



WÄST-BYGG

ÅRSREDOVISNING 2012

INNEHÅLL

	sid
KONCERNCHEFEN HAR ORDET	4
SAMMANFATTNING 2012	6
MOT WÄST-BYGG 4.0	12
EN TILLBAKABLICK PÅ 2012	14
KONTOR PÅ FYRA ORTER	16
AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK	18
AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT	22
AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER	26
WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING	30
MILJÖ, KVALITET OCH PERSONAL	34
BYGGPROJEKT 2012	43

ÅRSREDOVISNING 2012 WÄST-BYGG GRUPPEN AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	52
RESULTATRÄKNING	55
BALANSRÄKNING	56
KASSAFLÖDESANALYS	58
NOTER	59

ÅRSREDOVISNING 2012 JÄRNGRINDEN AB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	68
RESULTATRÄKNING	71
BALANSRÄKNING	72
KASSAFLÖDESANALYS	74
NOTER	75

WÄST-BYGGGS HISTORIK	86
----------------------	----



KONCERNCHEFEN HAR ORDET



Det är dags att lägga ännu ett händelserikt verksamhetsår för Wäst-Byggkoncernen till handlingarna. Hur ser du själv på året som gått?

2012 är något av en milstolpe på flera sätt. I januari genomförde vi en omstrukturering av Wäst-Bygg Gruppen AB och ägandet breddades. Två mångåriga medarbetare, Ulf Christofferson och Jörgen Andersson, gick in som delägare med tjugo procent vardera i det nuvarande moderbolaget. Vi öppnade dessutom vårt kontor i Stockholm och förankrade oss därmed på allvar i Mälardalsregionen. 2012 är också det första hela verksamhetsåret med Logistic Contractor som ett helägt dotterbolag i vår organisation.

Resultatmässigt är verksamheten stabil och genererar ett gott resultat. Omsättningen för hela koncernen uppgick till 1 127 mkr (1 192 mkr) och vinsten blev 46 mkr (50 mkr).

2012 och 2011 är dock inte jämförbara med varandra på grund av jämförelsestörande poster som genererats av den genomförda omstruktureringen. Dessa belastar 2012 års resultat med 26 mkr i goodwillkostnader samt internräntekostnader till huvudägaren, Järngrinden AB. Bortser man från dessa för att göra en mer rättvisande jämförelse mellan åren uppgår Wäst-Byggkoncernens vinst till 70 mkr jämfört med 50 mkr 2011. Alltså en förbättring med 40 procent! På nästkommande uppslag görs en mer detaljerad beskrivning av utfallen 2011 och 2012, där skillnaden tydligt framgår.

Lågkonjunkturen fortsätter men Wäst-Bygg redovisar ändå ett gott resultat för 2012 och ett positivt ordreläge inför 2013. Varför går det så bra för företaget?

Först och främst har vi ett gott renommé på marknaden och långsiktiga samarbeten med flera stora beställare. Vi har nått ekonomisk stabilitet genom hårt arbete och god kontroll på våra projekt. Vi har till exempel inga projektförluster under 2012. Det är tillfredsställande att vi efter några år av växtvärk har en väl fungerande organisation.

Relativt stora investeringar har gjorts för att stärka våra interna supportfunktioner. Utan dessa hade vi kortsiktigt kunnat göra ett ännu bättre resultat men då hade ett bakslag sannolikt kommit inom något eller några år. Nu har vi i stället en organisation som är dimensionerad för ytterligare tillväxt och budgeten som är lagd för 2013 innebär en fyrtioprocen- tigt ökning av omsättningen. Innan 2013 inleddes hade vi en orderstock på 1,4 miljarder kronor varav periodiserad produktion för 2013 på 1,2 miljarder kronor, vilket är rekord.

Hur ser du på utveckling och trender inom Wäst-Byggs olika affärsområden?

Om vi börjar med Affärsområde Logistik så gör Logistic Contractor mycket fina resultat både 2011 och 2012. Generationsskiftet i företaget, där de tidigare delägarna från WH-Bygg nu har lämnat sina aktiva roller, har fungerat väl. Vd Anders Bothén och hans medarbetare axlar manteln på ett utmärkt sätt. Just nu pågår uppförandet av Logistic Contractors tredje egna utvecklingsprojekt. Jag ser tendenser till en framtida prispress inom det produktsegment som LC är verksamt inom. Egna utvecklingsprojekt blir därför än viktigare för verksamheten.

Kommersiellt har varit det affärsområde som drabbats hårdast av bankernas finansieringsrestriktioner. Vi märker dock att det börjar lätta något. Goda projekt med stabila tänkta hyresgäster hittar finansiering i allt större utsträckning. Trots det är det min bedömning att en reell vändning dröjer till 2014/2015.

Affärsområde Bostad har tidigare i stor omfattning gått hand i hand med verksamheten i Wäst-Bygg Projektutveckling AB (PUAB). Under 2012 har flera nya uppdrag kommit från externa beställare, vilket är oerhört positivt. Under 2013 kommer vi därför nära vårt långsiktiga mål om att hälften av vår bostadsproduktion ska ha externa parter som beställare. Det visar att vi är konkurrenskraftiga.

Vi har aldrig någonsin tidigare haft så många bostäder under planering och produktion som nu. Detta sker samtidigt som bostadsbyggandet totalt har minskat i landet. Blickar vi framåt så ser bostadsmarknaden i Stockholm intressant ut. Där ska vi finnas med i framtiden.

Vad har hänt inom Wäst-Bygg Projektutveckling AB under året?

Svårigheterna med finansiering har märkts även när det gäller våra egna projekt. Som icke-börsnoterat företag är det traditionell finansiering via banker och kreditinstitut som gäller för oss samt en egen kapitalandel. Vi har ändå lyckats lösa finansiering till de projekt vi har prioriterat.

” *Relativt stora investeringar har gjorts för att stärka våra interna supportfunktioner. Utan dessa hade vi kortsiktigt kunnat göra ett ännu bättre resultat men då hade ett bakslag sannolikt kommit inom något eller några år.*

Det finns en svåröslig paradox mellan bankernas krav för att ge finansiering och konsumenternas köpmönster, vilken blir tydlig framför allt vid större bostadsprojekt. Detta har vi inte minst märkt av under uppförandet av etapp två av Mathildeberg i Mölndal. Bankerna vill ha en stor andel lägenheter sålda innan finansieringsbeslut lämnas. Köparna vill vänta med att bestämma sig tills man kan se att huset är under uppförande och det finns ett klart inflyttningsdatum. Först nu, med drygt ett halvår kvar till inflyttning, tar försäljningen på Mathildeberg etapp 2 fart på allvar efter att förhandsförsäljningen gått relativt trögt.

Under 2012 har mycket tid lagts på utvecklingen av framtida projekt. Utöver Mathildeberg kommer även Lorensberg i Varberg att slutföras under 2013. Bortanför dem finns flera intressanta projekt. Tillsammans med Mjögåcks Entreprenad och QPG Arkitekter vann vi nyligen en markanvisningstävling i Varberg där ett helt kvarter, med 160-180 lägenheter, ska bebyggas med flerfamiljshus i olika storlekar. Vi arbetar också med intressanta projekt i Borås och Halmstad, mer information om dem finns på sidorna 32-33

Ett projekt som funnits i utvecklingsplanen under många år är Södra Åstranden vid havet i Falkenberg. Det förvärvades ursprungligen för att bostäder skulle kunna byggas där efter en detaljplaneändring. På grund av buller från det intilliggande varvet har Länsstyrelsen i Hallands län satt stopp för ett framtida bostadsbyggande på området. Vi avvaktar nu i stället möjligheten att en detaljplaneändring ska göra att området kan användas till handel.

PUAB gör resultatmässigt sitt bästa år någonsin med en vinst på 26,5 mkr (15 mkr).

Finns det något som du särskilt nöjd med av allt det som genomförts under 2012?

Det var en svår fråga, det är mycket som har fungerat väl och jag vill rikta ett varmt tack till samtliga medarbetare för en mycket fin arbetsinsats under året.

Jag är förstuds mycket nöjd med hela företagsledningen samt att vi haft resurser att lägga på en större organisation med ekonomistyrning och uppföljning, arbete med kvalitet, miljö och arbetsmiljö samt andra centrala funktioner som kan avlasta och ge support till vår produktionspersonal.

Ska jag blicka ut mot produktionen är det svårt att förbise Lorensberg i Varberg. Det komplexa projektet har drivits på ett föredömligt sätt av projektledningen. Tidplaner har hållits liksom de ekonomiska ramarna. Mitt i centrala Varberg har vi sprängt, transporterat och byggt under flera års tid. Allt detta har dessutom skett på ett sätt så att även de kringboende har

kunnat acceptera intrånget utan påtagliga klagomål. Även samarbetet med vår partner Mjögåcks Entreprenad har fungerat på ett utmärkt sätt. Det bådar gott när vi nu ska ta oss an ett nytt gemensamt projekt i Varberg.

Om vi till slut vänder blicken framåt – hur ser du på de närmast kommande åren?

Det ska bli mycket intressant att se vad vi kan åstadkomma på den spännande marknaden i Stockholm och Mälardalen. Under en lång rad år har vi lyckats väl där utan att vara etablerade på plats. Jag ser det därför som ytterst sannolikt att vi kommer att vara än mer framgångsrika när vi nu på allvar exponerar oss mot den marknaden.

På bostadssidan är jag inte främmande för att på sikt börja bygga hyresrätter för egen förvaltning. Redan idag äger och förvaltar vi hyresrätter, i begränsad omfattning, i Söderstaden i Kungälv. Även det nya området i Varberg kommer att innehålla en viss andel hyreslägenheter. En utökad satsning på att bygga in hyresrätter i egen förvaltning ligger dock ytterligare några år framåt i tiden. Det binder mycket kapital och med nuvarande finansieringssituation behöver vi vårt eget kapital i de utvecklingsprojekt vi driver i egen regi.

Jag tror att 2013 i mångt och mycket kommer att påminna om 2012 såvida inte konjunkturen gör en totalvändning nedåt igen av någon oförutsedd orsak. Räntenivån verkar enligt Riksbanken ha nått sin botten för att sakta börja peka uppåt igen, vilket i sin tur är ett positivt tecken på en allmän återhämtning. Vi har en fin orderstock med oss som vi ska förvalta på bästa sätt och organisationen är väl dimensionerad.

Patrik Ivarson
Koncernchef Väst-Bygg

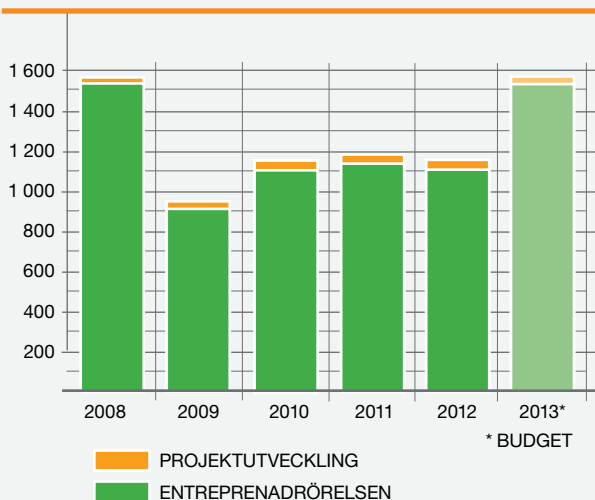
SAMMANFATTNING WÄST-BYGG 2012

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

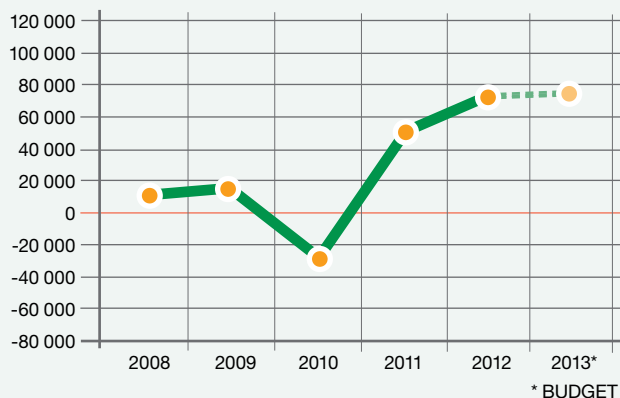
Koncernen (Mkr)	"Nya" Wäst-Bygg Gruppen				
	"Gamla" Wäst-Bygg Gruppen				
	2008	2009	2010	2011	2012*
Nettoomsättning					
- entreprenadrörelsen	1 322	908	1 130	1 169	1 097
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	13	9	29	23	30
- värdepappersrörelsen	260	0	0	0	0
Summa	1 595	917	1 159	1 192	1 127
Resultat efter finansiella poster					
- entreprenadrörelsen	66	9	- 45	41	51
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	10	12	18	14	26
- värdepappersrörelsen	- 60	0	0	0	0
- goodwillavskrivning	0	0	0	0	- 3
- övrigt	- 6	- 6	- 5	- 5	- 4
Summa	10	15	- 32	50	70
Balansomslutning	520	487	735	665	1 057
Redovisat eget kapital	118	128	96	134	140
Medelantal anställda, st	200	167	183	164	141
Soliditet, %	23	26	13	20	13

Nyckeltalsdefinitioner: soliditet = samlade redovisade egna kapitalet i relation till balansomslutningen.

OMSÄTTNING (MKR) 2008 - 2012



RESULTAT (TKR) 2008 - 2012



* AVVIKELSE I FLERÅRSJÄMFÖRELSEN (JÄMFÖRELSESTÖRANDE)

Med anledning av den internaffär som genomfördes i januari 2012 är siffrorna i flerårsjämförelsen på föregående sida inte fullt jämförbara när 2012 jämförs med tidigare år. Nedan följer en uppställning där avvikelserna särredovisas längst ner.

Resultatet för 2012 är således 20,0 mkr bättre än 2011 när verksamheten redovisas enligt likvärdiga förutsättningar.

JÄMFÖRBARA SIFFROR 2011 OCH 2012	2011 (mkr)	2012 (mkr)
Omsättning Wäst-Bygg Gruppen	1 192,0	1 127,0
Wäst-Bygg AB samt Logistic Contractor		
Resultat (EBT) e-rörelsen	41,7	50,6
Wäst-Bygg Projektutveckling AB		
Administration inkl vinstdelning	- 10,3	- 8,2
Driftnetto förvaltningsfastigheter	9,0	11,0
Avskrivningar förvaltningsfastigheter	- 2,0	- 2,0
Finansnetto förvaltningsfastigheter	- 11,5	- 6,9
Resultat försäljning/utdelningar i projektbolag	29,5	32,6
Resultat (EBT) projektutvecklingen	14,7	26,5
Wäst-Bygg Gruppen (nya moderbolaget)		
Administrativa kostnader	- 2,6	- 3,6
Finansnetto	-	-
Resultatandel intressebolag Auto7H*	- 1,7	-
Goodwill förvärv Logistic Contractor	- 1,7	- 3,1
Resultat Wäst-Bygg Gruppen före kostnader för internaffär, jämförbart mellan båda åren	50,4	70,4

AVVIKELSER TILL FÖLJD AV INTERNAFFÄR:

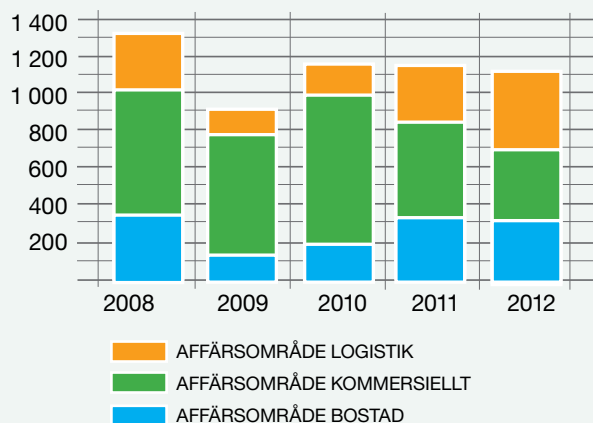
Goodwill, internaffär Järngrinden	-	- 16,6
Internränta revers Wäst-Bygg Gruppen - Järngrinden	-	- 9,0
Resultat före skatt (EBT) "Gamla" Wäst-Bygg Gruppen	50,4	-
Resultat före skatt (EBT) "Nya" Wäst-Bygg Gruppen	-	44,8

* Ägandet av 49 % av Auto7H kvarstår i Järngrinden AB och ingår således ej i Wäst-Bygg Gruppen AB.

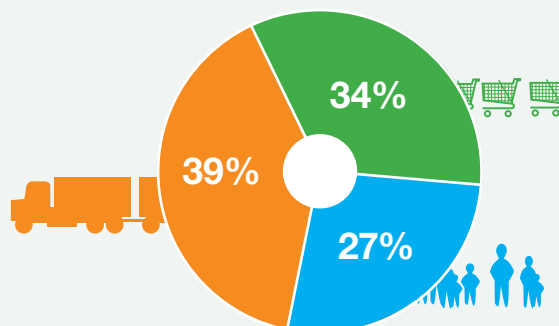
SAMMANFATTNING WÄST-BYGG 2012

FÖRDELNING MELLAN OLIKA BYGGNADSTYPER, ANDEL AV OMSÄTTNINGEN

Omsättning per affärsområde (Mkr) 2008-2012



Andel av omsättningen 2012



	2008	2009	2010	2011	2012
Omsättning entreprenadrörelsen (Mkr)	1 322	908	1 130	1 169	1 097
Logistik	313	114	146	304	426
Kommersiellt	653	657	787	550	372
Bostäder	357	136	197	315	299
Andel av omsättningen					
Logistik	24 %	13 %	13 %	26 %	39 %
Kommersiellt	49 %	72 %	70 %	47 %	34 %
Bostäder	27 %	15 %	17 %	27 %	27 %

WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING AB 2012

Nedan redovisas Wäst-Byggs projektutvecklingsportfölj. Projektutvecklingsportföljen består av både hel- och delägda projekt.

	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Total BOA kvm	Total LOA kvm	Beräknat försäljningsvärde
Projekt under byggnation	383	0	29 521	540	1 186 000
Wäst-Byggs nettoandel	286	0	21 945	317	880 000
Projekt med detaljplan klar	104	0	7 969	96	297 000
Wäst-Byggs nettoandel	61	0	4 686	48	173 000
Projekt med pågående detaljplanearbete	625	0	44 500	972	2 644 000
Wäst-Byggs nettoandel	455	0	38 317	486	1 381 000
Summa	1 112	0	81 990	1 608	4 127 000
Wäst-Byggs andel	802	0	64 948	851	2 434 000
Historik					
Avslutade projekt över tiden	369	79	34 572	3 514	1 267 000
Wäst-Byggs nettoandel	166	26	14 971	1 648	575 000

NÅGRA KORTFAKTA OM WÄST-BYGG



90%

EGET VINDKRAFTVERK

Wäst-Bygg AB satsar på hållbar elproduktion med investering i ett eget vindkraftverk som genererar cirka 1,2 GWh per år vilket motsvarar ungefär 90 % av företagets totala elförbrukning.

VÅRA UPPDRAGSGIVARE

Exempel på uppdragsgivare under 2012: **Ica, Coop, Hedin bil, Shurgard, Brostaden, Citygross, Sjaelsö, Borås stad, Göteborgs stad, Klippan Kulturfastigheter och Varbergs kommun.**

OM WÄST-BYGG

Wäst-Bygg arbetar både med stora, avancerade projekt och medelstora uppdrag såväl i form av entreprenaduppdrag som egen projektutveckling.

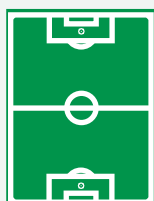
Wäst-Bygg är idag ett av Sveriges ledande byggföretag med kontor i Borås, Göteborg, Varberg och Stockholm. Vi bygger från Stockholmsregionen och söderut med tonvikt på Västsverige.

GULD



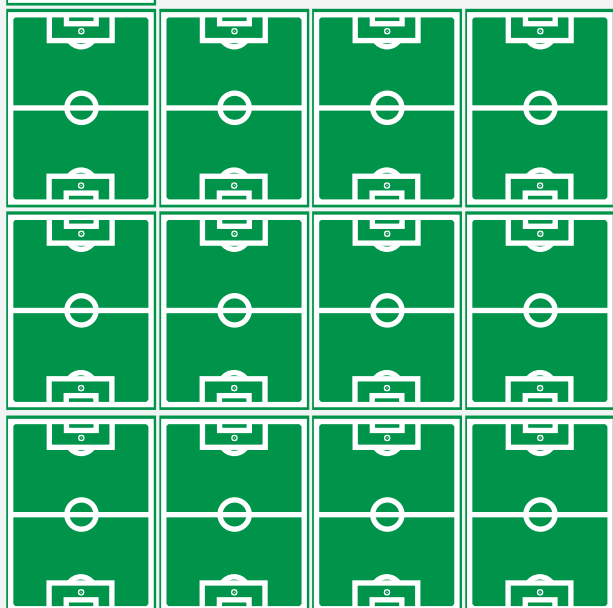
MILJÖCERTIFIERING

Vi är mycket stolta över att projektet Coop i Mjölby 2012 uppnådde Miljöcertifieringsmålet Guld.



13 FOTBOLLSPLANER

Wäst-Byggs dotterbolag Logistic Contractor är en ledande logistikbyggare i landet. 2012 färdigställde företaget 78 200 kvm logistikyta vilket motsvarar en yta av cirka 13 fotbollsplaner.

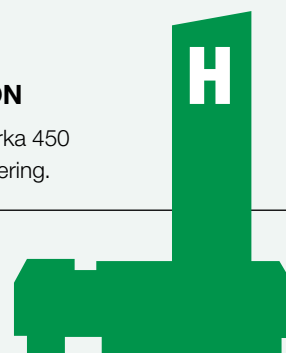


LÄGENHETSPRODUKTION

I oktober 2012 har Wäst-Bygg cirka 450 lägenheter i produktion och planering.

PROJEKTUTVECKLING

Wäst-Bygg Projektutveckling har många projekt under projektering bland annat Kvarteret Pallas i centrala Borås där det planeras för bostäder, butiker och ett hotell i höghusformat med 24 våningar.



141

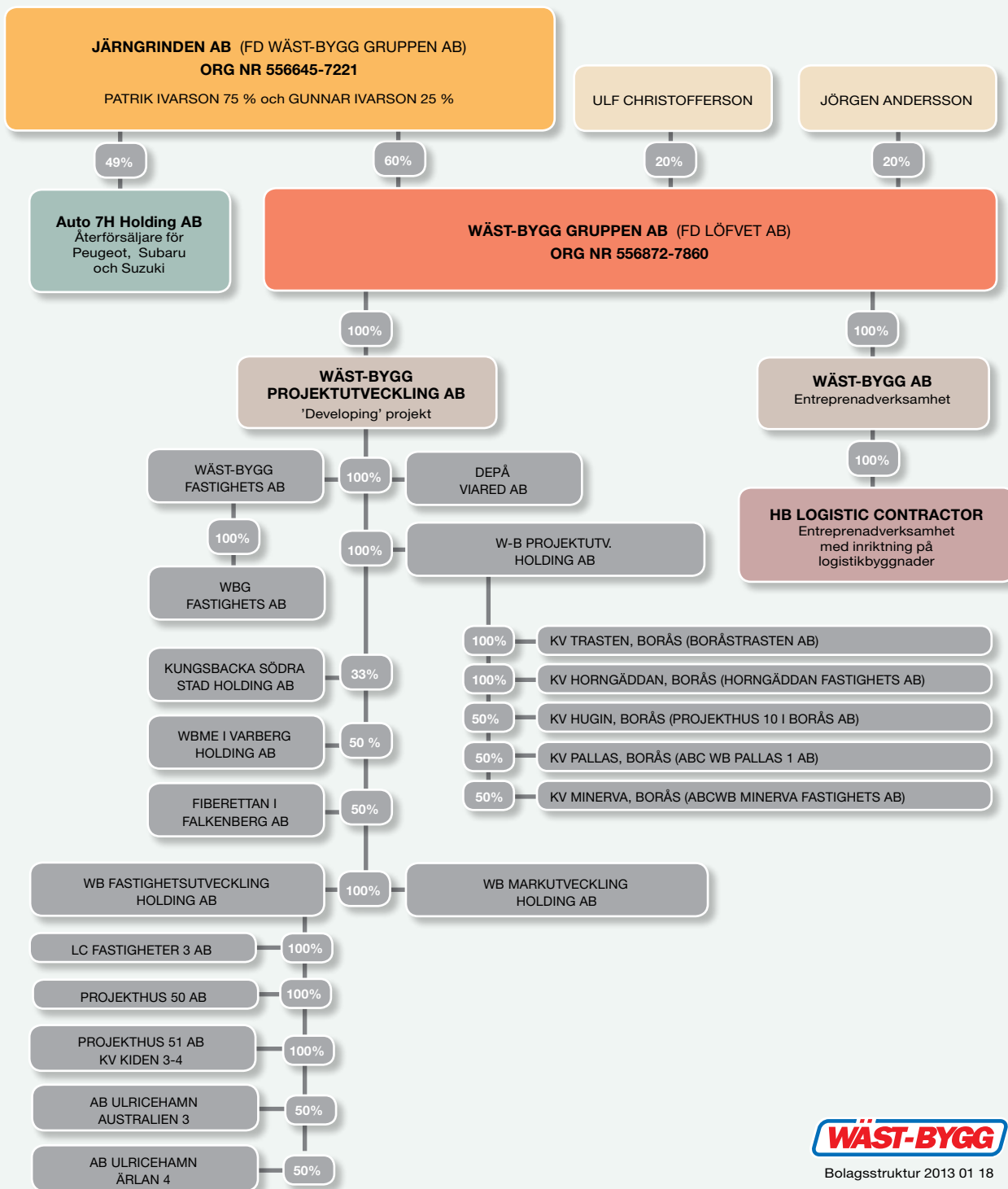
PERSONAL

Antal årsanställda under 2012 var i medeltal 141 personer.



