncernbolag, utöver M2 Holding AB och Fino Förvaltning AB.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 24 maj 2017.

## NOT 31 » Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB

Wästbygg Gruppen AB, organisationsnummer 556878-5538, med säte i Borås. Besöksadress Åsboholmsgatan 30, 504 51 Borås.

## NOT 32 » Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	89 877 049
Årets resultat	-94 717
Summa	89 782 332
Balanseras i ny räkning	89 782 332

# Underskrifter

### DENNA ÅRSREDOVISNING HAR FASTSTÄLLTS PÅ STYRELSEMÖTE 24 MAJ 2017.

Såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed enligt gällande regelverk. Lämnade uppgifter överensstämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av bolaget som skapats av årsredovisningen.

Stockholm den 24 maj 2017

### WÄSTBYGG GRUPPEN AB:

Andreas von Hedenberg  
Ordförande

Christina Källenfors  
Ledamot

Jörgen Andersson  
Ledamot, verkställande direktör

### REVISOR:

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 24 maj 2017.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wästbygg Gruppen AB, organisationsnummer: 556878-5538

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

**Uttalanden:** Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–79 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

**Revisorns ansvar:** Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

**Uttalanden:** Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wästbygg Gruppen AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 24 maj 2017

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor



# Bolagsstyrningsrapport

## BOLAGSSTYRNING

Styrningen av Wästbyggkoncernen sker via årsstämman, styrelsen och verkställande direktören samt koncernledningen i enlighet med Aktiebolagslagen, bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och de beslut som ovanstående forum och instanser beslutar om. Wästbygg följer Svensk kod för bolagsstyrning samt de regler som gäller enligt aktiebolagslagen avseende bolagsstyrning. Längre fram i denna redogörelse finns en lista över avvikelser mot koden.

## ÅRSSTÄMMA

Högsta beslutande organ är årsstämman som är det forum genom vilket aktieägarna utövar sitt inflytande över bolaget. Vid årsstämman väljs bolagets styrelse, externa revisorer och bolagets årsredovisning fastställs. Årsstämman beslutar även om styrelsens arvoden, fattar beslut om eventuell utdelning samt från 2016 godkänner principer för ersättning till ledande befattningshavare.

Årsstämma avseende räkenskapsåret 2015 hölls i Göteborg den 10 mars 2016 med samtliga närvarande aktieägare. Årsstämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2015 beslutade inte om någon utdelning. Kommande årsstämma avses hållas i Stockholm den 24 maj 2017.

## BOLAGSORDNING

Den nu gällande bolagsordningen i Wästbygg Gruppen AB antogs vid en extra bolagsstämma 2015. Bolagets säte, adress och administration är i Borås medan vissa koncernfunktioner hanteras från koncernens kontor i Göteborg. Verksamheten enligt bolagsordningen är att genom dotterföretag bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Aktier finns i ett slag med en röst per aktie. Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderåret. Kallelse till årsstämma ska ske två till sex veckor innan stämman genom brev eller e-post till aktieägarna. Styrelsen ska bestå av minst en och maximalt tio ledamöter. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Ändringar i bolagsordning beslutas av bolagsstämma.

## STYRELSEN

Ägarnas representanter lämnar förslag till årsstämman att välja styrelseledamöter. Styrelsen bestod fram till årsstämman av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter. Enligt lag äger arbetstagarorganisationerna rätt att utse två representanter i styrelsen, inget fackförbund har påkallat detta. Styrelsen konstituerar sig själv omedelbart efter årsstämman. På det konstituerande mötet beslutas också om eventuella kommittéer inom styrelsen. Nedan finns en förteckning över styrelseledamöterna med deras respektive aktieinnehav, mötesnärvaro samt deras oberoende till ägare respektive till bolaget.

I särskilda frågor deltar också andra personer från bolaget som föredragande. Styrelsens roll och ansvar definieras i Aktiebolagslagen. Därtill ansvarar styrelsen för att fastställa övergripande mål och strategier, fatta beslut om större investeringar och organisationsfrågor samt utöva tillsyn över att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsens ersättning beslöts av årsstämman att utgöra 60 000 kronor till envar av de ordinarie ledamöterna som inte uppstår lön från bolaget eller på annat sätt ersatts direkt av någon ägare.

## STYRELSEORDFÖRANDE

Utöver att leda styrelsens möten ansvarar styrelseordföranden för att fortlöpande ha kontakt med verkställande direktören och följa koncernens utveckling samt samråda med denne i strategiska frågor. Styrelseordföranden ska i samråd med verkställande direktören svara för kallelse och dagordning till styrelsens möten samt tillse att handläggning av ärenden sker i enlighet med bestämmelserna. Från och med 2016 kommer styrelsens liksom vd:s arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process. Vidare är styrelseordföranden representant i samtliga operativa dotterbolag i koncernen såsom ledamot eller suppleant.

## KOMMITTÉER OCH VALBEREDNING

I koncernen har funnits en investeringskommitté med representanter från såväl moderbolagets styrelse samt i respektive sakfråga från berört bolags företagsledning.