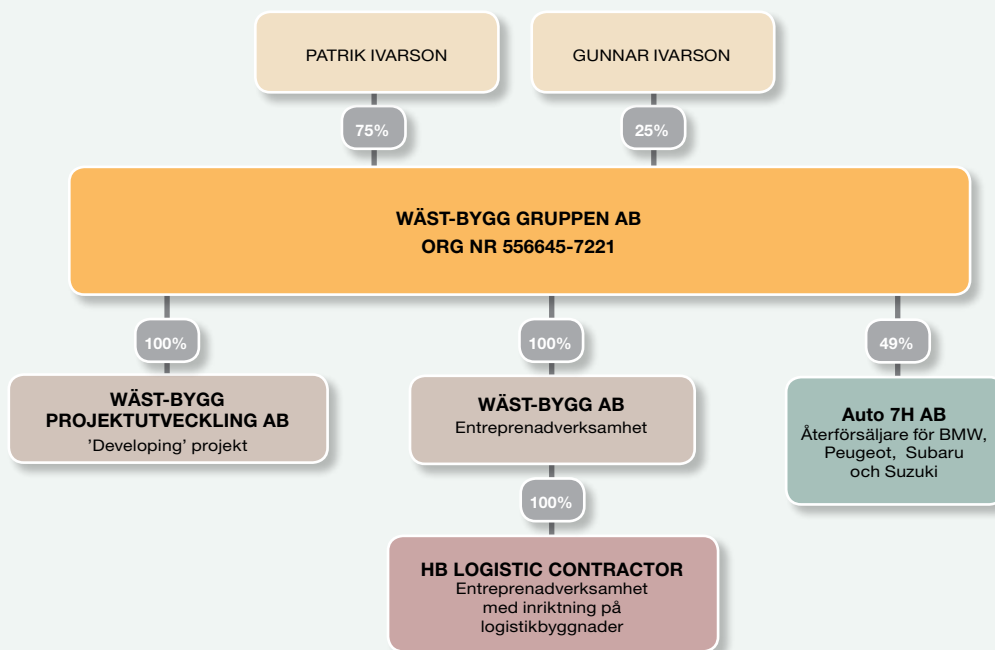
SAMMANFATTNING WÄST-BYGG 2012

ÖVERSIKT WÄST-BYGG GRUPPEN FRÅN OCH MED 2012-01-18



Bolagsstruktur 2013 01 18

ÖVERSIKT WÄST-BYGG GRUPPEN TILL OCH MED 2012-01-17



BREDDAT ÄGANDE I WÄST-BYGG GRUPPEN AB

Den 18 januari 2012 förändrades ägarstrukturen i Wäst-Bbyggkoncernen. Två mångåriga medarbetare, Ulf Christofferson, vd i entreprenadföretaget Wäst-Bbygg AB och Jörgen Andersson, vice vd och byggchef i Wäst-Bbygg AB gick då in som delägare med 20 % vardera i ett för koncernen nybildat moderbolag.

Wäst-Bbygg startades 1981 av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren. 1997 övertogs ägandet av familjen Ivarson. 2005 tog Patrik Ivarson över ledarskapet i koncernen. Patrik och Gunnar Ivarson har nu 60 % av ägandet i Wäst-Bbygg via gemensamägda Järngrinden AB, där Patrik Ivarson äger 75 % och Gunnar Ivarson resterande 25 %.

JÖRGEN ANDERSSON, VICE VD OCH BYGGCHEF,
ULF CHRISTOFFERSON, VD OCH
PATRIK IVARSON, KONCERNCHEF





FRÅN WÄST-BYGG 3.0 SIKTAR VI NU MOT WÄST-BYGG 4.0

I samband med en personalkonferens i höstas beskrev vi företagets utveckling genom att använda en metafor från datorvärlden. Wäst-Bygg 1.0 var byggföretaget och fastighetsförvaltaren som i huvudsak verkade lokalt i och kring Borås. 1.0 var grundversionen, som lade en stabil plattform att utvecklas ifrån. Wäst-Bygg 2.0 etablerade sig med egna kontor på nya platser, inledde arbetet med projektutveckling i stor skala och befäste en stabil position på marknaden som en duktig byggare av logistikanläggningar, kommersiella fastigheter och bostäder.

Uppgraderingen till 3.0 är helt nyligen avklarad. Grundläggande systemkrav har varit en omsättning som stadigt ligger över en miljard kronor i kombination med stabil lönsamhet, utvecklade interna ledningssystem, en fast förankrad plats på tio i topp-listan bland svenska byggföretag samt en etablering med både verksamhet och kontor i huvudstaden.

Wäst-Bygg 4.0 är nästa mål och det är vår ambition att vi inom några år ska kunna gå över till den versionen. 4.0 är ett väsentligt större Wäst-Bygg än 3.0 och på resan dit ska vi ta tillvara all den entreprenörsanda som finns i företagets väggar och som legat till grund för att bygga det företag vi har idag. Samtidigt ska vi växa klokt och med fokus på lönsamhet snarare än höjd omsättning för att inte utsätta företaget för onödiga risker.

Det som ska leda oss till 4.0 är ett nytt och mer omfattande försäljnings- och marknadsföringskoncept i kombination med en vidareutveckling av våra tekniska plattformar samt fortsatt starkt fokus på kvalitet i och kring våra projekt. Viktiga är också våra värdeord: flexibilitet, handlingskraft, lönsamhet, kommunikation och reflektion.

” Prioriterat under 2013 är att fortsätta att utveckla och optimera våra produkter samt fokusera på att kunna erbjuda rätt kostnadsbild.

VI OCH VÅRA MEDARBETARE

Av naturliga skäl kommer medarbetarna som punkt ett även i det fortsatta utvecklingsarbetet. Utan engagerade och duktiga medarbetare har vi ingenting att sälja på marknaden.

Kompetensutveckling, samarbetsformer och kommunikation är ständigt aktuella punkter, liksom vikten av att attrahera rätt personer vid rekryteringar. Vi ska också trivas på jobbet och ges förutsättningar för att behålla och förbättra vår hälsa. En ny och viktig punkt är att införa mentorskap och ”on-the-job-training”. Vi ska utnyttja och ta tillvara hela den erfarenhetsbank som finns bland Wäst-Byggs medarbetare.

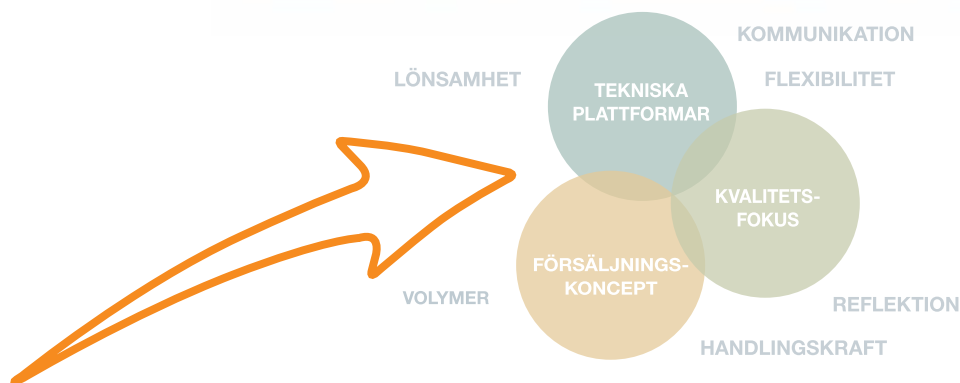
Vår förhoppning är att vi på Wäst-Bygg ska lyckas vara den kloka, lyssnande arbetsgivaren där alla medarbetare – oavsett ålder, kön och ursprung – kan känna att det finns spännande arbetsuppgifter både nu och i framtiden. För det är helt nödvändigt om företaget ska fortsätta att vara framgångsrikt. Samtidigt ska vi ha roligt. I takt med att företaget växer och medarbetare finns såväl i Stockholm som i Västsverige är det än viktigare att det finns aktiviteter där alla lär känna varandra som människor och inte bara som kollegor.

RÄTT KUND, RÄTT PROJEKT

Rätt kund, rätt produkt är något av ett internt mantra sedan flera år tillbaka. Vi ska fortsätta att tänka strategiskt kring vilka projekt vi ska gå in i, men även till vilka vi ska tacka nej. Genom att välja enkla och säkra lösningar ska vi kunna bygga med lönsamhet och en hög kvalitetsnivå. Prioriterat under 2013 är att fortsätta att utveckla och optimera våra produkter samt fokusera på att kunna erbjuda rätt kostnadsbild.

Ett annat viktigt område är att se hur vi kan förbättra och förfina rutinerna kring våra inköp. Större volymer, kapade inköpsled och långsiktiga samarbeten med leverantörer och entreprenörer finns med i vår framtidsbild.

WÄST-BYGG 4.0



VÅR FRAMTIDA MARKNAD

Mer och bättre marknadskommunikation, ökad konkurrentbevakning och en fortsatt identifiering av tänkbara beställare tillsammans med ännu högre fokus på försäljning. Sammantaget ska detta leda oss till en ökad omsättning under de kommande åren.

För Affärsområde Logistik ser vi en intressant utveckling i och med att näthandeln ökar med färre mellanhänder till följd. Detta ställer stora krav på logistikhanteringen. Moderna, effektiva logistiklösningar kommer det därför även fortsättningsvis att finnas en stor marknad för.

Näthandeln kommer att kompletteras med nya inköpsmönster. När allt fler bas- och dagligvaror köps via internet kommer konsumenterna att söka sig till stora upplevelse-baserade köpcentrum där de inköpsrundor som ändå görs kan kombineras med andra aktiviteter. Vi ser därför en stor utveckling för den typen av anläggningar. Parallellt ser vi en ökad efterfrågan på små specialiserade butiker där en kräsen och kvalitetsmedveten köpare kan få den kunniga hjälp som saknas i webshopparna.

Bostadsbristen fortsätter att vara stor, främst i storstadsregionerna. Under den kommande femårsperioden behöver det årligen byggas 35 – 40 000 lägenheter. Produktionskostnaden en viktig framgångsfaktor och där kommer Wäst-Byggs tekniska plattformar tillsammans med stora volymer att vara avgörande för hur väl vi lyckas.

För att bemöta framtidens marknad och framtidens krav måste vi redan nu kunna erbjuda framtidens produkt. Gårdagens affärsmodeller fungerar inte. En migrering har redan inletts där vi i mindre omfattning är ett byggföretag som säljer timmar och material för att i stället vara ett kunskapsföretag som säljer kompetens, produkter och processer. Produkten inkluderar fastighetens hela livslängd, därför är miljöpåverkan och den framtida driftkostnaden minst lika viktig som produktionskostnaden för en medveten beställare.

STOCKHOLM – EN STRATEGISKT VIKTIG REGION

Under året har vi öppnat vårt kontor i Stockholm. Det är strategiskt viktigt ur flera olika synvinklar. Dels för att visa de samarbetspartner vi redan har i Stockholm att vi ser långsiktigt på våra relationer och dels för att exponera oss mot nya potentiella beställare.

Sedan flera år tillbaka har vi samarbeten med flera exploatörer i regionen. En av dessa är Brostaden. På deras uppdrag har vi uppfört flera fastigheter längs Smista Allé i Huddinge under de senaste åren. Ytterligare projekt i området finns i order för 2013. Sjaelsö är en annan mångårig samarbetspartner. Hittills har vi byggt köpcentrum ihop på flera platser i landet men under 2013 utvecklas samarbetet till att också inkludera bostadsbyggande i Stockholm.

Stockholm och Mälardalen har också varit, och kommer även i framtiden, att vara en ytterst viktig marknad för Affärsområde Logistik.

Under de närmaste åren kommer bearbetningen av marknaden i och kring huvudstaden att vara prioriterad. Intressanta projekt finns på planeringsstadiet och vi ser goda möjligheter till att några av dessa kan sättas igång redan under 2013. Vi har en stabil plattform att stå på och en organisation som är väl dimensionerad för att klara framtida volymökningar såväl där som i övriga landet. Finns marknaden så finns resurserna hos oss.

Ulf Christofferson,
vd

Jörgen Andersson,
byggchef och vice vd

EN TILLBAKABLICK PÅ 2012

2012 är ett roligt år att summera. Verksamheten har utvecklats på ett positivt sätt och Wäst-Bygg har haft förmånen att få uppföra intressanta projekt inom samtliga affärsområden, varav några med stark miljöprofil. Utvecklingen har också märkts i form av en utökning av vårt kontor i Göteborg samt med etablering i Stockholm.

JANUARI

Ica väljer Wäst-Bygg när deras nya miljöcertifierade Kvantumbutik skulle byggas i Knivsta. Arbetet inleddes med ett första spadtag den 17 februari. Projektet har sedan pågått under större delen av året och butiken invigdes den 7 november.



MARS

Brf Trandareds Backe med 44 miljöcertifierade lägenheter påbörjas.



MAJ

Den 3 maj är det stor invigning av Hedins nya anläggning i Uppsala. Alla inblandade får ta emot välförtjänt beröm från en mycket nöjd beställare.



JUNI

Under juni inviger vi vårt om- och tillbyggnads kontor i Göteborg samt flyttar in på Stockholmskontoret – en milstolpe.



JANUARI

Ulf Christofferson och Jörgen Andersson går in som delägare i Wäst-Bygg.



FEBRUARI

I februari var det dags för inflyttning i etapp ett på Mathildeberg i Mölndal.



APRIL

Spaden sätts i marken för etapp två på Brf Mathildeberg i Mölndal.



MAJ

Inflyttning i etapp ett på Lorensberg i Varberg.



JUNI

Sista veckan i juni inleds en fantastiskt rolig period ordermässigt när hela tolv nya projekt presenteras. Tillströmningen fortsatte under hösten. Under en period på sex månader fylldes orderboken på med nya projekt till ett värde av en miljard kronor.

SEPTEMBER

I september nås vi av det positiva beskedet att Coop Mjölby hade klarat sin certifiering enligt Miljöbyggnad och dessutom kvalificerat sig för Guld.



DECEMBER

Omsättningen når även 2012 över en miljard



AUGUSTI

Flera interna projekt som Tryggare Wäst-Bbygg, cash management och flera it-satsningar får en nystart inför hösten.



DECEMBER

Första hela året med Logistik Contractor som helägt dotterbolag avslutas. Affärsområde Logistik gör ett av sina bästa år någonsin och Sverige bebyggs med ytterligare 78 200 kvm logistikyta.

OKTOBER

Affärsområde Bostäder har 450 lägenheter i produktion och planering efter att Varbergs Bostad, Sverigehuset, Kungshus Fastighetsförvaltning och Amult 2 alla valt Wäst-Bbygg som byggtreprenör.





BORÅS Det nya huvudkontoret invigdes lagom till Wäst-Byggs 25-årsjubileum 2006.



GÖTEBORG Kontoret öppnade 2001 i det sk Kanoldshuset, brevid Liseberg.



VARBERG Kontoret i Varberg öppnade i april 2009 i fd Monarks cykelfabrik.



STOCKHOLM Kontoret vid Järva Krog i Stockholm/Solna invigdes i augusti 2012.

NU HAR VI EGNA KONTOR PÅ **4** ORTER

En stor förändring under 2012 var att vi etablerade oss i Stockholm med ett eget kontor. Därmed är vi nu etablerade på fyra orter – Borås, Göteborg, Varberg och Stockholm. Under året utökades även kontorsytan i Göteborg eftersom antalet anställda där ökat.

I en lång rad år har Wäst-Bygg kontinuerligt varit verksam i Stockholm/Mälardalsregionen och uppfört ett flertal stora projekt där – dels logistikanläggningar i Märsta, Västerås och Norrköping och dels ett flertal kommersiella projekt i och kring Stockholm. Under senare år har antalet uppdrag i Stockholm och Mälardalsregionen ökat.

Tankarna på att öppna ett eget kontor i regionen har funnits i cirka fem år och under 2012 kände vi att förutsättningarna var de rätta att göra verklighet av planerna på en permanent bas i huvudstaden. Kontoret ligger i Solna och ombyggnaden av lokalerna avslutades precis innan semestern. Inledningsvis blev kontoret en fast punkt för de medarbetare som redan tillbringade en stor del av sin arbetstid i Stockholm, men under hösten inleddes ett intensivt rekryteringsarbete. I slutet av året fanns flera nya medarbetare på plats.

Bemanningen på kontoret i Stockholm kommer att växa i proportion till vilka projekt som framgent finns i vår orderportfölj. Behovet styr – vi ska inte anställa först och därefter leta projekt åt befintlig personal. Alla nya medarbetare kommer att ingå i våra befintliga affärsområden. Någon separat organisation kommer inte att skapas för vårt Stockholmskontor.

STOCKHOLM ÄR EN INTRESSANT MARKNAD

Vår målsättning är att utveckla den befintliga verksamhet vi idag har i regionen inom affärsområdena Logistik och Kommersiellt, för vilka marknaden ser mycket intressant ut. Sedan flera år har vi bland annat ett väl etablerat samarbete med exploitören Brostaden som vi ser fram emot att förstärka ytterligare.

Vi ser också goda möjligheter till att även vårt tredje affärsområde, Bostäder, ska kunna etablera sig på Stockholmsmarknaden. Långt gångna planer finns och med största sannolikhet inleds Wäst-Byggs första bostadsprojektet i Stockholm under 2013. Det är ett resultat av vårt långåriga samarbete med fastighetsutvecklaren Sjaelsö. Samarbetet har utvecklats och i planerna ingår nu även att tillsammans uppföra hyresrätter i och kring Stockholm.

Vi är helt övertygade om att Wäst-Bygg kan ta en ännu större marknadsandel i denna expansiva region, inte minst genom att bygga vidare på vårt framgångsrecept där totalansvar, samarbete och långsiktighet är viktiga ingredienser. Genom etableringen vill vi även visa både nuvarande och framtida samarbetspartners att vi är i Stockholm och Mälardalen för att stanna.

GÖTEBORGSKONTORET UTÖKADES

Under 2012 kunde vi också konstatera att vårt kontor i Göteborg blivit för trångt. Ytterligare lokalyta i anslutning till den befintliga fanns tillgänglig så att en ombyggnad kunde genomföras. I juni var arbetet klart och firades med en inflyttningsfest.

För kontoren i Borås och Varberg planeras inga förändringar i nuläget. I Borås, som är och kommer att förbli vårt huvudkontor, har vi dock tillförsäkrat oss möjlighet till utbyggnad genom att redan år 2009 förvärva en intilliggande tomt.

Vi ser det som en stor styrka att finnas på flera orter, eftersom vi märker att det stärker oss att betraktas som lokala. Inte minst har detta märkts i Varberg. Där har verksamheten vuxit kraftigt sedan vi etablerade oss med ett eget kontor.

Under 2013 planerar vi för ett femte kontor. Denna gång vänder vi blickarna mot Jönköping.



DET HÄNDE I VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

LOGISTIK



KOMMERSIELLT



BOSTÄDER





MED RÄTT PROJEKT I VÅR ORDERSTOCK

DEN TOTALA SVENSKA MARKNADEN

Den totala svenska marknaden för större logistikanläggningar beräknades till cirka 230 000 kvm under 2011. Av dessa levererade Logistic Contractor 108 000 kvm.

Under 2012 har Logistic Contractor överlämnat fyra anläggningar till sina uppdragsgivare på sammanlagd yta av 78 200 kvm. Mindre yta än 2011, men det året stod Expertkedjans centrallager för hela 63 000 kvm.

I produktion för leverans under 2013 fanns vid årsskiftet 2012/2013 sex projekt med en sammanlagd yta på 109 000 kvm och förhandlingar fördes om ytterligare ett antal projekt.

– Vi har aldrig någonsin tidigare haft ett så här fint orderläge inför ett nytt år tidigare. Fokus under 2013 blir nu att göra högkvalitativa leveranser och lägga försäljningsinsatserna mot 2014, förklarar Anders Bothén, vd för Logistic Contractor.

INTENSIV PERIOD MEN MÅNGA NYA PROJEKT

Under en kort period i slutet av våren och början av sommaren kunde Logistic Contractor presentera fem nya projekt till ett sammanlagt ordervärde av 580 mkr.

– Det var lite som att proppen gick ur när alla dessa projekt beställdes i princip samtidigt. Vad som är glädjande ur vår synvinkel är att ordergången inte speglar marknaden i stort. Det går betydligt bättre för Logistic Contractor än för våra branschkollegor, eftersom marknaden snarare kommer att krympa något i år jämfört med 2011. Men vi ska också vara ödmjuka och

konstatera att det finns ett visst mått av tur med i spelet också.

Marknaden är dock inte uttömd som Anders ser det, även om den fortsatta lågkonjunkturen skapar en tröghet i hela besluts- och finansieringsprocessen.

– Det finns fler projekt att förhandla om och vi jobbar på med stora marknadsförings- och försäljningsinsatser. Även om vi är i ett mycket gynnsamt läge just nu får vi inte bli nöjda. Utan ett kontinuerligt inflöde av nya projekt riskerar vi att stå tomhända den dagen alla de nuvarande är färdigbyggda.

STOCKHOLM OCH MÅLARDALEN MEST INTRESSANT

Fyra av fem levererade projekt under 2011 fanns i Stockholm och Västerås. Under 2012 har Logistic Contractor byggt lager och kontor åt byggmaterialföretaget Beijer samt en stor logistikanläggning åt Svensk Fastighetsfond med DSV som hyresgäst – båda i Märsta norr om Stockholm. Dessutom inleddes tre projekt i Stockholm och ett i Eskilstuna för leverans under 2013. Stockholm och Mälardalen är oerhört viktiga för Logistic Contractor.

– Stockholm kommer med största sannolikhet vara en dominerande marknad under lång tid framöver. I nuläget växer regionen med cirka 30 000 personer varje år, vilket motsvarar en stad av Falköpings storlek. Det ställer i sin tur stora krav på infrastruktur och försörjning av varor och tjänster. Och till det behövs det byggnader av olika slag.

Från Logistic Contractors sida har man dock i nuläget inga planer på att skapa en stockholmsorganisation.

– Vi kommer säkert att utnyttja kontoret i Stockholm till och från men som det ser ut nu är det Göteborg som vi utgår ifrån. Jag ser stora fördelar med att vi håller ihop Logistic Contractors organisation på en och samma plats eftersom vi trots våra stora volymer har en relativt liten personalstyrka.

PROJEKT I VÄSTSVERIGE

Även om Stockholmsmarknaden dominerar finns intressanta projekt även i Västsverige. I slutet av 2012 inleddes markarbetena inför det som ska bli Tingstad Pappers nya kontor och centrallager på 32 000 kvm. Anläggningen byggs längs E6an vid Göteborgs norra utfart. Markförhållandena längs Göta Älv är erkänt svåra och det gäller även denna tomt. Tre pålmaskiner, två spontmaskiner och åtta grävmaskiner ska se till att fastigheten till slut står på stabil grund. För att det ska bli möjligt ska bland annat 80 000 kubikmeter lera fraktas bort.

– Det är ont om attraktiva tomter i och kring Göteborg. Markarbetena är omfattande och kostsamma i det här fallet, men kunden måste ha bedömt att det intressanta läget uppväger kostnaden. Tingstad Papper gör en storsatsning, bland annat blir det glasfasad på hela ena kortsidan, som är 120 meter lång.

Under 2013 kommer Logistic Contractor även att uppföra ett lager/kontor i Halmstad på 15 000 kvm.

– För oss är det bra att vi under 2013 blir mer synliga i Västsverige. 2012 uppförde vi en fastighet på Viared i Borås, annars är det några år sedan sist var verksamma på vår hemmaplan.



ANDERS BOTHÉN,
VD LOGISTIC CONTRACTOR SAMT AFFÄRSOMRÅDESCHEF LOGISTIK



SCHAKTNINGS- OCH GRUNDARBETEN FÖR TINGSTAD PAPPERS NYA LOGISTIKANLÄGGNING I NORRA GÖTEBORG.

FOTON: ROBERT BOMAN

KONTAKT MED NORSK EXPLOATÖR

Logistic Contractor har under flera år blickat mot den norska marknaden men har ännu inte sålt in något projekt där. Däremot har man nu etablerat en kontakt med den norska logistikfastighetsutvecklaren Bulk Eiendom AS. Under februari 2013 blev det klart att Logistic Contractor kommer att bygga en logistikfastighet åt dem i Örebro som ska fungera som centrallager åt hyresgästen, sport- och fritidskedjan XXL Sport. Anläggningen blir på cirka 20 000 kvm.

– Bulk Eiendom AS har tidigare bland annat utvecklat flera stora logistikanläggningar i Osloområdet och vi ser fram emot att inleda ett samarbete med dem.

MARKNAD OCH TRENDER

Trenden har varit entydig under flera år. Moderna och mer kostnadseffektiva lokaler innebär minskade logistikkostnader för företagen. Det innebär ett fortsatt intresse för nyproduktion. Parallellt ser företagen goda möjligheter till att reducera även sina energikostnader genom att bygga klimatsmart enligt Green Building.

– Läget är också viktigt ur ett lönsamhetsperspektiv. Sverige förändras och vad som var ett intressant läge för tjugo år sedan innebär inte per automatik att det fortfarande är så. Satsningar på ny infrastruktur skapar förutsättningar i nya geografiska lägen.

Det som i många fall bromsar utvecklingen är den fortsatta lågkonjunkturen.

– Problem med finansiering medför att projekt skjuts på framtiden eller helt enkelt inte blir av. Inför 2013 ser det trots detta oerhört positivt ut för Logistic Contractor men vi kan också konstatera att flera potentiella projekt inte har blivit verklighet just på grund av brist på eget kapital. Oftast krävs en egen kapitalinsats på cirka fyrtio procent för att banker och kreditinstitut ska vara intresserade av låna ut pengar, vilket många företag har svårt att möta.

» Stockholm kommer med stor sannolikhet att vara en dominerande marknad under lång tid framöver.

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK 2012:

OMSÄTTNING

Budget 2012: 415,3 Mkr
2012 dec: 426,2 Mkr

TB 1*

Budget 2012: 59,4 Mkr
2012 dec: 78,3 Mkr



TB 1* = Projektets/Projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader som går att direkt hänföra till projekt.

RESULTAT

Nedan presenteras omsättning och resultat för hela bolaget Logistic Contractor sedan starten.

År	Omsättning mkr	Resultat mkr
2004	125	29
2005	123	10
2006	239	45
2007	119	16
2008	625	115
2009	228	25
2010	291	23
2011	455	111
2012	426	68



DAGS ATT SPRÄNGA – OCH AKTA VATTENLEDNINGEN...!

Utmaningar på en byggarbetsplats kan bestå av svåra markförhållanden, komplicerade tekniska installationer och komplexa projekt med många underentreprenörer. En utmaning kan också bestå av en vattenledning som absolut inte får gå sönder.

I slutet av 2011 påbörjades arbetet med att bygga kontor och lager åt Beijer Byggmaterial i Märsta i Sigtuna kommun. Tomten var inte helt optimal, det visste man från början. Längs ena sidan fanns en luftledning på 200 kilovolt och längs den andra sidan låg en nedgrävd 100-kilovoltsledning. Men de skulle nog gå bra att undvika. Vid en granskning av detaljplanen såg platschefen Roger Henskog att det även fanns en vattenledning nära tomtgränsen.

– Vad bra, tänkte jag. Då kan vi kanske ansluta till den och få vatten till arbetsplatsen.

Efter ett samtal till ägaren Norrvatten stod det dock klart att något vatten skulle de inte kunna få den vägen. Det blev också tydligt att vattenledningen skulle bli projektets absolut största utmaning.

HUVUDLEDNING TILL ARLANDA OCH UPPSALA

Vattenledningen var över en meter i diameter och bestod av ett betongrör nedlagt på 1960-talet. På mottagarsidan fanns hela Arlandakomplexet, Uppsala samt ett antal mindre orter i Uppland.

– När jag sa att vi behövde spränga så nära som fyra meter från vattenledningen blev det tvärstopp från Norrvattens sida. Risken för att det gamla betongröret skulle skadas av vibrationerna var alltför stora. Gick den sönder helt och hållet skulle sextio kubikmeter vatten per sekund rinna ut. Till Arlanda fanns heller ingen alternativ matning och flygplatsens egen reservtank hade inte kapacitet för mer än 24 timmars vattenavbrott. Arlanda betraktas dessutom som ett riksintresse och är därför extra kringgärdat av regler.

– Vi fick reda på att vi skulle hållas skadeståndsskyldiga för allt som hände med vattenledningen från och med nu, även om den gick sönder när vi bara stod bredvid och tittade på den. Efter en kontakt med några försäkringsbolag fick vi också besked om att ingen var intresserad av att försäkra projektet. Vi ställde då frågan till Sigtuna kommun om inte betongröret kunde bytas ut mot ett modernt stålrör men fick besked om att det var de inte intresserade av. Ville vi däremot göra det själva skulle vi också få betala de cirka sju miljoner kronor som det skulle kosta.

VIBRATIONSMÄTARE MONTERADES

Efter många diskussioner och riskanalyser beslutades det i alla fall att projektet skulle gå vidare. Eftersom tillstånd inte ens kunde ges för att få köra med tunga fordon på marken ovanför vattenledningen fick några broar byggas för att bland annat få in en mobilkran på området.

– Jag ställde också arbetsbodarna på en annan plats än vad jag ursprungligen tänkt. Bästa platsen var nämligen lägsta punkten på tomten och jag ville inte riskera någon översvämning där om det värsta skulle hända.

Vattenledningen frilades och sensorer monterade på den. Eftersom man från kommunens håll nu också börjat bli orolig för fundamenten till högspänningsledningen och den transformatorstation som fanns intill, fick sensorer monteras även där.

Nervositeten var hög innan sprängningsarbetena inleddes. I lugn och fin takt närmade sig sprängarna den kritiska platsen närmast vattenledningen och laddningarna blev allt mindre när avståndet minskade.

– Norrvattens personal var med och kontrollerade vibrationsmätarna hela tiden. Vattenledningen var byggd i sexmeters sektioner och de tog dit de två snabbblagningsrör som var allt de hade tillgång till. Två sektioner kunde vi alltså spräcka, det hade de kunnat laga relativt snabbt. Men sprängarna som vi hade engagerat visste vad de gjorde och det blev inte speciellt mycket vibrationer.

Vattenledningen tålde både sprängningarna och det efterföljande byggarbetet. Däremot klarade den inte pårestningarna när Sigtuna kommun strax därefter skulle bygga en tillfartsväg till området.

– Den gick inte sönder helt men fick skador. Så de fick i alla fall byta ut det gamla betongröret, men nu var det i alla fall inte vårt fel. Tänk så mycket extraarbete vi hade kunnat spara om det hade gjorts redan från början.

FÄRDIGT TILL SLUT

När arbetet var klart under hösten 2012 efter ett års byggtid kunde Beijer Byggmaterial AB flytta in i sin nya byggnad. Totalt är den på 18 500 kvm fördelat på 13 000 kvm kallager, 4 500 kvm varmlager och 1 000 kvm kontor.

LAGERHALL ÅT DSV I MÄRSTA

I närheten av Beijers fastighet i Märsta har Logistic Contractor även färdigställt en annan byggnad under 2012, helt utan dramatik med vare sig högspänningsledningar eller vattenrör.

På uppdrag av Svensk Fastighetsfond, som vi samverkat med i flera tidigare projekt, har totalt 22 000 kvm lageryta och 1 800 kvm kontor uppförts. Hyresgäst i lokalen är det internationella transport- och logistikföretaget DSV.

Fastigheten är en traditionell logistikanläggning men med lite annorlunda design. Enligt gällande detaljplan i området fick inte takhöjden överstiga ett visst mått närmast tomtgränsen. För att hyresgästen skulle kunna få den önskade höjden invändigt fick taket i stället byggas lutande.

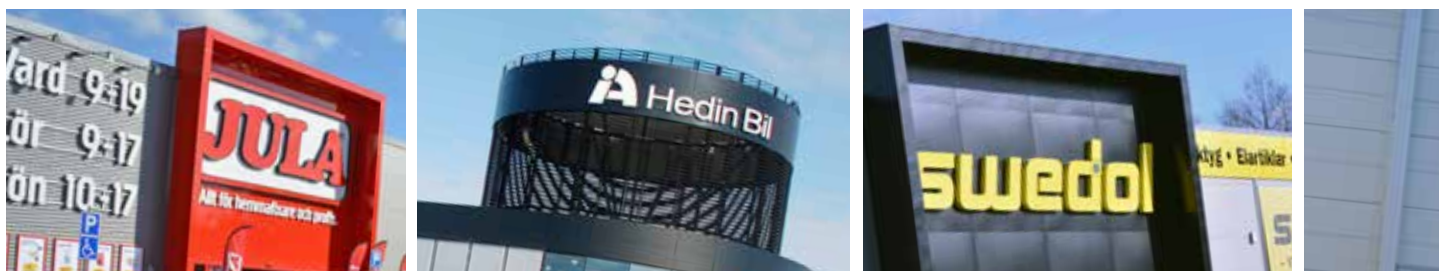
Projektet var klart för inflyttning i april 2012.

” Det blev också tydligt att vattenledningen skulle bli projektets absolut största utmaning.



HANDELNS UTVECKLING ÄR VIKTIG!

Affärsområde Kommersiellt fick en trög start på 2012 och har drabbats hårdare än Väst-Byggs övriga affärsområden av den vikande konjunkturen. Men strax innan semestern vände kurvan uppåt igen och flera nya kontrakt tecknades, både för omgående start och med projektstart under 2013



Efter ett mycket starkt 2011 för Affärsområde Kommersiellt blir 2012 något svagare. En viktig del av affärsområdets verksamhet är, och har under många år varit, lokaler för detaljhandel vid större handelsplatser runt om i landet.

Enligt statistik från Handels utredningsinstitut, HUI, blev tillväxten för detaljhandeln 2,1 procent under 2012. Huvuddelen av ökningen står dagligvaruinköp för medan sällanköpshandeln haft det betydligt tuffare. För första gången sedan 1995 ökade heller inte försäljningen i december månad jämfört med föregående år. För 2013 spår HUI ett svagt år med en ökning på omkring 2 procent.

UNDER SOMMAREN KOM NYA PROJEKT OCH NY AFFÄRSOMRÅDESCHEF

Även om det i många fall tar längre tid för projekt på marknaden att gå från idé till ett första spadtag har byggandet inte avstannat helt. För Väst-Bygg kom lite av ett trendbrott strax innan semestern, när flera nya avtal tecknades.

Brostaden valde Väst-Bygg för att uppföra ett nytt parkeeringshus i fem våningar vid Smista allé i Stockholm. Av Solhemsgruppen i Kalmar fick vi i uppdrag att bygga fem butikslokaler vid en handelsplats i Västervik. Det uppdraget utvecklades senare under hösten till att omfatta ytterligare butikslokaler. Den geografiska spridningen ökades på än mer när fastighetsexploatören NRE Sweden valde Väst-Bygg för att bygga nya lokaler till bilbesiktningsföretaget Carspect och byggtillbehörskedjan Swedol i Lund. Vi fick även ett projekt hemma i Borås, en utbyggnad för frakt- och logistikföretaget Alpi av deras fastighet på Viareds industriområde.

Ungefär samtidigt som avtalen om de nya projekten tecknades, anställdes Magnus Rudén som affärsområdeschef för Kommersiellt.

– Under våren 2012 hade förhandlingar pågått och strax innan jag började föll flera pusselbitar på plats samtidigt. Så jag hade förmånen att komma in i företaget i ett mycket positivt skede med flera intressanta projektstarter. Under hösten har vi fyllt på orderboken ytterligare med en om- och tillbyggnad åt Sifvert Skruv AB i Stockholm, ett företag som bedriver import- och grossistverksamhet med fästelement. Ytterligare projekt är på gång in under 2013, men där pågår förhandlingar fortfarande.

ICABUTIK MED HÖG MILJÖPROFIL

Ett projekt som har pågått under i princip hela 2012 är uppförandet av en Ica Kvantumbutik i Knivsta i Uppland. Det som skiljer den mest från övriga Kvantumbutiker är den höga miljöprofilen, butiken är byggd för att klara miljöcertifiering enligt både den svenska normen Miljöbyggnad och internationella Breeam. Projektet beskrivs mer ingående på nästa uppslag.

– Icaprojektet har varit mycket intressant och lärorikt att få följa. Jag har ju inte varit med från början, däremot har jag fått vara med och lämna över ett fint projekt till en mycket nöjd kund.

Andra stora projekt som löpt på under hela eller stora delar av året är Landsarkivet i Göteborg och utbyggnaden kring Citygross i Borås.

Arbetet vid Landsarkivet inleddes redan 2010 och i den första delen av projektet uppfördes tre nya byggnader med hörsalar, offentliga ytor och bibliotek. När den delen var klar förlängdes avtalet med Väst-Bygg, nu till att omfatta ombyggnad och anpassning till nya hyresgäster i den k-märkta lokal som Landsarkivet lämnade. Detta arbete har pågått under hela 2012 och fortsätter under första halvåret 2013.

Sjalsö har fortsatt exploateringen kring den Citygrossbutik i Lundaskog i Borås som Väst-Bygg tidigare uppfört. Tre nya butiker har sedan i maj 2012 uppförts i omedelbar anslutning till Citygross. Dessa kommer att öppna i mars 2013 och hyresgäster blir Jula, Arken Zoo och Swedol.

KVALITETSFOKUS

Kvalitetsfaktorn har alltid varit viktig för Väst-Bygg, vilket hjälper oss genom lågkonjunkturen när det är av yttersta vikt att leverera fina projekt för att behålla förtroendet hos våra beställare.

Projektets slutfas med provningar, intyg, egenkontroller och dokumentation har under flera år varit prioriterat i det interna kvalitetsarbetet, och det har gett resultat.

2011 års största projekt inom Affärsområde Kommersiellt var uppförandet av en ny anläggning för försäljning och service åt Hedin Bil i Uppsala. Slutbesiktningen i april 2012 gick alldeles utmärkt och den 3 maj var det stor invigning.

– Just de goda besiktningsresultaten är något jag har noterat sedan jag började här på Väst-Bygg. Det är också oerhört inspirerande att arbeta på ett företag som har så fina relationer med sina uppdragsgivare.

” Enligt handelns utredningsinstitut, HUI, blev tillväxten för detaljhandeln 2,1 % under 2012.



MAGNUS RUDÉN,
AFFÄRSOMRÅDESCHEF
KOMMERSIELLT

UTMANINGAR INFÖR 2013

Fler nya projekt och ökad lönsamhet är en given utmaning inför 2013 även om det ser mer positivt ut inför kommande år än vad det gjorde inför 2012. Det finns en stor marknad både i Stockholm och på andra orter och Wäst-Bygg arbetar just nu intensivt med försäljning.

En annat viktigt fokusområde är rekryteringar.

– Vi behöver ytterligare personal både till vårt Stockholmskontor och övriga landet. Största problemet är att få tag på platschefer, det finns helt enkelt inte tillräckligt många personer med erfarenhet av större projekt. Men enligt min uppfattning har vi helt klart en konkurrensfördel gentemot många kollegor i branschen i och med att Wäst-Bygg har ett gott renommé, spännande projekt och en god anda i företaget. Det skapar ett intresse för att arbeta här.

Under 2013 är det också prioriterat att utveckla vår plattform för kommersiellt byggande liknande det koncept som redan finns i företaget för bostäder och logistikanläggningar.

– För Affärsområde Kommersiellt gäller det i första hand att utveckla det koncept vi redan har för den typ av byggnader som vi uppför på handelsplatser. Eftersom vi, över tid sett, har relativt stora volymer, finns det mycket att vinna både tidsmässigt och ekonomiskt på ytterligare standardiseringar när det gäller byggandet. Parallellt med det arbetet ser vi över om det finns fler hjälpmedel som kan utnyttjas för att förenkla vardagen på arbetsplatserna.

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT 2012:

OMSÄTTNING

Budget 2012: 498,1 Mkr
2012 dec: 341,1 Mkr



TB 1*

Budget 2012: 37,5 Mkr
2012 dec: 29,3 Mkr



TB 1* = Projektets/Projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader som går att direkt hänföra till projekt.



WÄST-BYGG'S MEDARBETARE
STEFAN AHL, OTTO LARSSON OCH
ERIK AHLSTEN FRAMFÖR ENTRÉN
TILL HEDIN BIL I UPPSALA

VÄLKOMMEN TILL ICA KVANTUM KNIVSTA ETT FLAGGSKEPP INOM MILJÖOMRÅDET

På mindre än ett år har Icas nya Kvantumbutik i Knivsta gått från planering till invigning. Första spadtaget togs den 17 februari. Den 7 november var det stor invigning och dagen därpå rullade de första kundvagnarna i butiken. Butiken är unik eftersom det är den första som Ica bygger med utgångspunkt från att den ska klara miljöcertifiering enligt såväl Miljöbyggnad som Breeam.



TILL HÖGER: PATRICK MATTSSON, PROJEKTUTVECKLARE ICA FASTIGHETER SVERIGE, PER GEHRKE, BYGGLEDARE/KONTROLLANSVARIG ICA OCH DANIEL CEDÅS, WÄST-BYGG.



Ett mångårigt samarbete mellan Ica och Wäst-Bygg fortsatte när spaden i februari sattes i marken för ytterligare en Icabutik. Denna gång var det en Kvantumbutik på totalt 3 375 kvadratmeter i uppländska Knivsta. Butiken är unik eftersom det är den första som Ica bygger för att klara kraven för miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad och Breeam.

Uppslutningen vid det första spadtaget var stor. Kommunrådet i Knivsta var på plats liksom Icas fastighetschef, Icas etableringschef samt den Icahandlare som nu ska få en ny butik, utöver Wäst-Byggs representanter.

– Under hösten 2010 färdigställde vi Ica Kvantum i Sannegården i Göteborg. Där provade Ica för första gången ett antal tekniska lösningar för att minska energiförbrukningen. Bland annat installerade vi solceller på taket. Med utgångspunkt från de erfarenheter vi gjorde i Göteborg har de tekniska handlingarna utformats och vässats ytterligare, berättar Daniel Cedås, projektledare hos Wäst-Bygg.

Till platschef utsågs Johan Östlund, som under 2011 ansvarade för uppförandet av den Coopbutik i Mjölby, som fick sin guldcertifiering enligt Miljöbyggnad tidigare i år.

INVIGNING DEN 7 NOVEMBER

Hela projektet har löpt på enligt plan och den 7 november var det dags för stor invigning. Eftersom någon miljöcertifiering inte erhålls förrän ett år har gått och det går att fastställa att verkligheten motsvarar vad projekteringen lovat, inleds nu en period av väntan. Patrick Mattsson, som arbetar med projektutveckling hos Ica Fastigheter Sverige, känner sig dock relativt trygg med att allt kommer att fungera.

– Miljöcertifiering blir det med all sannolikhet, frågan är snarare vilken klass det blir. Som det är just nu pendlar vi lite mellan två klasser.

Knivstabutiken är ett pilotprojekt och kommer inte omedelbart att följas upp av nya Icabutiker med lika hög miljöprofil. Något beslut om att alla Icas butiker ska se ut så här från och med nu finns inte hos Ica Fastigheter. I stället ska en utvärdering ske över hur det här projektet faller ut och erfarenheterna samlas ihop innan Ica bestämmer hur de går vidare.



MILJÖCERTIFIERING

Med Miljöbyggnad får fastighetsägaren ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Inom Miljöbyggnad kan en byggnad uppnå betyget Brons, Silver eller Guld.

Inom Breeam bedöms och poängsätts dessutom även hur byggnaden ligger i förhållande till allmänna kommunikationsmedel och vilka föroreningar byggnaden kan ge upphov till. Extrapoäng kan uppnås för hur innovativ byggnaden är i sina tekniska lösningar.



Att det blev just Knivstabutiken som fick stå modell för matkedjans utvecklade miljötänkande handlade mest om att den låg rätt i tiden.

– Den person som är tekniskt ansvarig hos oss sitter även med i styrelsen för Sweden Green Building Council och vi ville vänta in den nya manual som vi visste var på gång från dem. Så det var tidpunkten snarare än någon specifik ort eller butik som fick styra, förklarar Patrick Mattsson.

FRÅN KNIVSTA TILL VÄSTERVIK

Daniel Cedås är också projektledare för de butiker Wäst-Bbygg tidigare i år fick i uppdrag att bygga vid Ljunghedens handelsplats i Västervik. Uppdragsgivare är Solhemsgruppen, ett privat fastighetsföretag med säte i Kalmar.

– Solhemsgruppen är en intressant samarbetspartner som vi aldrig tidigare haft som kund. Våra kontakter med företaget inleddes för en tid sedan i samband med att vi lämnade offert på en Ica Maxi-butik i området. Den affären fick vi inte, i stället kom en förfrågan om detta projekt.

Uppdraget omfattade inledningsvis butikslokaler med en total byggyta på 4 500 kvm för hyresgästerna Jysk, Clas Ohlson, Djurmagasinet och Doc Morris. Markarbeten och gjutning av betongplattan gjordes under sommaren och stommen restes i början av september. Tak och väggar kom på plats någon vecka senare.

– Det här är ett fyrkantigt hus i sin enklaste form, konstaterar Daniel Cedås. Utmaningen består i stället i att rambeskrivningen arbetas fram efter hand som projektet fortskrider och ett viktigt uppdrag för oss är att möta de önskemål som hyresgästerna har.

Senare under hösten beslutades att även en butikslokal på 3 200 kvm åt hem- och fritidskedjan Jula skulle uppföras intill de övriga fem butikerna. Wäst-Bbygg fick då förnyat förtroende av Solhemsgruppen.

De första fem butikerna ska vara klara under våren 2013 och Julabutiken till sommaren.

KOSTNADSEFFEKTIVA OCH ENERGISMARTA BOSTADSHUS

I maj 2013 är det inflyttning på Trandareds Backe i Borås. Bostäderna har varit eftertraktade och lägenheterna var slutsålda långt i förväg. En av framgångsfaktorerna är att de jämfört med många andra nyproducerade bostadsrätter är billigare, både när det gäller insats och månadsavgifter. Och det utan att ge avkall på standarden. Det beror i sin tur på att Trandareds Backe är byggt enligt Wäst-Byggs koncepthus.



FÖRFINAT OCH FÖRBÄTTRAT

Ett grundkoncept med hög flexibilitet som kan anpassas efter lokala byggförsättningar. Wäst-Bygg har under en lång rad år förfinat och förbättrat sättet som man bygger bostäder på. Genom att hela tiden återföra erfarenheter från de många bostadsprojekt man arbetat med under årens lopp utvecklades för flera år sedan Wäst-Byggs plattform för bostadsbyggande, en processmanual som i detalj beskriver de moment som ingår i en byggnation – från projektering till slutbesiktning. Utifrån den, och de körscheman som finns i företagets kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöhandbok har man gått ett steg längre och utvecklat en modell för koncepthus.

FÖR BÅDE BOSTADS- OCH HYRESRÄTTER

Koncepthuset kan uppföras i olika utföranden för att anpassas till försättningarna där det ska byggas och uppdragsgivarens önskemål.

– Vi vet att det finns en stor efterfrågan på bostäder på många orter runt om i Sverige men att prisnivån måste vara rimlig. Samtidigt vill man inte ge avkall på standard eller energieffektivitet. Med Wäst-Byggs koncepthus utgår vi från beprövad teknik, enkla lösningar och de erfarenheter vi har samlat på oss efter att ha byggt närmare 1 500 lägenheter. Detta i kombination med ett volym- och samordningstänkande gör att vi kan pressa produktionskostnaden, säger Mattias Klintbäck, affärsområdeschef.

Dessutom blir nyttjandegraden mycket hög, hela 80 procent av byggytan utgörs av bostadsyta. Koncepthuset är helt enkelt ett optimalt flerfamiljshus.

Hittills har Wäst-Bygg uppfört två bostadskvarter fullt ut enligt konceptet

– Eken i Bollebygd och Trandareds Backe i Borås. Båda är bostadsrättsföreningar. Men konceptet är väl anpassat även för hyresrätter.

– Just på hyresrättsidan ser vi en stor marknad framöver, eftersom det som Wäst-Bygg kan erbjuda möter de krav som bostadsbolagen har på prisbild, yteffektivitet och energiförbrukning.

EFFEKTIV BYGGPROCESS

En annan stor fördel med koncepthuset är den korta produktions-tiden. Efter att bottenplattan är på plats tar det åtta månader till dess att huset är klart för inflyttning. Någon lång uppstartsprocess är det inte heller, eftersom projekteringen redan är gjord en gång för alla. Det enda som behöver göras i varje enskilt fall är markprojekteringen.

Just tidplanen är en kritisk faktor för många uppdragsgivare. I många fall tar det lång tid innan ett bygge kan sätta igång, speciellt om det krävs en detaljplaneprocess. Har man då först investerat ett antal miljoner i en tomt och sedan ska finansiera en byggnation vill man förstås komma i mål så snart som möjligt.

Koncepthuset har en tung prefabricerad stomme som är målad och klar samt har aluminiumfönster monterade vid leverans. Det innebär att man när det stadium som kallas för tätt hus mycket snabbt och att man under byggtiden fram till dess inte använder några organiska material som kan skadas av fukt. Eftersom husen byggs i betong är också hållbarheten lång och underhålls-behovet litet.

ENERGIPRESTANDA UTÖVER DET VANLIGA

Miljötänkandet är högt. I sitt standardutförande klarar koncepthuset certifiering i klassen guld inom energiområdet och silver totalt sett, enligt det svenska systemet Miljöbyggnad. Koncepthusets energiförbrukning är beräknad till 45 kWh per kvadratmeter och år, vilket är ungefär hälften av vad ett traditionellt bostadshus använder och långt under Boverkets normer för nyproducerade hus. Den låga energiförbrukningen uppnås främst genom att huset har ett välisolerat ytterskal i kombination med ett effektivt värmesystem. Närvarostyrd belysning i alla allmänna utrymmen och energisnåla vitvaror bidrar också.