Någon särskild ersättningskommitté eller revisionsutskott har inte funnits utan hela styrelsen har agerat i samtliga frågor. Bolaget har ej haft någon valberedning utan ägarna har samrätt separat i sådana frågor.

## STYRELSEMÖTEN

Under året har avhållits sex ordinarie möten samt ett konstituerande möte. Därtill har hållits två extra möten i specifika sakfrågor. Årsstämman valde styrelsen om fyra personer som sedan på konstituerande styrelsemöte utsåg Andreas von Hedenberg till styrelsens ordförande då också styrelsens arbetsordning och instruktion till vd fastställdes.

Närvaron per ledamot redovisas i tabell nedan där också innehav och valda ledamöters beroende och oberoende till största ägare respektive bolaget och när de blev invalda i styrelsen.

## REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2016 den auktoriserade revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Mikael Östblom som huvudansvarig intill ordinarie årsstämma 2017 hållits. Grant Thornton är också är revisorer i samtliga dotterföretag.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN, KONCERNLEDNING OCH LEDNING SAMT STYRNING AV VERKSAMHETEN

Verkställande direktören utses av styrelsen och leder företaget i enlighet med de riktlinjer och instruktioner som fastställs av styrelsen. Verkställande direktören Jörgen Andersson har utsett en bolags-/koncernledning om totalt åtta personer inklusive verkställande direktören. Deras namn framgår nedan och en mer utförlig presentation av dem återfinns på sidan 85. Koncernledningen träffats ett flertal gånger per år för mer omfattande möten utöver löpande mer eller mindre dagliga kontakter. De ärenden som behandlas av koncernledningen är bland annat verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning, marknadsaktiviteter och varumärke, samt andra strategiska frågor och måluppfyllnad. I respektive affärsenhet finns också en ledningsgrupp som fokuserar på specifika frågor för affärsområdet. Wästbyggs organisation är decentraliserad med korta beslutsvägar. Dotterbolagens formella styrning sker genom ett aktivt styrelsearbete, många frågor av löpande karaktär behandlas direkt mellan dotterbolagets vd och koncernchefen för Wästbygg.

## INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen svarar ytterst enligt Aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning samt för att bolaget har en god intern kontroll. Arbetsordningen för styrelsen och vd-instruktion för såväl moderbolag som dotterföretag utgör en del av den kontrollmiljö som finns i koncernen. Styrelsen håller sig informerad om hur den interna kontrollen hanteras genom rapporter och möten med bolagets revisorer. Själva hanteringen av den interna kontrollen är delegerad till den verkställande ledningen att utföra.

Den interna kontrollen är uppbyggd genom i första hand vd-instruktion i såväl moderbolaget som dotterföretag. I respektive företag finns dessutom fastställda attestrutiner, processbeskrivningar och liknande dokument som reglerar ansvar och befogenheter på olika nivåer inklusive rätten att teckna firma. Dessa dokument reglerar också rätten att sluta olika avtal med avseende på omfattning och åtagande för företaget. Moderbolaget har också utfärdat interna styrdokument med redovisningsprinciper som gäller i koncernen samt detaljerade instruktioner om ekonomisk rapportering till koncernens centrala konsolideringssystem.

Den information som offentliggörs genom pressmeddelanden publiceras också på bolagets hemsida, [wastbygg.se](http://wastbygg.se). Samtliga policyer finns publicerade på bolagets intranät för åtkomst av alla medarbetare. Rätten att teckna bolaget för löpande förvaltning innehas av vd ensam medan andra typer av firmateckning kräver två personer i förening. I koncernen tillämpas huvudprincipen att alla bankkonton eller motsvarande ska tecknas av två personer i förening. Någon internrevisionsfunktion finns inte i Wästbygg då det inte motiveras av bolagets omfattning och riskexponering samt de typer av intern kontroll som redogörs för i detta avsnitt.

## RISKHANTERING

Bolagets väsentliga risker och hantering av dessa redovisas i förvaltningsberättelsen på sidorna 54–57.

## ÖVERGRIPANDE POLICYER

Styrelsen fastställer koncernens övergripande policyer. Merparten av operativa policyer fastställs av respektive dotterföretag inom koncernen då de arbetar mycket självständigt. Centrala policyer för Wästbygg är informations- och kommunikationspolicy, finanspolicy, bolagsstyrningspolicy, jämställdhetspolicy samt etisk policy.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är privatägt med totalt två ägare genom bolag. Enskilt största ägare är M2 Holding AB och yttersta moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB, båda företagen kontrollerade av Rutger Arnhult. Den andra innehavaren är Fino Förvaltning AB som kontrolleras av Jörgen Andersson.

## UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen har en utdelningspolicy enligt nedan: Wästbyggs utdelningspolicy är att sträva efter en god direktavkastning för bolagets ägare och samtidigt ge Wästbygg förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet.

Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiell ställning och andra faktorer som styrelsen anser relevanta.

## SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Wästbygg har inget formellt krav att följa Svensk kod för bolagsstyrning. Avsikten i bolaget är att följa den och merparterna av kodens föreskrifter följs, med följande undantag: Någon valberedning finns inte mot bakgrund av ett fåtal aktieägare och publicering av föreslagna ledamöter sker heller inte på bolagets webbplats eftersom bolaget inte är publikt. En av bolagets styrelseledamöter är också anställd i bolaget i ledande befattning. Avvikelsen förklaras med att bolaget endast har två ägare. Annonsering av kallelse till bolagsstämman sker inte på bolagets webbplats då bolaget inte är publikt.

## STYRELSENS NÄRVARO SAMT OBEROENDE

	Funktion	Närvaro	Oberoende*
Andreas von Hedenberg	Ordförande	9/9	Nej
Christina Källenfors	Ledamot	9/9	Ja
Kristina Alvendal	Ledamot	2/2	Ja
Ulf Christofferson	Ledamot	9/9	Nej
Jörgen Andersson	Ledamot	8/9	Nej

\* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets aktieägare med utgångspunkt i Koden. Under året har sex ordinarie möten och ett konstituerande möte hållits. Därtill har två extra möten hållits i specifika sakfrågor.

## ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Jörgen Andersson, VD	2	-	-	1
Övriga befattningshavare*	8	2	-	3

\* Vid årets början var 8 personer anställda och vid årets slut 8 personer, ingående i gruppen ledande befattningshavare.

# Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

## TILL ÅRSSTÄMMAN I WÄSTBYGG GRUPPEN AB, ORG.NR 556878-5538

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 på sidorna 82–83 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vi har läst bolagsstyrningsrapporten och baserat på denna läsning och vår kunskap om bolaget och koncernen anser vi att vi har tillräcklig grund för våra uttalanden. Detta innebär att vår lagstadgade genomgång av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att en bolagsstyrningsrapport har upprättats, och att dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen.

*Stockholm den 24 maj 2017*

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom  
Auktoriserad revisor



# Wästbyggs koncernledning



## Jörgen Andersson

Koncernchef  
Wästbygg Gruppen AB  
Födelseår: 1973  
Anställningsår: 2003



## Mikael Hillsten

Koncernutvecklingschef  
Födelseår: 1980  
Anställningsår: 2010



## Jonas Jönehall

CFO  
Födelseår: 1976  
Anställningsår: 2015



## Anders Jansson

HR-chef  
Födelseår: 1973  
Anställningsår: 2016



## Anders Bergeling

Vd Wästbygg AB  
Födelseår: 1964  
Anställningsår: 2016



## Anders Bothén

Vd Logistic Contractor  
Födelseår: 1966  
Anställningsår: 2011



## Pero Popovski

Vd Wästbygg  
Projektutveckling Stockholm AB  
Födelseår: 1970  
Anställningsår: 2013



## Carmith Mårtensson

Vd Wästbygg  
Projektutveckling Sverige AB  
Födelseår: 1968  
Anställningsår: 2015

# Wästbyggs styrelse

## Andreas von Hedenberg

Ordförande

Födelseår: 1979

Styrelsemedlem sedan: 2014

Externa uppdrag: Ordförande i två mindre tjänsteföretag i fastighetsbranschen

Aktieinnehav:  
-

## Christina Källenfors

Ledamot

Födelseår: 1966

Styrelsemedlem sedan: 2014

Externa uppdrag: Chefsjurist i Com Hem Holding AB (publ). I denna position innehas ett flertal styrelseuppdrag i Com Hem-koncernen.

Aktieinnehav:  
-

## Jörgen Andersson

Ledamot

Födelseår: 1973

Styrelsemedlem sedan: 2013

Externa uppdrag: Ledamot i Varbergs Sparbank

Aktieinnehav:  
7 780 genom bolag

# KV STRIDSFLYGET

ORT  
ANTAL KVM  
FÄRDIGT  
UPPDRAGSGIVARE

GÖTEBORG  
1 300  
MAJ 2016  
AMHULT CENTRUMPARKERINGAR AB









GÖTEBORG | SOFIEROGATAN 3 B | 412 51 GÖTEBORG | 031 - 733 23 00  
STOCKHOLM | VALLGATAN 5 | 170 67 SOLNA | 08 - 684 041 00  
MALMÖ | ARLÖVSVÄGEN 10 | 211 24 MALMÖ | 040 - 94 88 00  
JÖNKÖPING | FABRIKSGATAN 6 | 553 18 JÖNKÖPING | 036 - 290 75 00  
BORÅS | ÅSBOHOLMSGATAN 30 | 504 51 BORÅS | 033 - 23 30 00  
VARBERG | BIRGER SVENSSONS VÄG 34 B | 432 40 VARBERG | 0340 - 59 20 00

[WWW.WÄSTBYGG.SE](http://WWW.WÄSTBYGG.SE)