I lägenheterna på Trandareds Backe finns inga radiatorer, vilket gör det enkelt att möblera. Ett FTX-system är installerat med till- och frånluftsfläktar, där frånluften utnyttjas för att värma upp tilluften. De boende kan sedan själva välja att öka värmen genom att använda det fjärrvärmeuppvärmda batteri som finns i varje lägenhet. Genom att det tillskottet mäts individuellt står var och en för sin egen värmekostnad, utöver grunduppvärmningen. Koncepthuset fungerar dock även med installation av traditionella radiatorer.

– Att uppföra ett koncepthus innebär inte att man behöver göra avkall på estetiska värden. Beställaren får en stilren och funktionell fastighet med ett tidlöst utseende. De boende erbjuds en standard som tilltalar de allra flesta. I koncepthuset går det dessutom alldeles utmärkt att inkludera till exempel inglasade balkonger.



MATTIAS KLINTBÄCK,
AFFÄRSOMRÅDESCHEF BOSTÄDER



BRF TRANDAREDS BACKE, BORÅS

SÖDERPORT – UPPFYLLER ANDRA KRAV

Några kilometer från Trandareds Backe, mitt i Borås, har BRF Söderport uppförts under 2012. De två fastigheterna skiljer sig åt i många hänseenden.

På grund av det centrala läget hade det inte varit möjligt att utgå från koncepthuset när Söderport planerades. För att bygglov skulle ges var det nödvändigt att huset smälte in i den kringliggande bebyggelsen, vilket i det här fallet bland annat innebar tegelfasad och att husets utformning skulle likna grannhusen. Parkeringsgaraget behövde byggas under huset eftersom ytan var begränsad.

EN MÅLGRUPP MED HÖGA KRAV

Av erfarenhet vet vi att det finns många människor som vill ha en extra hög boendestandard. Söderport är därför uppfört för att möta de höga kraven från denna målgrupp. Lite högre standard, lite exklusivare. I kombination med det centrala läget ger det ett boende med unika kvaliteter.

I huset finns bland annat en solterrass och en spaavdelning med bubbelpool och bastu. Porttelefonen har kamera kopplad till en bildskärm i bostaden för maximal säkerhet. Garaget under huset gör att man oavsett årstid kan gå torrskodd mellan bilen och lägenhetsdörren.

BOSTÄDER FÖR ALLA

Vi tror att alla typer av bostäder behövs. Vi ser därför mycket positivt på de möjligheter som öppnar sig med ett storskaligt byggande enligt Väst-Byggs koncepthus. Men inte för att ersätta annat byggande, utan för att komplettera.



SPÅTERASSEN PÅ BRF SÖDERPORT



BRF SÖDERPORT, BORÅS

450 LÄGENHETER I PLANERING OCH PRODUKTION

2012 blev något av ett rekordår för Väst-Byggs bostadsbyggande. Under hösten var hela 450 lägenheter antingen i produktion eller under planering för projektstart under 2013. Detta samtidigt som bostadsbyggandet i Sverige totalt sett backar med nästan tjugo procent gentemot 2011.



146

BRF MATHILDEBERG I MÖLNDAL. 146 LÄGENHETER I TVÅ ETAPPER MED INFLYTTNING FRÅN 2012 TILL VÅREN 2014.



33

BRF SÖDERPORT, BORÅS, 33 LGH, INFLYTTNING ÅRSSKIFTET 2012-2013.

Enligt en undersökning som Boverket låtit göra bland landets samtliga kommuner under 2012 uppger 135 kommuner, eller 46 procent, att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan. Det är fler än vid motsvarande undersökning 2011. Samtidigt backar bostadsbyggandet i Sverige med nästan 20 procent under 2012 jämfört med en redan låg nivå 2011.

Enligt en marknadsstudie från Industrifakta beräknas den låga nybyggnadstakten öka på den redan stora bostadsbristen med ytterligare 50 000 lägenheter under åren 2011–2013. Industrifakta lyfter också fram att produktionskostnaden för flerbostadshus ökade med 55 procent från 2001 till 2011 men påpekar att byggbranschen har begränsad möjlighet att påverka kostnadsutvecklingen. Markpriserna har höjts i snabbare takt än byggkostnaderna, samtidigt som kommunernas krav på bostädernas standard har ökat.

POSITIV UTVECKLING FÖR VÄST-BYGG

En viktig uppdragsgivare till Affärsområde Bostäder på Väst-Bygg har under flera år varit det egna utvecklingsbolaget Väst-Bygg Projektutveckling AB (PUAB). Inför 2013 märks något av ett trendbrott när externa uppdragsgivare står som beställare för närmare 50 procent av de bostäder som ska uppföras.

– Ett av våra mål har varit att nå en bättre balans mellan interna och externa projekt. Under sensommaren och hösten har vi tecknat avtal om att uppföra både bostadsrätter och hyresrätter åt såväl nya samarbetspartner som tidigare uppdragsgivare. Parallellt med dessa löper flera både större och mindre PUAB-projekt. Det innebär att vi har cirka 450 lägenheter under uppförande eller i planeringsfasen på flera olika orter, säger Mattias Klintbäck, affärsområdeschef bostäder.

Lorensberg i Varberg och Mathildeberg i Mölndal är de två största bostadsprojekten med sammanlagt 306 lägenheter. Båda har pågått under hela 2012 och fortsätter även in i 2013. I Borås var de 33 lägenheterna i Söderport klara för inflyttning i slutet av 2012.

– Under våren 2012 satte vi också igång med Trandareds Backe i Borås. Det projektet är intressant ur två synvinklar. Dels är det byggt med utgångspunkt från vårt egenutvecklade koncepthus (läs mer om det på nästa uppslag) och dels är bostadshuset byggt för att klara certifiering i klass silver enligt Miljöbyggnad. Det är alltså de första miljöklassade bostäderna som Väst-Bygg har uppfört. Trandareds Backe ska stå klart under våren 2013.

NYA PROJEKT I PORTFÖLJEN

Precis som inom de två andra affärsområdena hos Väst-Bygg har orderläget förbättrats väsentligt under det andra halvåret 2012.

I Kungsbacka har Väst-Bygg fått uppdraget att bygga kvarteret Norrbro med femton bostadsrättslägenheter och en kommersiell lokal av konsortiet Kungshus Fastighetsförvaltning. Projektet inleddes under hösten och har en produktionstid på cirka ett år.

Bostadsutvecklaren Sverigehuset, som ingår i koncernen Ernström & Co, har valt Väst-Bygg som totalentreprenör när kvarteret Kaptenen med 57 hyreslägenheter ska uppföras i Kviberg i Göteborg. Projektstart sker under andra halvåret 2013. Avtal har också tecknats med Sverigehuset om att bygga bostadsrätter i samma område. Där sker projektstart så snart ett tillräckligt stort antal lägenheter är sålda. Intresset är stort och allt pekar på att byggnationen kommer igång kring halvårsskiftet 2013.

I Torslanda nordväst om Göteborg pågår exploateringen av Amhult centrum. Etapp ett är färdigställt och nu inleds etapp två. Först ut blir ett bostadshus med 52 bostadsrättslägenheter som Väst-Bygg ska uppföra på totalentreprenad. Projektering inleddes under hösten och byggstart sker under våren 2013.

– Det var också inspirerande att få nytt förtroende av Varbergs Bostad, det kommunala bostadsbolaget i Varberg. I slutet av sommaren tecknade vi avtal med dem om att bygga 43 nya hyresrätter i två huskroppar samt ett friliggande p-garage med 80 parkeringsplatser.



160

BRF LORENSBERG I VARBERG. SAMMANLAGT 160 LÄGENHETER SOM BYGGS I TVÅ ETAPPER (ETAPP 1 79 LGH OCH ETAPP 2 MED 81 LGH). INFLYTTNING ETAPP 1 FRÅN VÅREN 2012 OCH ETAPP 2 FRAM TILL SOMMAREN 2014.

Markarbetena inleddes i slutet av 2012 och produktions-tiden är beräknad till knappt ett år. Tidsmässigt passar produktionsschemat väl ihop med att kvarteret Lorensberg avslutas.

Stockholm är en annan intressant region. Hittills har Wäst-Bbygg inte uppfört några bostäder där, men det blir sannolikt ändring på det under 2013.

– Vi har långt gångna byggplaner i Stockholm ihop med vår mångåriga samarbetspartner Sjaelsö. Även där handlar det om hyresrätter. Jag tror över huvud taget mycket på Stockholm som marknad för oss i framtiden, det är också därför som vi har rekryterat en bostadschef till vårt nyöppnade kontor där. Alla de stora kommunala bostadsbolagen i huvudstaden har under senare år börjat bygga hyresrätter i stor skala och fler planeras.

Även från PUAB kommer ytterligare ett projekt under 2013. Kvarteret Kolibrin i Borås med 14 bostadsrättslägenheter kommer att inledas under våren.

REKRYTERING – EN NYCKELFRÅGA

Många parallella projekt innebär också att det krävs mycket personal. Platschefer och arbetsledare men också projekt-ingenjörer behöver rekryteras.

– Speciellt platschefer med rätt erfarenhet är svåra att hitta. Vi har därför inlett arbetet med ett internt mentorprogram. Genom en kombination av teori och praktik vill vi kompetens-utveckla vår egen personal från arbetsledare upp i den viktiga platscheferollen. Jag kan också se en utveckling där man ser över kompetensfördelningen på arbetsplatsen. Idag krävs att en platschef ska kunna i princip allt, men kanske kan man bilda arbetslag på ett annat sätt där all erforderlig kompetens finns, men fördelad på flera personer. Den absolut största utmaningen är dock att få duktiga personer att bli kvar ute i produktionen på arbetsplatserna i stället för att söka sig till rollen som projektingenjör eller projektledare.



44

BRF TRANDAREDS BACKE, BORÅS
44 LÄGENHETER, INFLYTTNING SOMMAREN 2013.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD 2012:

OMSÄTTNING

Budget 2012: 347,8 Mkr
2012 dec: 298,6 Mkr

TB 1*

Budget 2012: 24,6 Mkr
2012 dec: 21,9 Mkr



TB 1* = Projektets/Projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader som går att direkt hänföra till projekt.

WÄST-BYGGGS FÖRSTA HÖGHUS KAN SNART BLI VERKLIGHET

2012 har varit ett intensivt år för Wäst-Bbygg Projektutveckling AB. Produktionsmässigt har byggnation av fyra stora projekt pågått. Parallellt har arbetet med våra framtida projekt utvecklats på ett mycket intressant sätt, framför allt i Borås, Halmstad och Varberg.



” Vi kommer att under 2013 föra en dialog med flera hotellintressenter eftersom vi vet att det finns intresse att etablera sig här.

EN INTENSIV PERIOD

2012 har präglats av en intensiv produktionsperiod. Lorensberg i Varberg och Mathildeberg i Mölndal är fleråriga projekt som pågått under hela året. Båda har haft inflyttning i de första etapperna under 2012 och kommer att avslutas under 2013. Vi har fått mycket positiva reaktioner från de personer som redan flyttat in och intresset är stort för de lägenheter som återstår i de etapper som nu är under byggnation.

– För både Lorensberg och Mathildeberg har vi kunnat konstatera ett försäljningsmönster som innebär att det stora intresset för lägenheterna tar fart först när produktionen kommit en bit på väg och det finns ett definitivt inflyttningsdatum. Här skiljer sig verkligheten från de krav som finns från banker och kreditinstitut på en hög andel tecknade kontrakt innan finansiering medges och projekten kan inledas, konstaterar Patrik Ivarson, koncernchef.

I Borås har Söderport i den absoluta stadskärnan och Trandareds Backe några kilometer från centrum uppförts. Båda projekten är intressanta ur varsitt perspektiv. Söderport har en högkvalitativ och exklusiv prägel som tillfredsställer de behov som en kräs köpare ställer på ett centralt boende. Trandareds Backe är uppfört utifrån Wäst-Byggs koncepthustänkande med en effektiv byggprocess och hög nyttjandegrad av byggytan. Inflyttning på Söderport skedde vid årsskiftet 2012/2013. Trandareds Backe kommer att färdigställas under våren 2013.

Även ett kommersiellt projekt har slutförts under 2012, Kvarteret Minerva i Borås. Ursprungligen var planerna att bygga bostäder här men i stället har den renodlade kommersiella prägel som kvarteret hade sedan tidigare behållits. Byggnaden har totalrenoverats och butiks- och kontorslokaler har iordningställt.

BRED PORTFÖLJ INFÖR FRAMTIDEN

I Wäst-Bygg Projektutveckling ABs portfölj finns en lång rad projekt. Några av dem, bland annat Asplockan och Trasten i Borås, har varit aktuella i flera år men på grund av överklaganden har vi ännu inte nått fram till någon planerad projektstart. Tittar man samtidigt i backspegeln på till exempel Lorensberg i Varberg så föregicks projektstarten även där av en lång process kring detaljplanen innan klartecken slutligen gavs. Så vi ser goda möjligheter att komma i mål även med dessa projekt.

I början av 2013 fattades beslut om att inleda byggnationen av kvarteret Kolibrin i centrala Borås någon gång under den kommande sommaren. Kolibrin är relativt liten, fastigheten kommer att bestå av fjorton bostadsrättslägenheter. Vi vet att det finns stor efterfrågan på dessa attraktiva bostäder, hur stor får vi reda på när vi inleder försäljningen under våren 2013.

– För någon tid sedan fick vi också klart med marktilldelning i Angered och Källtorp i Göteborg för att bygga ungefär femtio lägenheter på vardera stället. Någon tidplan finns dock inte för detta, berättar Markus Furby på Wäst-Bygg Projektutveckling.

INTRESSANTA STORPROJEKT I VÄSTSVENRIKE

Kvarteret Pallas i Borås, Slottsmöllan i Halmstad samt Kvarteret Marmorlyckan i Varberg är tre spännande framtida projekt som vart och ett innebär ett nytänkande kring bostäder och byggnation på respektive ort. Alla tre städerna har flera år av stark befolkningstillväxt bakom sig. Och kurvorna fortsätter att peka uppåt. Under 2012 ökade antalet invånare i Borås, Varberg och Halmstad med sammanlagt 2 300 personer. Det innebär att efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt stor i regionen, under förutsättning att inget oväntat inträffar konjunkturmässigt.

– När det gäller Kv Pallas har ett jättearbete pågått under 2012 där vi har arbetat med att sätta strukturen för det befintliga handelshuset och det vi kallar för Pinnen, alltså höghuset på 24 våningar. För Pinnen kommer vi under 2013 att föra en dialog med flera hotellintressenter eftersom vi vet att det finns ett intresse att etablera sig här. Men inget är klart än, det kan också bli bostäder.

Oavsett vilket kommer två våningsplan för cirka fyrtio lägenheter att byggas till ovanpå den befintliga handelsfastigheten. Förändringar kommer även att ske med handelsytan, bland annat ska fastigheten öppnas upp mot ån Viskan som rinner förbi alldeles utanför.

Slottsmöllan är ett gammalt tegelbruksområde som ligger vid infarten till Halmstad. Avtal om förvärv av området är tecknat men förutsättningen för att affären ska slutföras är att detaljplanen som innebär att bostäder kan byggas på området går igenom. Processen är redan långt gången varför vi ser positivt på att den kommer att gå igenom.

På Slottsmöllan planeras för 250 lägenheter fördelade på tre 16-våningshus samt ett lägre hus. Projektstart kan tidigast ske under 2014.

I februari 2013 fick vi besked av Varbergs kommun om att det förslag som vi utarbetat tillsammans med Mjölbackes Entreprenad och QPG Arkitekter vunnit en markanvisningstävling i Breared strax söder om Varbergs centralort. Förslaget har namnet Kvarteret Marmorlyckan och är utformat med en blandning av såväl hustyper som upplåtelseformer. Cirka 170 lägenheter planeras i flerfamiljshus med två till fem våningar och här kommer att finnas såväl bostadsrätter som hyresrätter.

– Vi har satsat på ett förslag med ett innovativt och resursnått byggande med fokus på hållbarhet. Byggnaderna uppförs för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad och kommer bland annat att förses med solpaneler. Det är oerhört glädjande att Varbergs kommun har fastnat för vårt förslag. Detaljplan ska nu tas fram, vilket sannolikt innebär ett arbete på ett till ett och ett halvt år. Men förhoppningsvis kan vi arbeta med en förprojektering parallellt med detaljplanarbetet.

Både Patrik Ivarson och Markus Furby ser goda utvecklingsmöjligheter för Wäst-Bygg Projektutveckling under de kommande åren. På något eller några års sikt väntas sannolikt också en markant konjunkturförbättring, som i kombination med den bostadsbrist som är ett faktum i de flesta större städer idag kan lyfta verksamheten ytterligare.

– Vi har fina bostadsprojekt i utmärkta lägen i vår portfölj. Västsverige är en intressant och expansiv region där vi även under det relativt dåliga konjunkturläget som rått under några år har lyckats väl. Så jag ser mycket positivt på framtiden, säger Patrik Ivarson.

AKTUELLA PROJEKT:

KVARTERET TRASTEN, BORÅS

I Kvarteret Trasten planeras för 16 lägenheter. Tomten ligger centralt i Borås och ärendet har överklagats varför det idag inte finns någon tidplan för projektstart.



KVARTERET KIDEN, BORÅS

År 2011 förvärvades två fastigheter på Bergdalen i Borås. Husen kommer på sikt att rivas för att ge plats åt nyproduktion men för närvarande finns inga konkreta planer.

KVARTERET ASPLYCKAN, BORÅS

I samarbete med Mjölbackens Entreprenad planeras för 60 lägenheter i Kvarteret Asplyckan i centrala Borås. Tomten består idag av en parkeringsplats och för att tillgodose den stora efterfrågan på p-platser som finns i närområdet kommer ett garage i två våningsplan att vara en del av fastigheten. Projektering inleds inom kort och vi siktar på en byggstart i årsskiftet 2013/2014.



KVARTERET KOLIBRIN, BORÅS

På några minuters gångavstånd till centrala Borås kommer Kvarteret Kolibrin att uppföras med start under 2013. 14 lägenheter ska byggas och förhandlingsintresset för bostäderna är stort.



KVARTERET PALLAS, BORÅS

Kvarteret Pallas ligger i centrala Borås och består idag av butikslokaler samt ett parkeringshus och är ett samarbetsprojekt med fastighetsbolaget Cernera. Det fina läget alldeles intill ån Viskan kommer att tas tillvara i den framtida upprustning som planeras av de kommersiella ytorna. Ovanpå det befintliga parkeringshuset kommer två våningsplan att byggas till med cirka fyrtio lägenheter. I en senare etapp planeras för ett nybyggt höghus i direkt anslutning till den befintliga fastigheten som ska användas antingen till hotell eller ytterligare bostäder.



SLOTTSMÖLLAN, HALMSTAD

I Halmstad planeras för 250 lägenheter i fyra huskroppar på den plats där ett gammalt tegelbruk står idag. Tre av husen är tänkta att bli 16 våningar höga och kommer därmed att utgöra ett helt nytt landmärke i Halmstad. Detaljplanearbete pågår.

KVARTERET MARMORLYCKAN, VARBERG

Kvarteret Marmorlyckan är ett gemensamt förslag från QPG Arkitekter, Mjölbackens Entreprenad och Wäst-Bygg i en markanvisningstävling som Varbergs kommun anordnat. Förslaget vann och detaljplanearbete inleds inom kort. Kv Marmorlyckan består av 170 lägenheter med olika upplåtelseformer. Fokus ligger på att skapa en trivsamt boendemiljö med hög miljöprofil.



MILJÖ, KVALITET OCH PERSONAL





WÄST-BYGG MILJÖSAT SAR MED EGET VINDKRAFTVERK

90 PROCENT AV ÅRSFÖRBRUKNINGEN

Wäst-Bygg AB lyfter sitt långsiktiga miljöarbete till en ny nivå genom att satsa på hållbar elproduktion. Strax norr om Falkenberg, precis utmed E6an, har Wäst-Bygg valt att göra en stor investering i ett eget vindkraftverk. De mäktiga rotorbladen drivs runt av västerhavets vindar och genererar på miljövänligast möjliga sätt cirka 1,2 GWh per år. Produktionen motsvarar ungefär 90 procent av företagets totala elförbrukning.

ELINTENSIV VERKSAMHET

Elanvändningen på byggarbetsplatserna är hög, inte minst vintertid. Byggproduktion inklusive temporär uppvärmning och belysning kräver en avsevärd mängd energi. Under flera år har Wäst-Bygg arbetat kontinuerligt med minska elanvändningen på arbetsplatserna, bland annat genom energieffektiva arbetsplatskontor, alternativa uppvärmningssystem och styrd belysning.

Vi kommer givetvis att försöka minska elanvändningen ytterligare, men besparingar är inte hela lösningen – vi kommer alltid att behöva elektricitet.

I stället väljer vi att tänka nytt och innovativt kring hela energifrågan. Med ett eget vindkraftverk tar vi ett större totalansvar för miljön, eftersom vi kan försäkra oss om att den el som vi använder och faktiskt behöver i vår verksamhet produceras på ett hållbart sätt. Vi får också möjlighet att ta kontroll över huvuddelen av våra energikostnader.

Vindkraftverkets produktion kan följas i realtid på vår webbplats. Med ny teknik räknar vi med att i en nära framtid kunna följa elförbrukningen på ett liknande sätt. Ett viktigt mål, som vi vill skapa ett internt engagemang runt, blir att sänka förbrukningen till samma nivå som vindkraftverkets produktion.

EN VIKTIG DEL I FÖRETAGETS MILJÖPROFIL

Under de senaste åren har Wäst-Bygg uppfört ett flertal byggnader med en mycket hög miljöprofil åt bland andra Coop och Ica samt flera av våra beställare på logistiksidan. Fastigheterna uppfyller de krav som finns inom olika certifieringssystem som Miljöbyggnad, Breeam och Green building. Parallellt har Wäst-Byggs egen kompetens inom hållbart byggande ökat. Och det arbetet fortsätter.

Idag tar de olika certifieringssystemen relativt liten hänsyn till vilka resurser själva byggprocessen förbrukar. Fokus ligger i stället på fastighetens energianvändning under driftfasen och vilka material som används. Men våra uppdragsgivares intresse för miljöfrågorna växer hela tiden och på några års sikt tror vi att hur produktionen går till kommer att spela en allt viktigare roll. På eget initiativ har vi nu med vindkraftverkets hjälp redan tagit ett stort och målinriktat steg på den vägen, genom att ta kontroll över vår egen elproduktion.

Genom ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvarstagande vill vi på Wäst-Bygg visa att vi tar frågor kring hållbar utveckling på allvar. När vi nu stärker vår miljöprofil ytterligare får vindkraftverket stå som en evigt snurrande symbol för vårt stora engagemang.

FAKTA VINDKRAFTVERKET:

Vindkraftverket är tillverkat av Vestas. Tornet är 60 meter högt och rotordiametern 47 meter. Effekten är på 660 kW och den totala produktionskapaciteten är 1,2 GWh per år. Vindkraftverket står i längs E6an i den så kallade Falkenbergsporten strax norr om Falkenberg.

MILJÖARBETE MED ENERGIFOKUS

Under 2012 har vi fått möjlighet att ytterligare spetsa kompetensen inom miljösmart och hållbart byggande. Vi fick dessutom ett kvitto på att den Coopbutik vi byggde i Mjölby under 2011 nådde upp till vad projekteringen lovade. Som första handelsfastighet klarade den betyget guld i Miljöbyggnad i sin klass.

BYGGBRANSCHEN HAR EN NYCKELROLL

Johan Rockström, professor i miljövetenskap har pekat ut tre områden där han tycker att byggbranschen har ett särskilt ansvar. Dessa är global uppvärmning, markanvändning och kemiska gifter. Han hävdar också att byggbranschen står för ungefär en tredjedel, ja kanske till och med upp till hälften av vår globala miljöbelastning. Men han säger också att byggbranschen kan vara halva lösningen.

– Jag ser en stor utmaning i den sista delen av Johan Rockströms citat, att byggbranschen har en nyckelroll att spela inom miljöområdet. Vi har svårt att klara oss utan byggnation, men vi ska använda all tillgänglig kunskap och bästa möjliga moderna teknik för att se till att byggbranschen skapar förutsättningar för en bättre global miljö, säger Johan Gustafsson, kvalitets- och miljöchef.

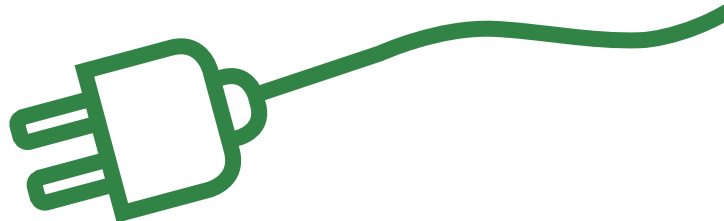
POSITIVT ÅR UR MILJÖHÄNSEENDE

Wäst-Bygg har under 2012 arbetat med två stora projekt med tydlig miljöprofil. Det ena är en Ica Kvantum-butik i Knivsta i Uppland och det andra bostadshuset Trandareds Backe i Borås med Wäst-Bygg Projektutveckling AB som uppdragsgivare. Båda är projekterade för att klara certifiering enligt Miljöbyggnad och Icabutiken ska dessutom även klara Breeams krav. Definitivt besked om vilken betygsnivå som nås dröjer dock, eftersom fastigheternas energianvändning ska mätas och verifieras under en tolv månadersperiod. Denna ska avslutas senast 24 månader efter att byggnaden tagits i bruk. Icabutikens certifiering blir därför klar tidigast under hösten 2013 och Trandareds Backe under våren 2014.

– Efterfrågan på någon form av miljöcertifiering är fortsatt stor från våra kunder eftersom man ser miljöstampeln på fastigheten som meriterande. Jag märker också att våra projektledare i allt högre utsträckning vill ha hjälp med att besvara frågor i olika upphandlingar som rör energi och energianvändning. Medvetenheten om vilka möjligheter som finns har definitivt ökat.

Under 2012 blev det också klart att den Coop Extra-butik som Wäst-Bygg uppförde åt KF Fastigheter under 2011 blev den första handelsfastigheten i Sverige som klarade guld, alltså högsta klassen, inom certifieringssystemet Miljöbyggnad. För att nå certifieringen har butiken utrustats med många energieffektiva lösningar för att minimera utsläppen av koldioxid. Ett aktivt arbete med "gröna transporter" och avtal med leverantörer i närområdet gav mindre utsläpp under byggtiden. Spillvärme från kylanläggningen ger värme till butiken där överskottsvärmen i sin tur används till att värma marken och förhindra isbildning vintertid.

– Det mesta pekade ju på att vi skulle klara guldcertifieringen men helt säkra kunde vi inte vara förrän Sweden Green Building Council sagt sitt. Därför var det oerhört positivt när vi fick beskedet att allt var klart.



UTBILDNING FÖR SAMTLIGA TJÄNSTEMÄN

Wäst-Byggs KMA-handbok (kvalitet, miljö och arbetsmiljö) är en omfattande publikation. Den innehåller rutiner, körscheman och andra styrdokument som säkerställer kvaliteten på projekten från anbudsfasen fram till att garantitiden löpt ut.

Wäst-Byggs KMA-handbok kom i sin första utgåva 1995 och har sedan dess uppdateras kontinuerligt. Under 2012 har samtliga tjänstemän genomgått utbildning för att uppdatera kunskapen om KMA-handboken och dess innehåll.

– KMA-handboken ska vara ett praktiskt hjälpmedel i arbetet. Målet med utbildningstillfällena har varit att alla medarbetare ska känna till och kunna tillämpa KMA-handboken i den dagliga verksamheten.

MILJÖARBETET PÅ ARBETSPLATSERNA

Produktionen är det område där vi själva till stor del bär hela ansvaret för hur miljöfrågorna hanteras och efterlevs. Under flera år har vi arbetat aktivt för att såväl medarbetare som underleverantörer på Wäst-Byggs arbetsplatser ska bli ännu bättre på att hushålla med energi och källsortera spillmaterial.

Sedan flera år tillbaka arbetar Wäst-Bygg aktivt med hur rivningsmaterial och spillmaterial tas omhand på arbetsplatserna. Källsorteringsplaner upprättas för varje enskild arbetsplats utifrån de lokala förutsättningarna.

Energieffektiv etablering på byggarbetsplatserna är en annan prioriterad fråga. Det innebär att arbetsbodarna bland annat har extra isolering, energifönster, värmeväxlare och närvarostyrd belysning. De byggs ihop så att antalet ytterväggar reduceras. Allt detta innebär att energiförbrukningen sjunker väsentligt samtidigt som inomhuskomforten är högre.

– Vi har använt energieffektiva etableringar på tolv arbetsplatser under 2012, vilket motsvarar 48 procent. Målet för 2012 var 50 procent, vilket vi i princip uppnådde. Att vi inte kan använda det på samtliga arbetsplatser beror helt enkelt på att det inte finns tillräckligt många bodar hos uthyrningsföretagen för att motsvara efterfrågan. Förhoppningsvis kommer detta att ändras över tid.

När det gäller förvaringscontainrar tillåts endast uppvärmning av isolerade containrar. Oisolerade containrar får användas på arbetsplatserna, men då enbart till material och redskap som inte kräver värme.



UPPAR GER RÖTT ELLER GRÖNT LJUS

Under 2011 definierades ett antal UPPar (unique performance points). Några av de parametrar som används inom UPP-systemet är tidplaner, dokumentation, resursplaner, inköpskal-kyler och likviditet på projektnivå. Genom att mäta hur väl respektive projekt följer UPParna får man tidigt en indikation på om allt går åt rätt håll eller om något behöver åtgärdas.

– Våra UPPar mäts varje kvartal i samband med att vi gör prognosavstämningarna. Från och med P2 2012 är detta arbete än mer systematiserat. UPParna är ett mycket bra redskap för att tidigt kunna identifiera eventuella avvikelser och vi kommer att arbeta vidare med detta verktyg.

UTMANINGAR INFÖR 2013

Energi är en viktig framtidsfråga där målet är att bli ännu bättre på att kunna erbjuda innovativa lösningar till våra beställare. Vi behöver också ytterligare förankra tänkandet som krävs kring en miljöcertifiering.

– För ett lyckat miljöprojekt är det viktigt att vi i ett riktigt tidigt skede får möjlighet att diskutera olika tekniska lösningar med våra uppdragsgivare. En genomtänkt och smart projektering är a och o för att ett projekt ska klara en tänkt certifiering. I början av 2012 kom en ny manual för Miljöbyggnad, där Sweden Green Building Council spetsat energikraven ytterligare för att en byggnad ska klara certifiering på guldnivå. De lösningar som ska användas måste definieras innan byggstart, det är svårt och oerhört kostsamt att göra anpassningar efter hand.

Vid årsskiftet 2012/2013 fick vi en beställning från vår samarbetspartner Sjaelsö på en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad av en redan uppförd byggnad.

– Detta blir ett nytt förfarande för oss. Arbetet kräver en hel del utredningar och kompletteringar av befintlig dokumentation och målsättningen är att byggnaden ska klara betyget brons.

Ett annat spännande framtidsprojekt är vårt vindkraftverk. Genom ett avtal med Skellefteå Kraft matar vi in produktionen som vindkraftverket genererar i deras nät och kvittar mot vår egen förbrukning. Idag räcker produktionen inte riktigt till för att helt och hållet täcka Wäst-Byggs eget energibehov. Men förhoppningsvis kan vi genom att bli ännu bättre på att spara energi på sikt nå balans så att vi blir helt självförsörjande.



FAKTA MILJÖCERTIFIERINGSSYSTEM PÅ WÄST-BYGG

1. MILJÖBYGGNAD

Miljöbyggnad utgår från svenska bygg- och myndighetsregler samt byggpraxis. Certifieringen ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och material. Följande bedöms:

OMRÅDET ENERGI

- Energianvändning baserad på köpt energi.
- Värmeeffektbehov - utformning av klimatskal och val av värmeåtervinning.
- Solvärmelast - utformning för att minska behov av komfortkyla eller övertemperatur.
- Energislag baserat på andelar av använda energislag.

OMRÅDET INNEMILJÖ

- Ljudmiljö
- Radonhalt
- Ventilationsstandard
- Kvävedioxid i ineluften
- Termiskt klimat vinter
- Termisk klimat sommar
- Dagsljus
- Fuktsäkerhet
- Legionella

OMRÅDET BYGGNADSMATERIAL

- Särskilt miljöfarliga ämnen i befintliga byggnader.
- Dokumentation av byggvaror och kemiska ämnen vid nyproduktion.
- Utfasning av särskilt farliga ämnen vid nyproduktion.

2. GREEN BUILDING

Green building riktar sig till företag, fastighetsägare och förvaltare som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler. Kravet är att byggnaden använder 25 procent mindre energi än tidigare eller jämfört med Boverkets nybyggnadskrav.

3. BREEAM

Breeam är ett internationellt certifieringssystem med olika verktyg för olika typer av byggnader. Verktygen kan användas för såväl befintliga byggnader som under projektering. Byggnadernas miljöprestanda bedöms inom ett antal olika områden. Dessa är ledning, hälsa och inomhusmiljö, energi, transport, vatten, material, avfall, mark och ekologi, föroreningar samt innovation.

ETT TRYGGARE FÖRETAG



Under 2012 har vårt interna projekt Tryggare Väst-Bbygg tagit mer konkreta former. Projektet i sin helhet avser att identifiera vilka risker, hot och oegentligheter vi kan stöta på i vår vardag oavsett befattning eller var vi geografiskt arbetar i företaget. Med projektet vill vi förebygga att företaget och de anställda utsätts för påtryckningar, stölder eller andra oegentligheter, fokusera på ordning och reda i alla led samt tydliggöra ansvarsfördelningen på våra arbetsplatser.

Projektet Tryggare Väst-Bbygg sjösattes under 2011 för att identifiera svaga punkter i vår verksamhet. Vissa delprojekt handlar om konkreta åtgärder för att trygga arbetsplatserna, andra om att definiera de etiska gränser som skall följas. Tidplanen för hela projektet är cirka tre år men de sista tolv månaderna ska huvudsakligen ägnas åt utvärdering och erfarenhetsåtergivning till projektet.

Att vi upplevs som professionella och har god ordning på alla plan i våra projekt är ett övergripande syfte, ett annat är att förebygga problem och skydda våra anställda. Vi vill helt enkelt förknippas med ett professionellt agerande gentemot såväl kunder som mot potentiella framtida medarbetare.

I arbetet med Tryggare Väst-Bbygg har vi kvalificerat stöd från från Krister Jacobsson, tidigare länspolismästare i Västra Götlands län samt Karl-Åke Pettersson, även han tidigare polischef. Båda har lång erfarenhet av trygghetsarbete inom olika organisationer.

FLERA DELPROJEKT UTGÖR TRYGGARE VÄST-BBYGG

Efter en inledande kartläggning och behovsanalys har ett antal interna delprojekt identifierats. Några av dessa är:

- företagets och företagsledningens policyer
- den trygga byggarbetsplatsen
- den professionelle platschefen
- samarbetet med underentreprenörerna
- varumärkesstärkande trygghetsarbete (CSR, Corporate Social Responsibility).

VÅRA POLICYDOKUMENT

Ordning och reda i såväl stort som smått är en viktig faktor. Tryggare Väst-Bbygg har därför inlett med att gå igenom de interna policydokument som fanns sedan tidigare och komplettera med nya inom områden där information saknades. Målet är att skapa ett ramverk som ska fungera som stöd för samtliga anställda.

Hur skall man agera i företagets namn, eller då man hamnar i en situation som känns affärsmässigt olustig? Policydokumenten är utformade för att ge vägledning, så att ingen ska försätta sig i ett läge som gör honom eller henne sårbar för kriminella intressen. Ytterst handlar det om att ge förutsättningar för ett bra internt företagsklimat samt visualisera vilka regler vi har att rätta oss efter.

Policydokumenten utgör det ramverk som innehåller riktlinjer för verksamheten och hur den ska bedrivas. Alla medarbetare ska känna till innehållet i dem.

EN TRYGG ARBETSPLATS FÖR ALLA

Inom delmoment två, den trygga arbetsplatsen, har säkerhetsrisker kartlagts och gemensamma rutiner för arbetsplatserna utformats. Delprojektet inleddes med att ett antal av Väst-Bbyggs platschefer och projektledare fick svara på frågor om bland annat vilken typ av brott som är vanligast på arbetsplatserna, vilka ytterligare säkerhetsåtgärder man anser behöver vidtas samt hur samarbetet med underentreprenörer, polis och vaktbolag på orten/orterna ser ut. Underlaget, tillsammans med intern research och våra samarbetspartners erfarenheter, ligger till grund för detta delprojekt

Arbetet har resulterat i ett körschema som innebär att en riskanalys ska göras i förebyggande syfte inför varje nytt projekt. Här utreds vilken skyddsnivå den aktuella arbetsplatsen ska ha. Säkerhetspaketet kan omfatta allt från grindar och staket samt inbrottslarm med vidarekoppling och väktarinsats till ID06-styrda infarter och in- och utpasseringar samt kameraövervakning.

STÖD TILL PLATSCHEFERN

Under hösten 2012 har fokus legat på delprojektet "Den professionelle platschefen". Rollen som platschef är utsatt och i sin vardag möter de både små och stora utmaningar och förväntas kunna lösa problem av de mest skilda slag. Delprojektets mål är att formulera en arbetsbeskrivning för den professionelle platschefen samt slå fast vilka kompetenser platscheferna ska besitta. Några av de områden som berörs är ekonomi, ledarskap, entreprenörskap och arbetsmiljö.

Arbetet har inlett med intervjuer med berörda för att få en uppdaterad verklighetsbeskrivning och platschefernas egen uppfattning om vilka problemställningar som finns.

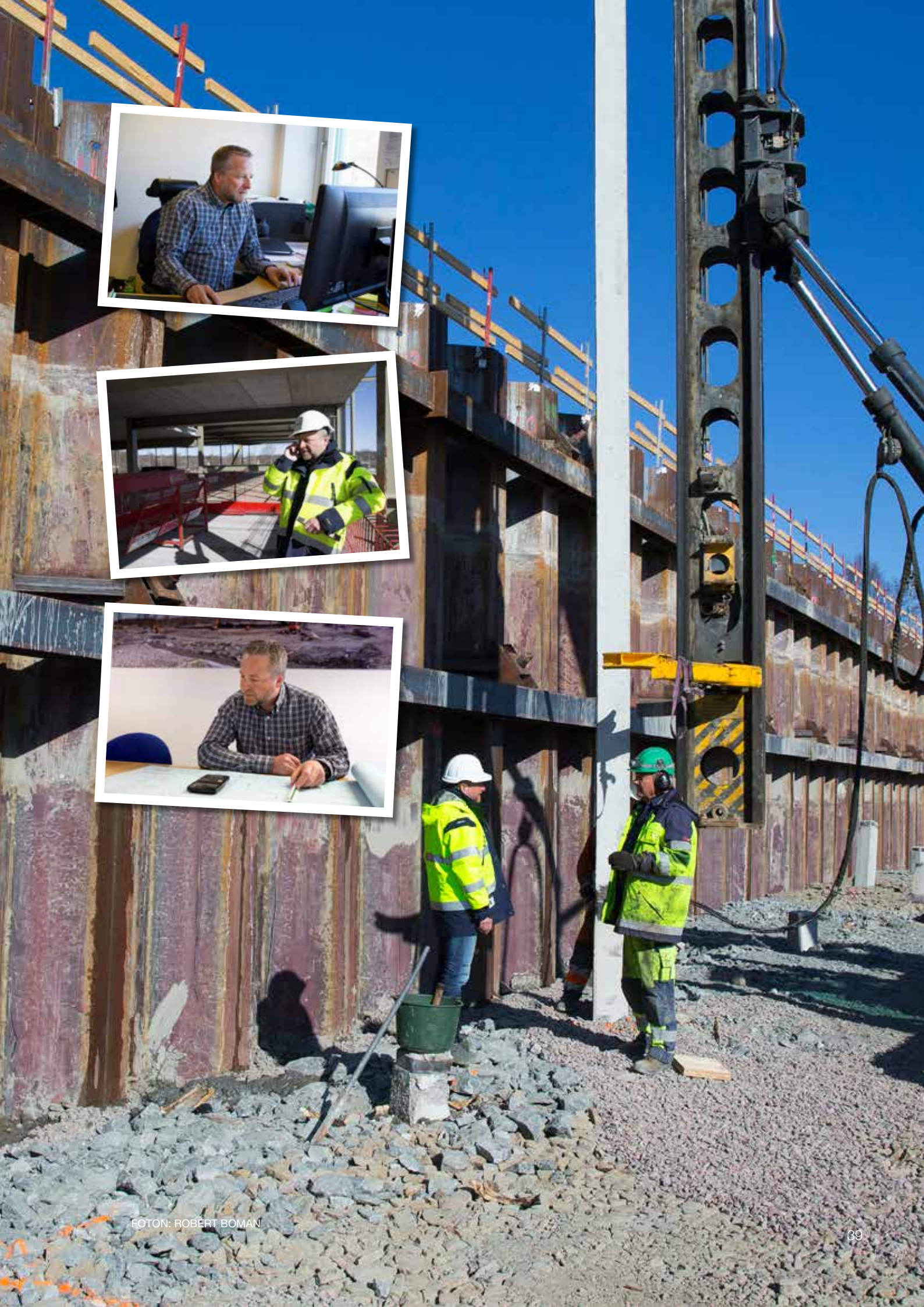
Utifrån detta har vi bland annat formulerat en lista över hur platscheferna ska agera vid befarade, pågående eller inträffade incidenter samt hur övriga medarbetare ska tas omhand i en uppkommen situation.

ETT VIDSTRÄCKT BEGREPP

Trygghet är ett vidsträckt begrepp som omfattar så mycket mer än att förebygga akuta skador på våra arbetsplatser. I vårt projekt Tryggare Väst-Bbygg inkluderar vi även etik, affärsmoral och säkra investeringar samt omsorg om såväl våra samarbetspartners varumärken som vårt eget. På så sätt vill vi skapa ett tryggt och positivt företagsklimat samt långsiktiga relationer med vår omvärld.

EXAMENSARBETE GER YTTERLIGARE PERSPEKTIV

Två studenter som läser Affärsutveckling och Entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers, har valt Väst-Bbyggs arbete med "Den professionelle platschefen" som ämne för sitt examensarbete. Examensarbetet, som ska skrivas under våren 2013 har som mål att fastställa vad en befattningsbeskrivning för en platschef bör innehålla för att dels möta säkerhetsperspektivet och dels skapa ett attraktivt framtida yrke. Från Väst-Bbyggs sida välkomnar vi ett utomstående perspektiv på frågan som komplement till vårt eget.





FORTSATT STORT REKRYTERINGSBEHOV

För Wäst-Byggs personalavdelning har en stor del av 2012 års arbete handlat om rekrytering. Företagets nyöppnade kontor i Stockholm i kombination med ett stort antal nya projekt har inneburit att vi behövt förstärka organisationen med fler tjänstemän, främst projektingenjörer, platschefer och arbetsledare.

Tidningen Fastighetsvärlden har i en stor enkät frågat sistaårs-eleverna vid fyra fastighetsinriktade utbildningar om vad man söker hos en framtida arbetsgivare. Överst på listan ligger möjlighet att prova olika arbetsuppgifter samt att man ser en chans att göra en intern karriär. Viktigt är också att få ta ett stort personligt ansvar och först på fjärde plats en hög lön. Att företaget har en stark grön profil tilltalar främst kvinnliga studenter medan det är jämnt mellan könen när det gäller övriga punkter.

– Sett mot den önskelistan känner jag att vi som företag ligger relativt väl till. Vi har flera stora och personalkrävande projekt i vår portfölj. Det innebär att vi kan tillsätta projektgrupper där yngre nyanställda kan arbeta parallellt med mer erfaren personal. Vid mindre projekt finns sällan den möjligheten. Vi tittar även alltid på möjlighet till internrekrytering när nya tjänster ska tillsättas, berättar Bertil Nilsson, personal- och informationschef.

RÄTT REKRYTERINGAR ÄR EN NYCKELFRÅGA

Trots ett stort antal rekryteringar under 2012 behöver ytterligare tio till femton personer anställas under 2013. Wäst-Bygg har ett samarbete med Chalmers samt högskolorna i Borås och Halmstad. Där medverkar vi vid olika aktivitetsdagar med fokus på rekrytering. Men för att hålla rätt kompetensnivå krävs en blandning av nyutbildade personer och nya medarbetare med bransch erfarenhet.

Allra svårast är att rekrytera erfarna platschefer, det vittnar hela branschen om.

– Samtidigt uppfattar jag det som att många vill arbeta hos oss. Dels får vi relativt god respons på de lediga tjänster som vi

annonserar ut och dels hör många intressenter av sig till oss spontant. Många byggföretag har haft det tufft ekonomiskt under 2012, vilket vi inte har. Samtidigt har vi intressanta projekt igång, vilket gör det attraktivt att arbeta på Wäst-Bygg.

Medelåldern i företaget är ganska låg, 41 år. Några stora pensionsavgångar ligger därför inte framför oss. Ett framtida rekryteringsbehov är därför helt och hållet kopplat till företagets utveckling och den naturliga rörlighet som alltid finns på arbetsmarknaden.

GOTT KLIMAT I SAMARBETSFRÅGOR

Fyra gånger om året träffas den så kallade MB-gruppen. I den ingår fyra representanter för yrkesarbetarna, huvudskyddsombudet, personalchefen samt vd.

– Positivt i år är att sammansättningen bland yrkesarbetarnas företrädare ändrats något så att såväl Borås som Göteborg och Varberg är representerade. Det innebär att kommunikationen både inför och efter mötena ytterligare har förbättrats. Vi har ett gott samtals- och samarbetsklimat i gruppen.

Under MB-mötena är det i huvudsak vardagsfrågor som arbetsmiljö, produktion, rekrytering och lärlingsfrågor som diskuteras.

– Jag upplever ett stort engagemang från yrkesarbetarna, vilket känns bra. Det finns en stor medvetenhet om både säkerhetsfrågor och ekonomi samt en vilja att bidra till ett kontinuerligt förbättringsarbete på arbetsplatserna.

Någon motsvarande arbetsgrupp finns inte bland företagets tjänstemän. Där sker informationsutbytet vid de ordinarie personalmöten som hålls.

INTERNA KOMMUNIKATIONSKANALER

När nu ytterligare ett kontor öppnats är personalen spridd på fyra olika kontor och ett stort antal arbetsplatser. Det ställer stora krav på hantering av interninformation så att den når ut till alla.

Primärt är det två kanaler som används – företagets intranät (Portalen) samt personaltidningen Wäst-Nytt.

Utöver ett kontinuerligt nyhetsflöde finns en mängd företagsövergripande information på Portalen. Användandet har ökat och idag är det en naturlig plats att hämta och dela med sig av information. Wäst-Nytt ges ut sju gånger per år och postas hem till samtliga medarbetare.

Eftersom avståndet till kontoret i Stockholm är betydligt längre än mellan Borås, Göteborg och Varberg har konferensrummet där utrustats med avancerad teknik för att möjliggöra effektiva distansmöten. På så sätt sparas mycket restid och dessutom kan möten hållas med kort varsel.

KOMPETENSUTVECKLING KOMPLETTERAR REKRYTERING

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

Under 2012 har tvåhundra femtio kurser anordnats och i någon eller några av dessa har hundra medarbetare deltagit. Främst handlar dessa om byggteknik, lagstiftning, kvalitets- och miljöarbete samt arbetsmiljö.

Den interna ledarskapsutbildningen Wäst-Bygg PLUS har också fortsatt med ytterligare deltagare under året.

FÖRETAGSHÄLSOVÅRDEN BIDRAR MED VIKTIGT KUNNANDE

Vårt mål är att alla ska må bra på sin arbetsplats och såväl den fysiska som psykiska arbetsmiljön är högt prioriterad. God hjälp med både förebyggande arbete och rehabilitering har vi av Previas samt privata Galatheaklinikens specialister. Regelbundna hälso-kontroller genomförs liksom ergonomiska genomgångar av medarbetarnas arbetsplatser.

Previa hanterar även sjuk- och frisknämningar från Wäst-Byggs medarbetare. Genom att ett telefonsamtal med en sjuksköterska kan den som insjuknat redan från början få råd om hur man lämpligast kurerar sig.

Sjukfrånvaron i företaget är 0,8 procent (1,5 procent 2011) för tjänstemän och 2,9 procent (3,0 procent) för kollektivanställda exklusive långtidsfrånvaro. Läggs denna till är sjukfrånvaron i stället 3,2 procent (3,1 procent) för tjänstemän. För kollektivanställda finns inga långtidssjukskrivningar under 2012. 2011 uppgick sjukfrånvaron för kollektivanställda inklusive långtidsfrånvaro till 3,0 procent.

I slutet av 2012 har säkerheten på våra arbetsplatser uppmärksammats extra mycket. En tragisk dödsolycka inträffade på en av våra arbetsplatser i Stockholm i december när en anställd hos en underentreprenör föll från ett tak. Detta lade sordin på ett annars positivt år ur olyckssynpunkt. Även vid denna olycka hade vi god hjälp av Previas krishanteringspersonal.

2012 hade Wäst-Bygg 19 anmälda tillbud/olyckor jämfört med 21 året innan. Sex av årets olyckor har krävt sjukskrivning under en kortare tid och det handlar om skär- och sågskador, fall från lägre höjd och klämskador. Inga långtidssjukskrivningar har orsakats av arbetsplatsolyckor.

Wäst-Byggs arbetsplatsamordnare har genomfört 62 kontroller på arbetsplatserna under året. De flesta anmärkningarna från dessa inspektioner rör en brist i den personlig skyddsutrustningen (hjälm, livlina) men också ställningar och trappornas ute och inne samt skyddsräcken. Uppfattningen är att vår egen personal har ett högt säkerhetstänkande medan det ibland brister hos våra underentreprenörer. Vi har dock noterat en markant förbättring av viljan att använda säkerhetsutrustning efter olyckan i december.

WÄST-BYGG +





AVSLUTADE PROJEKT 2012



LOGISTIK

● BEIJER MÄRSTA

Logistic Contractor har för Beijer Byggmaterial byggt 20 000 kvm logistikyta i Märsta nära Arlanda flygplats. Byggnationen är en nybyggnad av kall- samt varmlager samt kontor, 13 000 kvm kallager + 4 500 kvm varmlager och 1 000 kvm kontor. Projektet påbörjades hösten 2011 och byggtiden var ett år.

YTA: 20 000 kvm

BESTÄLLARE: Beijer Byggmaterial AB

FÄRDIGSTÄLLT: September 2012



● NLP HELSINGBORG

Nybyggnad av 21 700 kvm lager med 1 100 kvm lagerentresol i Ättekulla Industriområde, Helsingborg. I uppdraget ingår även ombyggnation av 5 200 kvm befintligt lager.

YTA: 28 000 kvm

BESTÄLLARE: Northern Logistic Property

HYRESGÄST: Green Cargo

FÄRDIGSTÄLLT: November 2012



● DSV MÄRSTA

Nybyggnad av lagerhall samt kontor i Märsta, nära Arlanda flygplats norr om Stockholm. Total yta 23 500 kvm varav 21 500 kvm lager, 440 kvm lager på entresol och 1 800 kvm kontor.

YTA: 23 500 kvm

BESTÄLLARE: Svensk Fastighetsfond

HYRESGÄST: DSV

FÄRDIGSTÄLLT: Mars 2012





● JSC FASTIGHETER VIARED, BORÅS

Logistic Contractor har utfört nybyggnad av en logistikanläggning på 11 200 kvm i Viareds Företagspark strax väster om Borås. Den nya logistikanläggningen byggs i två plan med 5 600 kvm i varje plan samt en kontorsdel.

YTA: 11 200 kvm

BESTÄLLARE: JSC Förvaltning AB

HYRESGÄST: Ellos

FÄRDIGSTÄLLT: Juni 2012

● VINDSPELET 1, VIARED

På uppdrag av Sandgren Konsult AB har av en lagerlokal byggts om till två kontorslokaler i fastigheten Vindspelet 1 på Viared utanför Borås (som Wäst-Bygg ursprungligen uppförde 2005). Även en ny infart och fler parkeringsplatser har anlagts.

YTA: 1 300 kvm

BESTÄLLARE: Sandgren Konsult AB

HYRESGÄSTER: Oscar Jacobson och C Land Logistics

FÄRDIGSTÄLLT: December 2012

KOMMERSIELLT

● HEDIN BIL, UPPSALA

Wäst-Bygg har mellan januari 2011 och maj 2012 uppfört Hedin Bils nya anläggning i Uppsala. Anläggningen är på totalt 21 000 kvm och innehåller bilhall i två plan, verkstadsutrymmen, kundmottagning samt konferens- och utbildningslokaler.

YTA: 21 000 kvm
BESTÄLLARE: Hedin Bil AB
FÄRDIGSTÄLLT: Maj 2012



● ICA KVANTUM KNIVSTA

Wäst-Bygg AB har uppfört butikslokal för Ica Fastigheter Sverige AB, en nybyggnation av en Ica Kvantumbutik i Knivsta norr om Stockholm. Butiken är ett pilotprojekt inom miljöområdet och ska certifieras enligt Miljöbyggnad och Breeam.

YTA: 3 375 kvm
BESTÄLLARE: Ica Fastigheter Sverige AB
FÄRDIGSTÄLLT: November 2012



● KVARTERET VALEN, VARBERG

Om- och nybyggnadsuppdrag för Baleno Fastighets AB i kvarteret Valen i Varberg. I uppdraget ingick ett nytt handelshus på 2 100 kvm med tre butiker bland annat för Team Sportia samt kontor. Dessutom utfördes en ombyggnad av 2 200 kvm av befintliga ytor för Friskis & Svettis.

YTA: 4 400 kvm
BESTÄLLARE: Baleno Fastighets AB
FÄRDIGSTÄLLT: Maj 2012





KOMMERSIELLT

● LANDSARKIVET, ETAPP 2

Wäst-Bbygg har på uppdrag av Klippan Kulturfastigheter fortsatt arbetet med Landsarkivet. Wäst-Bbygg har gemensamt med uppdragsgivaren arbetat med att anpassa både den nyproducerade delen och de befintliga lokalerna till de nya hyresgästerna.

YTA: 3 000 kvm

BESTÄLLARE: Klippan Kulturfastigheter
FÄRDIGSTÄLLT: December 2012





● KV MINERVA, BORÅS

Tillsammans med vår samarbetspartner Cerner har vi förädlad kvarteret Minerva i centrala Borås. Den låga träbyggnaden har fått en påbyggnad men behåller samtidigt sin låga profil mot Lilla Brogatan.

Fastigheten har anpassats samtidigt för de nya hyresgästerna, bland andra Machuset.

BESTÄLLARE: Wäst-Bygg
Projektutveckling AB och
Cerner Fastigheter AB

HYRESGÄSTER: Machuset/Macstore
och Gastronomi 11

FÄRDIGSTÄLLT: November 2012



● JONSTAKA, ETAPP 2

På uppdrag av Ekängengruppen har Wäst-Bygg uppfört 1 200 kvm butikslokaler vid Jonstaka Handelsplats söder om Varberg. Butiksytorna fördelar sig på 1 000 kvm till Systembolaget och 200 kvm till apoteket Kronans droghandel.

YTA: 1 200 kvm

HYRESGÄSTER: Ekängengruppen AB

FÄRDIGSTÄLLT: November 2012



● WILLYS HERON CITY

Ombyggnad av Willysbutik i Heron City i Kungens Kurva söder om Stockholm. Hyresgästanpassningen görs för Newsec och Axfood/Willys är hyresgäst.

BESTÄLLARE: Newsec

HYRESGÄSTER: Willys

FÄRDIGSTÄLLT: Mars 2012





BOSTAD

● BRF LORENSBERG, ETAPP 1, VARBERG

Mitt i centrala Varberg uppför Wäst-Bygg fyra huskroppar med sammanlagt 160 lägenheter i två etapper. Husen byggs i sex plan med lägenheter i storlekar från 1 rok till 4 rok. Under husen byggs ett parkeringsgarage i tre plan.

LÄGENHETER: Totalt 160 bostadsrätter, varav 79 i etapp 1

PARKERINGSHUS: 450 + 160 p-platser

BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling och Mjöbäck's Entreprenad

FÄRDIGSTÄLLT, ETAPP 1: Juni 2012

ARKITEKTER: QPG Arkitekter, Göteborg



● BRF MATHILDEBERG, ETAPP 1, MÖLNDAL

På gränsen mellan Göteborg och Mölndal uppför Wäst-Bygg totalt 146 nybyggda lägenheter i bostadsrättsform under namnet Bostadsrättsföreningen Mathildeberg.

LÄGENHETER: Totalt 146 bostadsrätter, varav 60 i etapp 1

PARKERINGSHUS: 175 p-platser

BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling

FÄRDIGSTÄLLT, ETAPP 1: Maj 2012

ARKITEKTER: Fredblad Arkitekter, Halmstad



● BRF SÖDERPORT, BORÅS

I centrala Borås har Wäst-Bygg uppfört Bostadsrättsföreningen Söderport. Huset byggdes i sju våningar med sammanlagt 33 bostadsrätter. Under huset finns ett P-hus i två plan. I entréplanet mot Allégatan finns en butikslokal förberedd för en saluhall. Projektet genomfördes tillsammans med Gota Media AB.

LÄGENHETER: 33 bostadsrätter. Saluhall.

PARKERINGSHUS: 35 p-platser

BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling och Gota Media AB

FÄRDIGSTÄLLT: December 2012

ARKITEKTER: GAJD Arkitekter, Göteborg



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012

Wäst-Bygg Gruppen AB Org nr 556872-7860

Styrelsen och verkställande direktören avger följande
årsredovisning och koncernredovisning.

INNEHÅLL	SIDA
- Förvaltningsberättelse	52
- Resultaträkning – koncern och moderbolag	55
- Balansräkning – koncern och moderbolag	56
- Kassaflödesanalys – koncern och moderbolag	58
- Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	59

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

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bolaget började sin verksamhet år 2011. Bolaget bedriver genom dotter- och intresseföretag byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs till 60 % av Järngrinden AB, 556645-7221, samt till 20 % av Ulf Christofferson och 20 % av Jörgen Andersson.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

I januari 2012 har en omstrukturering gjorts i koncernen. Samtliga andelar i Wäst-Bygg Projektutveckling AB och Wäst-Bygg AB har sålts över till Löfvet i Borås AB, 556872-7860. Löfvet i Borås AB ägs till 60 % av Wäst-Bygg Gruppen AB, 556645-7221.

I samband med nämnda omstrukturering har Wäst-Bygg Gruppen AB, 556645-7221 namnändrats till Järngrinden AB samt att Löfvet i Borås AB, 556872-7860 har namnändrats till Wäst-Bygg Gruppen AB.

ENTREPRENADRÖRELSEN, WÄST-BYGG AB

Wäst-Bygg ABs verksamhet har renodlats, flera nyckelpositioner i företaget har tillsatts och genom olika interna projekt har vi ytterligare stärkt vår kompetens och förbättrat våra rutiner inom flera väsentliga arbetsområden.

Under året har vi fortsatt att fokusera fullt ut på våra riktigt starka sidor. Det innebär att vi satsar alla resurser på företagets tre stora draglok; Logistikanläggningar, Kommersiella fastigheter och Bostäder. Inom dessa segment ska en kontrollerad utveckling ske som skapar tillväxt.

Verksamheten har under året utökats med ett kontor i Stockholm och därmed har bolaget kontor på fyra orter i Sverige (Borås, Göteborg, Varberg samt Stockholm).

Under året har investering gjorts i ett vindkraftverk utanför Falkenberg. Detta för att vi skall kunna producera en stor del av den el vi förbrukar.

Resultatmässigt överträffar vi budget och vi har levererat fina projekt till våra uppdragsgivare. Wäst-Bygg AB behåller sin position som ett av de tio största byggföretagen i Sverige.

HB Logistic Contractor (LC) är sedan 2011-07-01 ett helägt dotterbolag. LC har på kort tid etablerat sig som en av Sveriges största byggare av logistikanläggningar.

Entreprenadrörelsens omsättning under året uppgick till 1 101 mkr och det redovisade resultatet i entreprenadrörelsen före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 47,5 mkr.



PROJEKTUTVECKLINGSRÖRELSEN, WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING AB

Verksamheten, som är ett affärsområde inom Wäst-Bygg Gruppen, har under året fortsatt att utvecklas positivt. Resultatet efter finansiella poster 2012 uppgick till 26,5 mkr.

Marknaden har under 2012 varit fortsatt avvaktande med en viss tröghet i försäljningen av bostadsrätter. Under 2013 års första månader har trenden vänt något och efterfrågan ökar igen.

Under 2013 kommer etapp 2 i kv Lorensberg att färdigställas och inflyttning sker under våren/sommaren 2013. Projektet i kv Lorensberg samägs med Mjölby Entreprenad AB. I Mölndal har under året byggnationen av etapp ett i kv Matildeberg färdigställts. Byggnationen av etapp två har startat i början av 2012 och inflyttning kommer att ske vid årsskiftet 2013/2014. Vidare påbörjades och avslutades byggnationen av ytterligare ett projekt i centrala Borås, kv Söderport. Projektet omfattar 33 lägenheter och ägs tillsammans med Gota Media AB (Borås Tidning). Inflyttning har skett under senare delen av 2012 samt i början av 2013.

Projektet Pallas (Åhlenshuset) i Borås samägs och drivs gemensamt av Wäst-Bygg Projektutveckling AB och Cerner Fastigheter AB. Planen är att bygga om hela den kommersiella delen till ett attraktivt köpcentrum samt att bygga cirka 150 lägenheter inom kvarteret. I nuläget pågår planering av detta omfattande projekt.

Under 2012 påbörjades byggnationen av kv Trandaredsbacke (44 lgh) i Borås. Försäljning av bostadsrätterna startade i februari 2012 med bra resultat. Inflyttning kommer att ske under våren 2013. Även byggnation av kv Kolibrin (14 lgh) i Borås planeras att startas under 2013. Inflyttning är planerad att ske under 2014.

Koncernen har erlagt handpenning för aktierna i Halmstad 9:173 Tegelbruk AB, 556818-4740, under året och det helägda dotterbolaget Wäst-Bygg Markutveckling Holding AB, 556902-0414, har påbörjat sin verksamhet.

Under 2012 har andelarna i intresseföretagen Trandareds Backe i Borås AB och Projekthus 7 i Borås AB avyttrats.

I dotterbolaget Depå Viared i Borås AB har tidigare hyresgäst försatts i konkurs. Förhandling med ny hyresgäst pågår.

MILJÖPÅVERKAN

KONCERNEN

Bolag i koncernen bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Koncernen har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor både ute på byggarbetsplatser och i administrationen.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Bolaget har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor i sin verksamhet.

FRAMTIDA UTVECKLING

Inför 2013 går vi in med en budget i entreprenadrörelsen på 1 600 mkr i omsättning. Av den summan har vi nu 1 200 mkr i order vilket innebär goda förutsättningar för ett bra 2013. Viktigt från ledningens sida är att fokusera på nya projekt och utnyttja Wäst-Byggs starka varumärke och ställning på marknaden.

Verksamheten är uppdelad i tre tydliga affärsområden, Logistik (via HB Logistic Contractor), Kommersiellt och Bostäder. Vi ser under 2013 en stabil marknad och har goda förutsättningar att nå budget avseende både resultat och omsättning. Tyngdpunkten ligger på att genomföra våra projekt med både lönsamhet och kvalitet samt med nöjda kunder.

I projektutvecklingen fortsätter arbetet under 2013 med nyförvärv av ytterligare byggrätter samt arbetet med att driva plan- och försäljningsprocesser på bolagets befintliga markområden. Bolaget arbetar efter scenariot att klyftan mellan tillgång och efterfrågan avseende bostäder, på de marknader bolaget är verksamt, är fortsatt stor. Vi tror således på en fortsatt bra efterfrågan på bostäder. Vad som händer med räntor och konjunktur är givetvis mycket viktigt, men vi tror att många bostadsköpare redan har diskonterat in något högre räntor framöver. Detta kompenseras förhoppningsvis av en bra konjunktur och en i övrigt stabil ekonomisk situation i Sverige.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med flera projekt i bra lägen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	102 500 019
Årets vinst	8 111 741
	<hr/>
	110 611 760
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
– Till aktieägarna utdelas 140 kr per aktie, totalt	7 000 000
– I ny räkning överförs	103 611 760
	<hr/>
	110 611 760

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

RESULTATRÄKNING

KONCERN OCH MODERBOLAG

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning	1, 2	1 127 242 805	–	3 536 909	–
Kostnader för produktion	3, 4, 5	-1 004 896 746	–	–	–
Övriga rörelseintäkter		128 124	–	–	–
Bruttoresultat		122 474 183	–	3 536 909	0
Försäljningskostnader	3, 4, 5	-51 091 315	–	–	–
Administrationskostnader	5, 6	-33 886 846	–	-7 118 174	–
Driftskostnader	7, 8, 9	-7 235 304	–	–	–
Summa rörelsens kostnader		-92 213 465	–	-7 118 174	0
Rörelseresultat		30 260 718	–	-3 581 265	0
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	10	16 582 989	–	17 000 000	–
Resultat från andelar i intresseföretag	11	15 792 982	–	–	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		785 986	–	3 774	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 334 708	–	-7 813 045	–
Summa resultat från finansiella poster		15 827 249	–	9 190 729	19
Resultat efter finansiella poster		46 087 967	–	5 609 464	19
Skatt på årets resultat	12	-9 660 682	–	2 502 277	–
Årets vinst		36 427 285	–	8 111 741	19



BALANSRÄKNING

KONCERN OCH MODERBOLAG

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar	1				
Anläggningstillgångar					
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Goodwill	3	340 634 824	-	-	-
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	7	183 320 392	-	-	-
Byggnadsinventarier	8	809 638	-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	13	10 372 242	-	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	6 889 198	-	-	-
		201 391 470	-	0	0
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i intresseföretag	15	10 130 113	-	-	-
Andelar i koncernbolag	27	-	-	400 000 000	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20 000	-	-	-
Uppskjutna skattefordringar	16	263 704	-	2 502 277	-
Andra långfristiga fordringar	17	5 000 000	-	-	-
		15 413 817	-	402 502 277	0
Summa anläggningstillgångar		557 440 111	-	402 502 277	0
Omsättningstillgångar					
VARULAGER MM					
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	18	5 974 486	-	-	-
		5 974 486	-	0	0
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Kundfordringar		205 508 023	-	-	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt		23 681 759	-	-	-
Fordringar hos intresseföretag		123 963	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	-	6 578 565	-
Aktuella skattefordringar		188 658	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	19	157 825 758	-	3 575	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 661 854	-	29 787	-
		393 990 015	-	6 611 927	0
KASSA OCH BANK					
Kassa och bank		99 534 076	-	107 274	50 019
Summa omsättningstillgångar		499 498 577	-	6 719 201	50 019
Summa tillgångar		1 056 938 688	-	409 221 478	50 019

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	20, 28				
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		50 000	–	50 000	50 000
FRITT EGET KAPITAL					
Fria reserver / Balanserad vinst		103 291 876	–	102 500 019	–
Årets resultat		36 427 285	–	–	–
Årets vinst		–	–	8 111 741	19
		<u>139 719 161</u>	<u>–</u>	<u>110 611 760</u>	<u>19</u>
Summa eget kapital		<u>139 769 161</u>	<u>–</u>	<u>110 661 760</u>	<u>50 019</u>
Avsättningar					
Övriga avsättningar, garantiåtaganden		11 439 246	–	–	–
Summa avsättningar		<u>11 439 246</u>	<u>–</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder					
	21				
Reverslån Järngrinden		297 500 000	–	297 500 000	–
Övriga långfristiga skulder		151 030 000	–	–	–
Summa långfristiga skulder		<u>448 530 000</u>	<u>–</u>	<u>297 500 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 894 999	–	–	–
Leverantörsskulder		147 362 227	–	35 028	–
Fakturerad ej upparbetad intäkt		94 965 929	–	–	–
Checkräkningskredit	22	7 652 398	–	–	–
Skulder till koncernföretag		36 965 099	–	–	–
Aktuella skatteskulder		581 951	–	14 807	–
Övriga kortfristiga skulder	23	53 189 623	–	360 183	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	114 588 055	–	649 700	–
Summa kortfristiga skulder		<u>457 200 281</u>	<u>–</u>	<u>1 059 718</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 056 938 688</u>	<u>–</u>	<u>409 221 478</u>	<u>50 019</u>
Ställda säkerheter	25	<u>185 700 000</u>	<u>–</u>	<u>2 000 000</u>	<u>Inga</u>
Ansvarsförbindelser	26	<u>320 946 322</u>	<u>–</u>	<u>95 545 000</u>	<u>Inga</u>

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERN OCH MODERBOLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	30 260 718	–	-3 581 265	–
Avskrivningar	23 033 014	–	–	–
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-52 099	–	–	–
Erhållen ränta	785 986	–	3 774	–
Erhållna utdelningar	32 375 971	–	17 000 000	–
Erlagd ränta	-17 334 708	–	-7 813 045	–
Betald inkomstskatt	-601 087	–	14 807	–
	<u>68 467 795</u>	<u>–</u>	<u>5 624 271</u>	<u>0</u>
Ökning/minskning varulager	2 870 550	–	–	–
Ökning/minskning kundfordringar	-65 721 453	–	–	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	38 355 854	–	-6 611 927	–
Ökning/minskning leverantörsskulder	18 094 621	–	35 028	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	84 618 992	–	1 009 883	–
	<u>146 686 359</u>	<u>–</u>	<u>57 255</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
	<u>146 686 359</u>	<u>–</u>	<u>57 255</u>	<u>0</u>
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-12 959 075	–	–	–
Sålda immateriella anläggningstillgångar	11 552 335	–	–	–
Investeringar i dotterbolag	-95 562 376	–	-400 000 000	–
Uttag ur intresseföretag	975 996	–	–	–
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-5 010 000	–	–	–
	<u>-101 003 120</u>	<u>–</u>	<u>-400 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
	<u>-101 003 120</u>	<u>–</u>	<u>-400 000 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten				
Amortering av skuld	-48 699 182	–	–	–
Erhållet aktieägartillskott	102 500 000	–	–	–
Reverslån Järngrinden	–	–	297 500 000	–
Erhållet villkorat aktieägartillskott	–	–	102 500 000	–
	<u>53 800 818</u>	<u>–</u>	<u>400 000 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
	<u>53 800 818</u>	<u>–</u>	<u>400 000 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	<u>99 484 057</u>	<u>–</u>	<u>57 255</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets början	<u>50 019</u>	<u>–</u>	<u>50 019</u>	<u>0</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>99 534 076</u>	<u>–</u>	<u>107 274</u>	<u>0</u>

NOTER

GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER – SID 1 AV 2

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

Wäst-Bbygg Gruppen AB (fd Löfvet AB) äger 100 % av Wäst-Bbygg AB samt Wäst-Bbygg Projektutveckling AB.

Moderbolaget har debiterat koncernbolag under året för administrativa tjänster etc med 6,3 mkr (5,7 mkr).

Moderbolaget hyr från koncernbolag lokaler och kontorsutrustning.

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Innehav i intressebolagen Fiberettan i Falkenberg AB (50 %), WBME Holding i Varberg AB (50 %), Mark och exploatering i Borås AB (34 %), Kungsbacka Södra Stad Holding AB (33,33 %).

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

Andelar i intresseföretag där koncernen innehar 50 % av rösterna för samtliga andelar redovisas i koncernen enligt klyvningsmetoden. Övriga intresseföretag i koncernen redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

INKOMSTSKATTER

Moderbolaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar i koncernen är hänförliga till skillnader i skattemässiga respektive bokförda värden på fastigheter, orealiserade värdeförändringar värdepapper, obeskattade reserver samt med beaktande av effekten av underskottsavdrag.

PÅGÅENDE UPPDRAG

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

RESULTATAVRÄKNING PROJEKTUTVECKLING

Resultatavräkning sker i takt med att arbetet utförs, sk successiv vinstavräkning. Intäktsredovisning sker på basis av sålda bostäder samt upparbetade kostnader i projektbolagen. Förluster kostnadsförs direkt. Vid beräkningen har upparbetningsgraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget, och försäljningsgraden har beräknats som sålda bostäder per balansdagen i relation till totalt antal bostäder i projektet. Färdigställandegraden erhålls genom att försäljningsgraden multipliceras med upparbetningsgraden.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

GOODWILL

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden.

NOT 1 (FORTSÄTTNING) REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER – SID 2 AV 2

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas, årlig avskrivning sker med:

Anläggningsfastigheter	1,5 %-2,0 %
Kontorsmaskiner	10 %
Fordon	20 %
Maskiner och bodar	15 %
Datorer	20 %-30 %
Goodwill	5 %-10 %

LEASINGAVTAL

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

FORDRINGAR

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

VARULAGER

Varulager av värdepapper redovisas per balansdagen till marknadsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde redovisas som en intäkt. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på likviddagen.

KASSAFLÖDESANALYS

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

SOLIDITET

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

NOT 2 – NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖRDELAT PÅ RÖRELSEGRENAR

	Koncernen 2012	Koncernen 2011
Omsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Entreprenadrörelsen	1 096 746 312	–
Hysesintäkter	14 835 013	–
Projektutveckling/Fastigheter	17 089 604	–
Koncerninterna hyresintäkter	-1 300 000	–
Summa	1 127 370 929	–
Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Entreprenadrörelsen	50 653 491	–
Projektutveckling/Fastigheter	27 658 470	–
Avskrivning goodwill	-19 668 368	–
Ränta revers	-8 974 465	–
Övriga kostnader/gemensamma kostnader	-3 581 161	–
Summa	46 087 967	–

NOT 3 – GOODWILL

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Inköp	338 949 567	–
Ackumulerade inköp i underliggande koncern	22 477 500	–
Avskrivningar	-19 668 368	–
Ackumulerade avskrivningar i underliggande koncern	-1 123 875	–
Utgående redovisat värde	340 634 824	–

NOT 4 – LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER

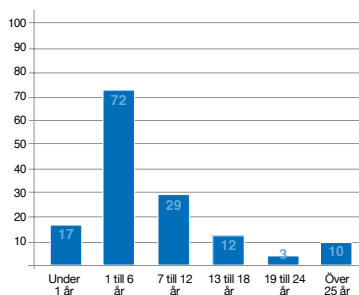
Medelantalet anställda	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Kvinnor	10	–	–	–
Män	131	–	3	–
Totalt	141	–	3	–

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

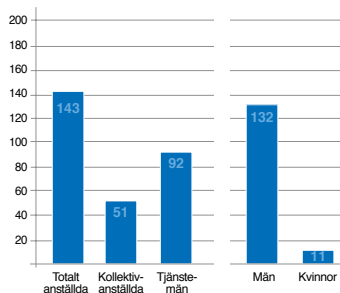
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	6 037 460	–	847 013	–
Löner och ersättningar till övriga anställda	71 334 502	–	1 713 805	–
	77 371 962	–	2 560 818	–
Sociala kostnader	27 321 652	–	1 234 538	–
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 084 272	–	188 310	–
Pensionskostnader för övriga anställda	5 205 484	–	124 830	–
Totalt	110 983 370	–	4 108 496	–

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Män	5	–	4	–
Totalt	5	–	4	–
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Män	7	–	4	–
Totalt	7	–	4	–

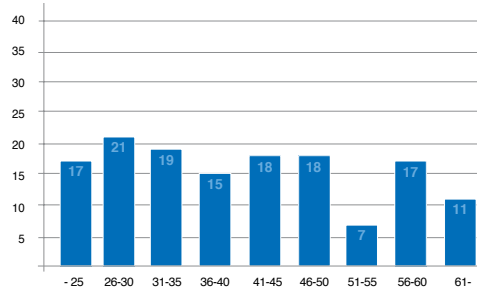
Anställningstid 2012 *



Antal anställda och fördelning 2012 *



Åldersfördelning 2012 *



* Antal anställda per den sista december 2012

NOT 5 – OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Leasingkostnader (exkl hyra för lokaler)	4 191 472	–	114 695	–

NOT 6 – ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
PWC				
Revisionsuppdraget	908 870	–	106 100	–
Skatterådgivning	30 000	–	–	–
Övriga tjänster	11 175	–	–	–
Summa	950 045	–	106 100	–

NOT 7 – BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Inköp	202 066 116	–
Försäljningar och utrangeringar	-10 460 200	–
Omklassificeringar	40 966	–
Ackumulerade ingående avskrivningar	-6 338 085	–
Årets avskrivningar	-1 988 405	–
Utgående redovisat värde	183 320 392	–

NOT 8 – BYGGNADSINVENTARIER

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Inköp	1 043 759	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 043 759	–
Ingående avskrivningar i underliggande koncern	-129 745	–
Avskrivningar	-104 376	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234 121	–
Utgående restvärde enligt plan	809 638	–

NOT 9 – FASTIGHETSKOSTNADERNAS FÖRDELNING

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Driftskostnader	2 346 136	–
Fastighetsskötsel	338 198	–
Underhåll	1 700 969	–
Fastighetsskatt	757 220	–
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	1 988 405	–
Avskrivning byggnadsinventarier	104 376	–
Summa	7 235 304	–

NOT 10 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Resultat från andelar i koncernföretag	16 582 989	–	–	–
Utdelningar från koncernföretag	–	–	17 000 000	–
Summa	16 582 989	–	17 000 000	–

NOT 11 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Resultat från andelar i intresseföretag	15 269 578	–
Andel av intresseföretagens resultat	523 404	–
Summa	15 792 982	–

NOT 12 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Aktuell skatt för året	-1 461 288	–	–	–
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	-7 770 597	–	2 502 277	–
Förändring skatt obeskattade reserver	-473 222	–	–	–
Förändring uppskjuten skatt avseende skattemässiga skillnader nedskrivning och värdeminskning på fastigheter	44 425	–	–	–
Summa	-9 660 682	–	2 502 277	–

NOT 13 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Inköp	18 748 507	–
Försäljningar och utrangeringar	-1 771 450	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 977 057	–
Ingående avskrivningar i underliggande koncern	-7 206 680	–
Försäljningar och utrangeringar	1 873 730	–
Avskrivningar	-1 271 865	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 604 815	–
Utgående restvärde enligt plan	10 372 242	–

NOT 14 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Ingående nedlagda kostnader i underliggande koncern	1 092 135	–
Under året genomförda försäljningar	-1 092 135	–
Under året nedlagda kostnader	6 889 198	–
Utgående redovisat värde	6 889 198	–

NOT 15 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncern	Org nr	Säte	Kapitalandel %
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Kungsbacka	33,33 %
Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Falkenberg	50 %
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Varberg	50 %
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Ingående redovisat värde i underliggande koncern	11 106 109	–
Andel av intresseföretagens resultat	523 404	–
Avgår erhållen utdelning	-1 499 400	–
Summa	<u>10 130 113</u>	<u>–</u>

NOT 16 – UPPSKJUTEN SKATT

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Uppskjuten skatt, obeskattade reserver	-913 603	–	–	–
Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter*	-4 313 052	–	–	–
Uppskjuten skatt underskottsavdrag	5 490 359	–	2 502 277	–
Summa	<u>263 704</u>	<u>–</u>	<u>2 502 277</u>	<u>0</u>

* Beloppen har påverkats av under året förvärvade och avyttrade fastigheter.

NOT 17 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Erlagd handpenning för aktierna i Halmstad 9:173 Tegelbruk AB, 556818-4740

NOT 18 – PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER I PÅGÅENDE EXPLOATERINGSPROJEKT

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Nedlagda kostnader	5 974 486	–
Summa	<u>5 974 486</u>	<u>–</u>

NOT 19 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Fordran avseende pågående Brf-projekt	37 741 208	–
Fordran avseende försäljning andelar i koncernföretag	119 874 229	–
Övriga fordringar	210 321	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>157 825 758</u>	<u>–</u>

NOT 20 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	–	–	–	–
Inköp	50 000	–	19	50 019
Aktieägartillskott	–	–	102 500 000	102 500 000
Effekt pga ändrad skattesats redovisat direkt mot eget kapital	–	–	791 857	791 857
Årets resultat	–	–	36 427 285	36 427 285
Eget kapital 2012-12-31	<u>50 000</u>	<u>0</u>	<u>139 719 161</u>	<u>139 769 161</u>

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier à kvotvärde 1 kr.

NOT 21 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

Förfallotider	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	151 030 000	–	–	–
Skulder till koncernföretag/Järngrinden	297 500 000	–	297 500 000	–
Summa	<u>448 530 000</u>	<u>–</u>	<u>297 500 000</u>	<u>0</u>

NOT 22 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	<u>61 500 000</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

NOT 23 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Mervärdeskatteskuld	39 619 634	–	190 737	–
Personalens källskatt	1 914 386	–	169 447	–
Övriga kortfristiga skulder	11 655 603	–	–	–
Summa	<u>53 189 623</u>	<u>–</u>	<u>360 184</u>	<u>0</u>

NOT 24 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	1 165 090	–	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	1 447 007	–	–	–
Upplupna kostnader i byggprojekt	51 550 567	–	–	–
Försäljning aktier ej resultatavräknade belopp	36 341 364	–	–	–
Upplupna löner	7 192 212	–	24 086	–
Upplupna semesterlöner	9 256 884	–	302 313	–
Upplupna sociala avgifter	5 330 917	–	211 364	–
Övriga poster	2 304 014	–	111 937	–
Summa	<u>114 588 055</u>	<u>–</u>	<u>649 700</u>	<u>0</u>

NOT 25 – STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Aktier i dotterbolag	2 000 000	–	2 000 000	–
Avseende avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser:				
Fastighetsinteckningar	133 700 000	–	–	–
Företagsinteckningar	50 000 000	–	–	–
Avseende skulder till kreditinstitut				
Summa	<u>185 700 000</u>	<u>–</u>	<u>2 000 000</u>	<u>0</u>

NOT 26 – ANSVARFÖRBINDELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Borgen för dotterbolag	95 545 000	–	95 545 000	–
Solidariskt betalningsansvar för skulder i helägt handelsbolag	163 217 989	–	–	–
Borgen Brf Mathildeberg II	60 000 000	–	–	–
Övriga ansvarsförbindelser	2 183 333	–	–	–
Summa ansvarsförbindelser	<u>320 946 322</u>	<u>–</u>	<u>95 545 000</u>	<u>0</u>

NOT 27 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolag 2012-12-31	Moderbolag 2011-12-31
Inköp	400 000 000	–
Utgående redovisat värde	<u>400 000 000</u>	<u>0</u>

Koncern	Org nr	Säte	Kapitalandel %
Wäst-Bygg AB	556083-0829	Borås	100 %
Wäst-Bygg Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100 %

Moderbolaget	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal aktier	Bokfört värde 12-12-31	Eget kapital * 12-12-31
Wäst-Bygg AB	100 %	100 %	10 000	225 000 000	33 829 796
Wäst-Bygg Projektutveckling AB	100 %	100 %	10 000	175 000 000	97 630 695

Summa				<u>400 000 000</u>	<u>131 460 491</u>
--------------	--	--	--	--------------------	--------------------

* Avser eget kapital i respektive underkoncern.

NOT 28 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAG

	Aktie- kapital	Balanserat resultat och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	50 000	19	50 019
Aktieägartillskott	–	102 500 000	102 500 000
Årets resultat	–	8 111 741	8 111 741
Eget kapital 2012-12-31	<u>50 000</u>	<u>110 611 760</u>	<u>110 661 760</u>

Aktiekapitalet består av 50 000 aktier à kvotvärde 1 kr.

Aktieägartillskott har totalt lämnats med 102,5 mkr.

STYRELSEN BESTÅR AV:

Ulf Öjerklint
Ordförande

Patrik Ivarson
Verkställande direktör

Ulf Christofferson

Jörgen Andersson

Borås 2013-04-10

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-10.

Thomas Björkman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PWC)



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2012

Järngrinden AB Org nr 556645-7221

Styrelsen och verkställande direktören avger följande
årsredovisning och koncernredovisning.

INNEHÅLL	SIDA
- Förvaltningsberättelse	68
- Resultaträkning – koncern och moderbolag	71
- Balansräkning – koncern och moderbolag	72
- Kassaflödesanalys – koncern och moderbolag	74
- Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	75

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

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Järngrinden AB (fd Wäst-Bygg Gruppen AB) bildades 2003. Bolaget bedriver direkt och/eller genom dotterbolag byggentreprenadverksamhet, projektutveckling, värdepappersrörelse, placering i intressebolag respektive utvecklingsbolag samt fastighetsförvaltning.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs av Patrik Ivarson (75 %) och Gunnar Ivarson (25 %).

KONCERNSTRUKTUR

Bolaget äger 60 % i Wäst-Bygg Gruppen AB, 556872-7860, som i sin tur äger 100 % i Wäst-Bygg AB och Wäst-Bygg Projektutveckling AB. Övriga ägare till Wäst-Bygg Gruppen AB är Ulf Christofferson 20 % och Jörgen Andersson 20 %.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I januari 2012 har en omstrukturering gjorts i koncernen. Samtliga andelar i Wäst-Bbygg Projektutveckling AB har sålts över till Löfvet i Borås AB, 556872-7860. Löfvet i Borås AB ägs till 60 % av Wäst-Bbygg Gruppen AB, 556645-7221.

I samband med nämnda omstrukturering har Wäst-Bbygg Gruppen AB, 556645-7221 namnändrats till Järngrinden AB samt att Löfvet i Borås AB, 556872-7860 har namnändrats till Wäst-Bbygg Gruppen AB.

ENTREPRENADRÖRELSEN, WÄST-BYGG AB

Wäst-Bbygg ABs verksamhet har renodlats, flera nyckelpositioner i företaget har tillsatts och genom olika interna projekt har vi ytterligare stärkt vår kompetens och förbättrat våra rutiner inom flera väsentliga arbetsområden.

Under året har vi fortsatt att fokusera fullt ut på våra riktigt starka sidor. Det innebär att vi satsar alla resurser på företagets tre stora draglok; Logistikanläggningar, Kommersiella fastigheter och Bostäder. Inom dessa segment ska en kontrollerad utveckling ske som skapar tillväxt.

Verksamheten har under året utökats med ett kontor i Stockholm och därmed har bolaget kontor på fyra orter i Sverige (Borås, Göteborg, Stockholm samt Varberg).

Under året har investering gjorts i ett vindkraftverk utanför Falkenberg. Detta för att vi skall kunna producera en stor del av den el vi förbrukar.

Resultatmässigt överträffar vi budget och vi har levererat fina projekt till våra uppdragsgivare. Wäst-Bbygg AB behåller sin position som ett av de tio största byggföretagen i Sverige.

HB Logistic Contractor (LC) är sedan 2011-07-01 ett helägt dotterbolag. LC har på kort tid etablerat sig som en av Sveriges största byggare av logistikanläggningar.

Omsättning under året i entreprenadrörelsen uppgick till 1 100 mkr (1 169 mkr) och det redovisade resultatet i entreprenadrörelsen före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 47,5 mkr (39,1 mkr).

PROJEKTUTVECKLINGSRÖRELSEN, WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING AB

Verksamheten, som är ett affärsområde inom Wäst-Bbygg Gruppen, har under året fortsatt att utvecklas positivt. Resultatet efter finansiella poster 2012 uppgick till 26,5 mkr (17,0 mkr).

Marknaden har under 2012 varit fortsatt avvaktande med en viss tröghet i försäljningen av bostadsrätter. Under 2013 års första månader har trenden vänt något och efterfrågan ökar igen.

Under 2013 kommer etapp 2 i kv Lorensberg att färdigställas och inflyttning sker under våren/sommaren 2013. Projektet i kv Lorensberg samägs med Mjöbäck's Entreprenad AB. I Mölndal har under året byggnationen av etapp ett i kv Matildeberg färdigställts. Byggnationen av etapp två har startat i början av 2012 och inflyttning kommer att ske vid årsskiftet 2013/2014. Vidare påbörjades och avslutades byggnationen av ytterligare ett projekt i centrala Borås, kv Söderport. Projektet omfattar 33 lägenheter och ägs tillsammans med Gota Media AB (Borås Tidning). Inflyttning har skett under senare delen av 2012 samt i början av 2013.

Projektet Pallas (Åhlenshuset) i Borås samägs och drivs gemensamt av Wäst-Bbygg Projektutveckling AB och Cerner Fastigheter AB. Planen är att bygga om hela den kommersiella delen till ett attraktivt köpcentrum samt att bygga cirka 150 lägenheter inom kvarteret. I nuläget pågår planering av detta omfattande projekt.

Under 2012 påbörjades byggnationen av kv Trandaredsbacke (44 lgh) i Borås. Försäljning av bostadsrätterna startade i februari 2012 med bra resultat. Inflyttning kommer att ske under hösten 2013. Även byggnation av kv Kolibrin (14 lgh) i Borås planeras att startas under 2013. Inflyttning är planerad att ske under 2014.

Koncernen har erlagt handpenning för aktierna i Halmstad 9:173 Tegelbruk AB, 556818-4740, under året och det helägda dotterbolaget Wäst-Bbygg Markutveckling Holding AB, 556902-0414, har påbörjat sin verksamhet.

I dotterbolaget Depå Viared i Borås AB har tidigare hyresgäst försatts i konkurs. Förhandling med ny hyresgäst pågår.

Under 2012 har andelarna i intresseföretagen Trandareds Backe i Borås AB och Projekthus 7 i Borås AB avyttrats.

BILVERKSAMHETEN, AUTO 7H AB

Auto 7H AB, där Järngrinden äger 49 %, har under året avyttrats till Bilia AB (publ.). Auto 7H-koncernen saluförde vid försäljningstillfället bilmärkena BMW, Mazda, Peugeot, Subaru samt Suzuki. Utöver detta bedrev Auto 7H-koncernen finansverksamhet via dotterbolaget Auto 7H Finans AB samt plåtverkstad via dotterbolaget Auto 7H Plåt AB.

Verksamhet bedrevs utifrån fem driftsställen i Borås, Uddevalla, Strömstad, Henån, samt Skene. I samband med affären med Bilia AB omstrukturerades Auto 7H koncernen. Försäljningen av bilmärkena Peugeot, Subaru samt Suzuki bedrevs sedan tidigare i ett dotterbolag, Auto 7H i Borås AB. Detta bolag såldes över till ett nytt holdingbolag (Auto 7H Holding AB) ägt av säljarna med ägarfördelning Järngrinden 49 % och W:m Rudells Group AB 51 %. Vidare såldes även bolaget Auto 7H Finans AB över till det nybildade Auto 7H Holding AB.

Renodlingen innebar då att Bilia AB övertog BMW-försäljningen samt plåtverksamheten med driftsställen i Borås, Uddevalla, Strömstad och Henån. Detta motsvarande cirka 80 % av den tidigare verksamheten i Auto 7H-koncernen. Säljarna (Järngrinden AB samt W:m Rudells Group AB) fortsätter att bedriva försäljning av bilmärkena Peugeot, Subaru samt Suzuki i Auto 7H i Borås AB samt finansverksamhet i Auto 7H Finans AB. Detta med Borås som enda driftsställe. Verksamheten i Skene har efter räkenskapsårets utgång flyttats till Borås.

MILJÖPÅVERKAN

KONCERNEN

Bolag i koncernen bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Koncernen har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor både ute på byggarbetsplatser och i administrationen.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Bolaget har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor i sin verksamhet.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Koncernen (Mkr)	2012	2011	2010	2009	2008
NETTOOMSÄTTNING					
- entreprenadrörelsen	1 097	1 169	1 130	908	1 322
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	30	23	29	9	13
- värdepappersrörelsen	-	-	-	-	260
Summa	1 127	1 192	1 159	917	1 595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER					
- entreprenadrörelsen	51	41	-45	9	66
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	27	14	18	12	10
- värdepappersrörelsen	-	-	-	-	-60
- avskrivning goodwill	-10	-	-	-	-
- försäljning andelar koncernföretag	132	-	-	-	-
- övrigt	-4	-5	-5	-6	-6
Summa	196	50	-32	15	10
Balansomslutning	895	665	735	487	520
Redovisat eget kapital	263	134	96	128	118
Antal anställda, st	141	164	183	167	200
Soliditet, %	29	20	13	26	23

Nyckeltalsdefinitioner: se not 1

FRAMTIDA UTVECKLING

Inför 2013 går vi in med en budget i entreprenadrörelsen på 1 600 mkr i omsättning. Av den summan har vi nu drygt 1 200 mkr i order. Det innebär goda förutsättningar för ett bra 2013. Viktigt från ledningens sida är att fokusera på nya projekt och utnyttja Wäst-Byggs starka varumärke och ställning på marknaden.

Verksamheten är uppdelad i tre tydliga affärsområden, Logistik (via HB Logistic Contractor), Kommersiellt och Bostäder. Vi ser under 2013 en stabil marknad och har goda förutsättningar att nå budget avseende både resultat och omsättning. Tyngdpunkten ligger på att genomföra våra projekt med både lönsamhet och kvalitet samt med nöjda kunder.

I projektutvecklingen fortsätter arbetet under 2013 med nyförvärv av ytterligare byggrätter samt arbetet med att driva plan- och försäljningsprocesser på bolagets befintliga markområden. Bolaget arbetar efter scenariot att klyftan mellan tillgång och efterfrågan avseende bostäder, på de marknader bolaget är verksamt, är fortsatt stor. Vi tror således på en fortsatt bra efterfrågan på bostäder. Vad som händer med räntor och konjunktur är givetvis mycket viktigt, men vi tror att många bostadsköpare redan har diskonterat in något högre räntor framöver. Detta kompenseras förhoppningsvis av en bra konjunktur och en i övrigt stabil ekonomisk situation i Sverige.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med flera projekt i bra lägen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	46 328 473
Årets resultat	321 177 865
	<hr/>
	367 506 338
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
- I ny räkning överförs	367 506 338
	<hr/>
	367 506 338

RESULTATRÄKNING

KONCERN OCH MODERBOLAG

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning	1, 2	1 127 370 929	1 192 259 609	–	–
Kostnader för produktion och fastighetsrörelse	3	-985 228 378	-1 069 908 279	–	–
Intäkter från värdepappersrörelse		–	–	–	27 161
Hysesintäkter		–	–	180 000	–
Övriga rörelseintäkter		–	–	2 164 961	6 272 218
Bruttoresultat		<u>142 142 551</u>	<u>122 351 330</u>	<u>2 344 961</u>	<u>6 299 379</u>
Försäljningskostnader	3, 4, 5	-61 101 683	-57 102 040	–	-6 829 374
Administrationskostnader	3, 6, 15	-34 728 639	-21 170 650	-3 186 754	-2 108 070
Fastighetskostnader	7, 8	-7 799 993	-6 209 396	-564 689	–
Rörelseresultat	2	<u>38 512 236</u>	<u>37 869 244</u>	<u>-1 406 482</u>	<u>-2 638 065</u>
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	9	132 483 332	–	317 506 332	–
Resultat från försäljning av andelar i intresseföretag	11	–	–	-189 592	–
Resultat från andelar i koncernföretag	10	16 582 989	22 930 887	–	–
Resultat från andelar i intresseföretag	11	16 841 756	-1 700 000	–	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	31	790 834	1 462 290	8 979 313	1 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 079 175	-10 172 626	-718 932	-893 315
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>157 619 736</u>	<u>12 520 551</u>	<u>325 577 121</u>	<u>-891 803</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>196 131 972</u>	<u>50 389 795</u>	<u>324 170 639</u>	<u>-3 529 868</u>
Skatt på årets resultat	12	-12 653 456	-8 694 628	-2 992 774	915 675
Minoritetsandelar i årets resultat	13	-14 887 664	–	–	–
Årets resultat		<u>168 590 852</u>	<u>41 695 167</u>	<u>321 177 865</u>	<u>-2 614 193</u>



BALANSRÄKNING

KONCERN OCH MODERBOLAG

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar	1				
Anläggningstillgångar					
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Goodwill	4	151 846 824	21 631 625	-	-
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Byggnader och mark	7	188 076 935	200 336 355	4 756 543	4 815 046
Byggnadsinventarier	14	809 638	789 014	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	15	10 374 158	5 956 585	1 916	9 667
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	6 889 198	1 092 135	-	-
		<u>206 149 929</u>	<u>208 174 089</u>	<u>4 758 459</u>	<u>4 824 713</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Andelar i koncernföretag	32	-	-	101 530 000	82 523 668
Andelar i intresseföretag	17, 33	12 629 113	18 017 743	2 499 000	8 150 000
Andra långfristiga värdepapper	18	7 182 450	6 562 500	7 162 450	6 562 500
Uppskjutna skattefordringar	19	6 300 681	16 635 739	6 036 977	9 031 459
Andra långfristiga fordringar	20	5 000 000	10 000	-	-
Långfristiga fordringar koncernföretag		-	-	297 500 000	-
		<u>31 112 244</u>	<u>41 225 982</u>	<u>414 728 427</u>	<u>106 267 627</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>389 108 997</u>	<u>271 031 696</u>	<u>419 486 886</u>	<u>111 092 340</u>
Omsättningstillgångar					
VARULAGER MM					
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	21	5 974 486	8 845 036	-	-
		<u>5 974 486</u>	<u>8 845 036</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
Kundfordringar		205 508 023	139 346 980	-	-
Upparbetad ej fakturerad intäkt		23 681 759	41 327 649	-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	-	37 203 964	59 869 072
Fordringar hos intresseföretag		123 963	828 288	-	3 100 000
Aktuella skattefordringar		666 820	612 208	478 162	46 503
Övriga kortfristiga fordringar	22	158 826 100	185 183 451	1 000 342	476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 661 854	3 312 653	-	-
		<u>395 468 519</u>	<u>370 611 229</u>	<u>38 682 468</u>	<u>63 016 051</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
Kortfristiga placeringar	23	4 900 000	-	4 900 000	-
KASSA OCH BANK					
Kassa och bank	24	99 635 680	14 776 672	101 604	96 756
Summa omsättningstillgångar		<u>505 978 685</u>	<u>394 232 937</u>	<u>43 684 072</u>	<u>63 112 807</u>
Summa tillgångar		<u>895 087 682</u>	<u>665 264 633</u>	<u>463 170 958</u>	<u>174 205 147</u>

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	25, 35				
BUNDET EGET KAPITAL					
Aktiekapital		61 661 600	61 661 600	61 661 600	61 661 600
Bundna reserver		–	1 945 245	–	–
		<u>61 661 600</u>	<u>63 606 845</u>	<u>61 661 600</u>	<u>61 661 600</u>
FRITT EGET KAPITAL					
Fria reserver / Balanserat resultat		32 458 983	29 026 751	46 328 473	89 942 666
Årets resultat		168 590 852	41 695 167	321 177 865	-2 614 193
		<u>201 049 835</u>	<u>70 721 918</u>	<u>367 506 338</u>	<u>87 328 473</u>
Summa eget kapital		<u>262 711 435</u>	<u>134 328 763</u>	<u>429 167 938</u>	<u>148 990 073</u>
Minoritetsintresse					
Minoritetsintressen	13	15 907 664	20 000	–	–
Summa mintoritetsintresse		<u>15 907 664</u>	<u>20 000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Avsättningar					
Övriga avsättningar, garantiåtaganden		11 439 246	11 523 180	–	–
Summa avsättningar		<u>11 439 246</u>	<u>11 523 180</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	26	151 030 000	160 412 500	–	–
Reverslån aktieägare		14 500 000	–	14 500 000	–
Summa långfristiga skulder		<u>165 530 000</u>	<u>160 412 500</u>	<u>14 500 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 894 999	1 950 000	–	–
Förskott från kunder		–	1 155 449	–	–
Leverantörsskulder		147 483 683	128 978 644	121 456	300 627
Fakturerad ej upparbetad intäkt		94 965 929	18 977 723	–	–
Checkräkningskredit	24	10 264 076	51 873 177	2 611 678	4 809 098
Reverslån aktieägare		14 000 000	–	14 000 000	–
Skulder till koncernföretag		–	–	238 774	14 288 842
Aktuella skatteskulder		581 951	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	27	54 855 655	24 547 952	1 666 123	4 666 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	115 453 044	131 497 245	864 989	1 149 650
Summa kortfristiga skulder		<u>439 499 337</u>	<u>358 980 190</u>	<u>19 503 020</u>	<u>25 215 074</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>895 087 682</u>	<u>665 264 633</u>	<u>463 170 958</u>	<u>174 205 147</u>
Ställda säkerheter					
	29	<u>226 775 000</u>	<u>185 707 000</u>	<u>41 075 000</u>	<u>1 000 000</u>
Ansvarsförbindelser					
	30	<u>320 946 322</u>	<u>136 623 944</u>	Inga	<u>152 850 000</u>

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERN OCH MODERBOLAG

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	38 512 236	37 869 244	-1 406 482	-2 638 065
Avskrivningar	13 375 014	5 019 379	66 254	12 480
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-50 427	-1 324 748	-	-
Förändring garantiåtaganden	-83 934	4 869 680	-	-
Erhållen ränta	790 834	1 462 290	8 979 313	1 512
Resultat/utdelningar, intressebolag och koncernbolag	32 375 971	21 230 887	-	-
Erlagd ränta	-9 079 175	-10 172 626	-718 932	-893 315
Betald inkomstskatt	-948 812	-1 664 703	-429 951	-36 886
	<u>74 891 707</u>	<u>57 289 403</u>	<u>6 490 202</u>	<u>-3 554 274</u>
Ökning/minskning varulager (exploateringsprojekt)	2 870 550	-4 946 391	-	468 238
Ökning/minskning kundfordringar	-66 161 043	47 425 070	-	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	41 358 365	-86 396 208	24 765 242	-2 862 002
Ökning/minskning leverantörsskulder	18 505 039	-15 254 665	-179 171	119 418
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	89 096 259	-15 184 272	-	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-	-	-17 335 463	-27 231 996
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>160 560 877</u>	<u>-17 067 063</u>	<u>13 740 810</u>	<u>-33 060 616</u>
Investeringsverksamheten				
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-	-22 477 500	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-12 959 075	-12 988 587	-	-4 815 046
Sålda materiella anläggningstillgångar	11 618 589	96 790 008	-	-
Uttag ur intresseföretag	975 996	15 103 397	-	-
Investeringar i koncernföretag	-	-	-101 530 000	-30 000
Investeringar i intresseföretag	-2 499 000	-	-	-
Försäljning av andelar i koncernföretag	-	-	102 530 000	-
Försäljning intressebolag	7 960 408	-	-	-
Investeringar i dotterföretag	-7 742 292	-	-	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-5 609 950	-	-3 098 950	-
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	7 960 408	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-8 255 324</u>	<u>76 427 318</u>	<u>5 861 458</u>	<u>-4 845 046</u>
Finansieringsverksamheten				
Reverslån aktieägare	28 500 000	-	28 500 000	-
Amortering av skuld	-	-	-2 197 420	-
Ökning/minskning långfristiga skulder	-9 382 500	-33 261 826	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-41 664 045	-17 290 873	-	-
Ökning/minskning checkräkningskredit	-	-	-	906 918
Erhållet koncernbidrag	-	-	-	40 000 000
Tillskott från minoritet	1 000 000	-	-	-
Utbetald utdelning	-2 500 000	-3 000 000	-2 500 000	-3 000 000
Återbetalning villkorat aktieägartillskott	-38 500 000	-	-38 500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-62 546 545</u>	<u>-53 552 699</u>	<u>-14 697 420</u>	<u>37 906 918</u>
Årets kassaflöde	<u>89 759 008</u>	<u>5 807 556</u>	<u>4 904 848</u>	<u>1 256</u>
Likvida medel vid årets början	<u>14 776 672</u>	<u>8 969 116</u>	<u>96 756</u>	<u>95 500</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>104 535 680</u>	<u>14 776 672</u>	<u>5 001 604</u>	<u>96 756</u>

NOTER

GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER – SID 1 AV 2

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

Järngrinden AB (fd Wäst-Bygg Gruppen AB) äger 60 % av Wäst-Bygg Gruppen AB som i sin tur äger 100 % i Wäst-Bygg AB och Wäst-Bygg Projektutveckling AB.

Moderbolaget har debiterat koncernbolag under året för administrativa tjänster etc med 2,2 mkr (6,3 mkr).

Moderbolaget hyr från koncernbolag lokaler och kontorsutrustning.

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Innehav i intressebolagen Fiberettan i Falkenberg AB (50 %), WBME Holding i Varberg AB (50 %), Auto 7H Holding AB (49 %), Mark och exploatering i Borås AB (34 %), Kungsbacka Södra Stad Holding AB (33,33 %).

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande.

Andelar i intresseföretag där koncernen innehar 50 % av rösterna för samtliga andelar redovisas i koncernen enligt klyvningsmetoden. Övriga intresseföretag i koncernen redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

INKOMSTSKATTER

Moderbolaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar i koncernen är hänförliga till skillnader i skattemässiga respektive bokförda värden på fastigheter, obeskattade reserver samt med beaktande av effekten av underskottsavdrag. Beslut i december 2012 om förändrad skattesats (till 22 %) har beaktats.

PÅGÅENDE UPPDRAG

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

RESULTATAVRÄKNING PROJEKTUTVECKLING

Resultatavräkning sker i takt med att arbetet utförs, sk successiv vinstavräkning. Intäktsredovisning sker på basis av sålda bostäder samt upparbetade kostnader i projektbolagen. Förluster kostnadsförs direkt. Vid beräkningen har upparbetningsgraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget, och försäljningsgraden har beräknats som sålda bostäder per balansdagen i relation till totalt antal bostäder i projektet. Färdigställandegraden erhålls genom att försäljningsgraden multipliceras med upparbetningsgraden.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

GOODWILL

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden.

NOT 1 (FORTSÄTTNING) REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER – SID 2 AV 2

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas, årlig avskrivning sker med:

Anläggningsfastigheter	1,5 %
Kontorsmaskiner	10 %
Fordon	20 %
Maskiner och bodar	15 %
Datorer	20 %-30 %
Goodwill	5 %-10 %

LEASINGAVTAL

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

FORDRINGAR

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

VARULAGER

Varulager av värdepapper redovisas per balansdagen till marknadsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde redovisas som en intäkt. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på likviddagen.

KASSAFLÖDEANALYS

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

NYCKELTALSDEFINITIONER

SOLIDITET

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

NOT 2 – NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖRDELAT PÅ RÖRELSEGRENAR

	Koncernen 2012	Koncernen 2011
Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Entreprenadrörelsen	1 096 746 312	1 169 268 428
Projektutveckling/fastigheter, hyresintäkter	31 924 617	24 291 181
Koncerninterna hyresintäkter	-1 300 000	-1 300 000
Summa	1 127 370 929	1 192 259 609

Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:

Entreprenadrörelsen	50 653 491	41 062 220
Avskrivning goodwill	-10 010 368	-
Projektutveckling/Fastigheter	27 093 781	14 557 443
Försäljning andelar i koncernföretag	132 483 332	-
Övriga kostnader/gemensamma kostnader	-4 088 264	-5 229 868
Summa	196 131 972	50 389 795

NOT 3 – OPERATIONELLA LEASINGKOSTNADER

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Leasingkostnader (exkl hyra för lokaler)	4 191 472	-
Operationella leasingkostnader	4 191 472	-

NOT 4 – GOODWILL

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 258 064	9 780 564
Försäljningar och utrangeringar	-2 771 000	–
Genom förvärv från dotterföretag	140 225 292	22 477 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 712 356	32 258 064
Ingående avskrivningar	-10 626 439	-8 948 564
Försäljningar och utrangeringar	2 771 000	–
Årets avskrivningar	-10 010 093	-1 677 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 865 532	-10 626 439
Utgående restvärde enligt plan	151 846 824	21 631 625

NOT 5 – LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR SAMT SOCIALA KOSTNADER INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Medelantalet anställda				
Kvinnor	10	13	–	5
Män	131	151	–	4
Totalt	141	164	0	9
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och tidigare verkställande direktören	6 037 460	4 644 062	–	1 091 280
Löner och ersättningar till övriga anställda	71 334 502	69 727 223	–	3 290 428
	77 371 962	74 371 285	0	4 381 708
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 321 652	36 362 291	–	1 403 084
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 084 272	889 815	–	188 577
Pensionskostnader för övriga anställda	5 205 484	4 509 680	–	88 442
Totalt	110 983 370	116 133 071	0	6 061 811

För dotterbolags vd finns avtal om sedvanliga pensionsutfästelser och villkor vid uppsägning. Lön m m vid uppsägning från dotterbolagets sida utgår till vd maximalt under 12 månader.

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Män	6	7	3	5
Totalt	6	7	3	5
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Män	8	8	1	1
Totalt	8	8	1	1

NOT 6 – ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
PWC				
Revisionsuppdraget	955 320	941 825	220 000	336 000
Skatterådgivning	113 500	560 000	83 500	370 000
Övriga tjänster	687 010	316 957	504 910	222 850
BDO				
Revisionsuppdraget	2 625	6 250	–	–
Summa	1 758 455	1 825 032	808 410	928 850

NOT 7 – BYGGNADER OCH MARK

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	207 523 315	203 738 203	4 815 046	–
Årets inköp	–	10 041 603	–	4 815 046
Försäljningar	-11 102 353	-6 256 491	–	–
Omklassificering utnyttjad fastighetsoption och övrigt	40 966	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 461 928	207 523 315	4 815 046	4 815 046
Ingående avskrivningar	-7 186 960	-5 238 278	–	–
Försäljningar	848 875	–	–	–
Årets avskrivningar	-2 046 908	-1 948 682	-58 503	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 384 993	-7 186 960	-58 503	0
Utgående restvärde enligt plan	188 076 935	200 336 355	4 756 543	4 815 046

NOT 8 – FASTIGHETSKOSTNADERNAS FÖRDELNING

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Driftskostnader	2 438 638	2 243 210
Underhåll	2 097 752	1 016 590
Fastighetsskötsel	348 274	214 224
Fastighetsskatt	764 045	750 014
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	2 046 908	1 948 682
Avskrivningar byggnadsinventarier	104 376	36 676
Summa	7 799 993	6 209 396

NOT 9 – RESULTAT FRÅN FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Realisationsresultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	132 483 332	–	317 506 322	–
Summa	132 483 332	0	317 506 322	0

NOT 10 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Realisationsresultat från andelar i koncernföretag (projekt)	16 582 989	22 930 887
Summa	<u>16 582 989</u>	<u>22 930 887</u>

NOT 11 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Realisationsresultat vid försäljning av andelar i intresseföretag	1 048 774	–	-189 592	–
Resultat från andelar i intresseföretag (projekt)	15 792 982	-1 700 000	–	–
Summa	<u>16 841 756</u>	<u>-1 700 000</u>	<u>-189 592</u>	<u>0</u>

NOT 12 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Förändring uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-10 760 774	-8 383 087	-2 990 192	-9 604 325
Aktuell skatt	-1 461 288	-136 294	–	–
Skatteeffekt hänförlig till erhållna koncernbidrag	–	–	–	10 520 000
Förändring av uppskjuten skatt avseende skattemässiga skillnader nedskrivning och värdeminskning på fastigheter	199 811	-10 652	-2 582	–
Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver	-631 205	-164 595	–	–
Summa	<u>-12 653 456</u>	<u>-8 694 628</u>	<u>-2 992 774</u>	<u>915 675</u>

NOT 13 – MINORITETSANDELAR

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Minoritetens andel ingående värde	1 020 000	–
Minoritetens andel i resultatet	14 887 664	–
Minoritetens andel per 2012-12-31	<u>15 907 664</u>	<u>0</u>

NOT 14 – BYGGNADSINVENTARIER

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	918 759	268 854
Inköp	1 043 759	649 905
Försäljningar och utrangeringar	-918 759	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 043 759</u>	<u>918 759</u>
Ingående avskrivningar	-129 745	-93 069
Försäljningar och utrangeringar	129 745	–
Årets avskrivningar	-234 121	-36 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-234 121</u>	<u>-129 745</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>809 638</u>	<u>789 014</u>

NOT 15 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncern		Moderbolag	
	2012	2011	2012	2011
Ingående anskaffningsvärden	13 207 114	13 526 846	41 595	41 595
Inköp	5 594 909	1 204 944	–	–
Försäljningar och utrangeringar	-1 783 371	-1 524 676	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 018 652	13 207 114	41 595	41 595
Ingående avskrivningar	-7 250 529	-6 936 671	-31 928	-19 448
Försäljningar och utrangeringar	1 885 651	1 042 288	–	–
Årets avskrivningar	-1 279 616	-1 356 146	-7 751	-12 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 644 494	-7 250 529	-39 679	-31 928
Utgående restvärde enligt plan	10 374 158	5 956 585	1 916	9 667

NOT 16 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 092 135	90 051 130
Under året genomförda försäljningar	-1 092 135	-90 051 130
Under året nedlagda kostnader	6 889 198	1 092 135
Utgående nedlagda kostnader	6 889 198	1 092 135

NOT 17 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG KONCERNEN

Koncern	Org nr	Säte	Kapitalandel %	
Auto 7H Holding AB	556903-9703	Borås	49 %	
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Kungsbacka	33,33 %	
Mark och exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	34 %	
HB Logistic Contractor	969700-2211	Göteborg	0,1 %	
Andelar i bolag redovisade enligt klyvningsmetoden				
Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Falkenberg	50 %	
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Varberg	50 %	
Direktägda	Ingående värde	Resultatandel	Köp / fsg / justering	Redovisat värde i koncernen
Auto 7H AB	6 911 634	-	-6 911 634	-
Auto 7H Holding AB	-	-	2 499 000	2 499 000
Kungsbacka Södra Stad Holding AB*	10 743 609	523 404	-1 499 400	9 767 613
Mark och exploatering i Borås AB	340 000	-	-	340 000
HB Logistic Contractor	22 500	-	-	22 500
Summa	18 017 743	523 404	-5 912 034	12 629 113

* Årets resultatandel redovisas bland försäljning av andelar i koncernföretag se not 10.

NOT 18 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Avser aktier i Scandinavian Enviro Systems	7 162 450	6 562 500	7 162 450	6 562 500
Övriga långfristiga värdepappers innehav	20 000	–	–	–
Summa	7 182 450	6 562 500	7 162 450	6 562 500

NOT 19 – FORDRAN FÖR UPPSKJUTEN SKATT

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	11 531 626	22 292 400	6 041 267	9 031 459
Uppskjuten skatt, obeskattade reserver	-913 603	-282 398	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter*	-4 317 342	-5 374 263	-4 290	-
Summa	<u>6 300 681</u>	<u>16 635 739</u>	<u>6 036 977</u>	<u>9 031 459</u>

* Beloppen har påverkats av under året förvärvade och avyttrade fastigheter.

NOT 20 – ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Erlagd handpenning för aktierna i Halmstad 9:173 Tegelbruk AB, 556818-4740.

NOT 21 – PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER I PÅGÅENDE EXPLOATERINGSPROJEKT

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt	5 974 486	8 845 036
Summa	<u>5 974 486</u>	<u>8 845 036</u>

NOT 22 – ÖVRIGA FORDRINGAR

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Fordran avseende pågående Brf-projekt	37 741 208	61 754 602
Fordran avseende försäljning andelar i koncernföretag (projekt)	119 874 229	121 687 438
Övriga fordringar	1 210 663	1 741 411
Summa	<u>158 826 100</u>	<u>185 183 451</u>

NOT 23 – FINANSIELLA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen och moderbolag	Bokfört värde 2012-12-31	Börsvärde 2012-12-31
Börsaktier	4 900 000	4 900 000
Summa	<u>4 900 000</u>	<u>4 900 000</u>

NOT 24 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	<u>66 500 000</u>	<u>66 500 000</u>	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>

NOT 25 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

Koncernen	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	61 661 600	1 945 245	70 721 918	134 328 763
Utdelning beslutad på extra bolagsstämma	–	–	-2 500 000	-2 500 000
Återbetalning av villkorade aktieägartillskott omvandlad till reversskuld	–	–	-38 500 000	-38 500 000
Effekt pga ändrad skattesats redovisat direkt mot eget kapital (uppskrivningsfond)	–	–	791 820	791 820
Förskjutning mellan bundna och fria reserver	–	-1 945 245	1 945 245	–
Årets resultat	–	–	168 590 852	168 590 852
Eget kapital 2012-12-31	61 661 600	0	201 049 835	262 711 435

Aktiekapitalet består av 32 032 aktier à kvotvärde 1 925 kr.

NOT 26 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen 2012-12-31	Koncernen 2011-12-31
Förfallotider		
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Fastighetslån	151 030 000	135 012 500
Summa	151 030 000	135 012 500

NOT 27 – ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Mervärdeskatteskuld	39 619 634	13 814 425	–	–
Personalens källskatt	1 914 386	1 993 890	–	152 799
Övriga kortfristiga skulder	11 655 512	1 186 263	–	–
Skuld till aktieägare	1 666 123	4 514 058	1 666 123	4 514 058
Skuld fd bolagsman i LC	–	3 059 316	–	–
Summa	54 855 655	24 567 952	1 666 123	4 666 857

NOT 28 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Ej resultatavräknad försäljning av projekt	36 341 364	90 751 862	–	–
Förutbetalda hyresintäkter	1 447 007	–	–	–
Upplupna kostnader byggprojekt	51 550 567	11 985 652	–	–
Upplupna räntekostnader	1 654 840	403 576	489 750	–
Upplupna löner	7 192 212	10 871 791	–	79 383
Upplupna semesterlöner	9 256 884	9 067 744	–	506 519
Upplupna sociala avgifter	5 330 917	5 178 890	–	311 818
Övriga poster	2 679 253	3 237 730	375 239	251 930
Summa	115 453 044	131 497 245	864 989	1 149 650

NOT 29 – STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Aktier i dotterbolag	2 000 000	–	–	–
Fastighetsinteckningar	133 700 000	135 707 000	–	–
Företagsinteckningar	50 000 000	50 000 000	–	–
Generell borgen för Brf Lorensberg Varberg 2	41 075 000	–	41 075 000	–
Aktier i dotterbolag	–	–	–	1 000 000
Summa ställda säkerheter	226 775 000	185 707 000	41 075 000	1 000 000

NOT 30 – ANSVARFÖRBINDELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Solidariskt ansvar för skulder i delägda handelsbolag	–	55 392 873	–	–
Generell borgen för dotterbolag	95 545 000	–	–	95 505 000
Generell borgen för intressebolag	–	11 803 333	–	11 470 000
Generell borgen för bostadsrättsföreningar etc	61 600 000	69 027 738	–	45 875 000
Generell borgen Borås Stad	250 000	–	–	–
Generell borgen för Mark och Exploatering i Borås AB	333 333	–	–	–
Solidariskt ansvar för handelsbolags förpliktelser	163 217 989	–	–	–
Övriga ansvarsförbindelser	–	400 000	–	–
Summa ansvarsförbindelser	320 946 322	136 623 944	0	152 850 000

Koncernen har åtaganden avseende osålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar till vilka man har producerat fastigheterna.

NOT 31 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	Koncernen 2012	Koncernen 2011
Ränteintäkter reversfordringar	8 974 465	–
Övriga ränteintäkter	4 847	1 512
Summa	8 979 312	1 512



NOT 32 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	Kapitalandel %	Bokfört värde 2012-12-31	Justerat eget kapital (koncern)
Wäst-Bygg Gruppen AB (fd Löfvet i Borås AB)	60 %	101 530 000	139 769 161
Summa		<u>101 530 000</u>	<u>139 769 161</u>
		2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden		82 523 668	82 523 668
Kapitaltillskott		101 500 000	–
Försäljningar av andelar		-82 493 668	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		<u>101 530 000</u>	<u>82 523 668</u>

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel %
Wäst-Bygg Gruppen AB (fd Löfvet i Borås AB)	556872-8260	Borås	60 %
Wäst-Bygg AB	556083-0829	Borås	100 %
HB Logistic Contractor	969700-2211	Göteborg	100 %
Wäst-Bygg Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100 %
Wäst-Bygg Fastighets AB	556655-7541	Borås	100 %
WBG Fastighets AB	556751-1513	Borås	100 %
Depå i Viared AB	556740-0899	Borås	100 %
Wäst-Bygg Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Borås	100 %
Boråstrasten AB	556744-9227	Borås	100 %
Horngåddans Fastigheter AB	556674-0865	Borås	100 %
Projekthus 10 i Borås AB	556805-7995	Borås	50 %
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50 %
ABCWB M 1-10 Fastighets AB	556821-3689	Borås	50 %
Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Falkenberg	50 %
WBME i Varberg Holding AB	556734-6290	Varberg	50 %
Wäst-Bygg Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	100 %
Projekthus 50 AB	556842-4237	Borås	100 %
Projekthus 51 AB	556842-4229	Borås	100 %
LC Fastigheter 3 AB	556837-4911	Borås	100 %
AB Ulricehamn Australien 3	556734-8924	Ulricehamn	50 %
Ulricehamn Ärlan 4 AB	556839-2319	Ulricehamn	50 %
Wäst-Bygg Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	50 %

NOT 33 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG MODERBOLAGET

Moderbolaget	Org nr	Säte	
Auto 7H Holding AB	556903-9703	Borås	
	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde 2012-12-31
Auto 7H Holding AB	49 %	49 %	2 499 000
Summa			<u>2 499 000</u>
	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde 2011-12-31
Auto 7H AB *	49 %	49 %	8 150 000
Summa			<u>8 150 000</u>

* Bolaget har avyttrats under 2012.

NOT 34 – LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen 2012	Koncernen 2011
Reverslån till Wäst-Bygg Gruppen AB	297 500 000	–
Summa	<u>297 500 000</u>	<u>–</u>

NOT 35 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAG

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2011-12-31	61 661 600	87 328 473	148 990 073
Utdelning beslutad på extra bolagsstämma	–	-2 500 000	-2 500 000
Villkorat aktieägartillskott omvandlat till reverssskuld	–	-38 500 000	-38 500 000
Årets resultat	–	321 177 865	321 177 865
Eget kapital 2012-12-31	<u>61 661 600</u>	<u>367 506 338</u>	<u>429 167 938</u>

Aktiekapitalet består av 32 032 aktier à kvotvärde 1 925 kr.

STYRELSEN BESTÅR AV:

Ulf Öjerklint
Ordförande

Patrik Ivarson
Verkställande direktör

Gunnar Ivarson

Borås 2013-04-10

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-10.

Thomas Björkman
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PWC)

WÄST-BYGG – DE FÖRSTA 31 ÅREN:

1981-1991

■ **1981** Wäst-Bygg AB startas av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren och kontoret på Kråkeredsvägen byggs. Redan efter ett år fick det byggas till eftersom verksamheten växte snabbt.

■ **1981** Byggnads AB Svejo i Ulricehamn förvärvas och de anställda följer med till Wäst-Bygg.

■ **1983** Wäst-Bygg arbetar under denna period till största delen med renovering och förädling av befintliga fastigheter i Borås och Ulricehamn. Första huset som företaget bygger från grunden var kvarteret Sparven på Övre Kvarngatan.

■ **1985** Kvarteret Medea (Angwaldshuset) på Gågatan totalrenoveras och 20 lägenheter inreds.

■ **1989** Wäst-Byggs kontor i Ulricehamn står klart.

■ **1989** 33 fastigheter köps av Olle Johansson Byggtreprenad AB. Efter affären äger Wäst-Bygg sammanlagt 70 fastigheter i Borås och Ulricehamn.

■ **1990** Kvarteret Fjolner, "bananhuset" bakom polisstationen i Borås invigs. Det var Wäst-Byggs dittills största uppdrag och byggdes i samarbete med BPA Bygg AB.

■ **1991** Wäst-Bygg IF drar igång med bland annat fina insatser i Stadsloppet och Kypestafetten.

■ **1991** Wäst-Bygg överlämnar Borås ridhus efter avslutat arbete. Ridhuset var 1991 Sveriges modernaste.



1992-1999

■ **1992** Omsättningen passerar 100 miljoner kr.

■ **1993** Kypedalen – 28 parhus på Hässleholmen – står klara. Projektet syftar till att bygga billiga bostäder utan att ge avkall på kvaliteten och husen benämndes "Folkvillor".

■ **1994** Två stora projekt uppförs i Borås, vårdboendet Agamemnon och Viskastrandsskolan.

■ **1995** Första upplagan av Wäst-Byggs kvalitets- och miljöhandbok produceras. Samtidigt påbörjades ett stort internt projekt för kompetenshöjning och datorisering av arbetsplatserna.

■ **1995** Patrik Ivarson börjar på Wäst-Bygg.

■ **1995** Den första McDonaldsrestaurangen byggs på Hulta i Borås.

■ **1997** Samarbetet med McDonalds växer och Wäst-Bygg bygger restauranger över hela Sverige åt hamburgerjätten.

■ **1997** Kjell Berggren lämnar företaget för att starta egen verksamhet inom fastighetsförvaltning.

■ **1998** Den nya affärsmodellen introduceras med tidig ingång i projekten och partnerskap med beställaren.



2000-2007

■ **2000** Wäst-Bygg bygger ut och färdigställer bland annat lager/kontor för Hennes & Mauritz på Hulta i Borås och nytt tryckeri för Borås Tidning på Viaredsområdet.

■ **2001** En hejdundrande fest hålls på Grand i Borås vid 20-års jubileet.

■ **2001** Kontoret i Göteborg öppnar.

■ **2003** Patrik Ivarson och Claes-Åke Gimmersta startar Auto 7H.

■ **2004** Wäst-Bygg säljer huvuddelen av sitt kvarvarande fastighetsinnehav till ett norskt fastighetsbolag. Företaget inriktar sig på byggverksamheten.

■ **2004** Satsning på logistikanläggningar. Wäst-Bygg och WH-Bygg AB bildar Logistic Contractor.

■ **2005** Generationsskifte i Wäst-Bygg när Patrik Ivarson tar över ledarskapet i Wäst-Bygg.

■ **2006** Wäst-Bygg Projektutvecklings första projekt i Kv Valhall i Borås påbörjas.

■ **2006** Lagom till Wäst-Byggs 25-årsjubileum invigs det nya huvudkontoret i Borås.

■ **2006** Wäst-Byggs största projekt, Söderstaden i Kungsbacka med 330 lgh, byggs under 2006 – 2010.

■ **2007** Omsättningen passerar en miljard kronor.



2008-2012

■ **2008** Höghuset "Silon" i Göteborg med 15 våningar står klart. Huset byggs på uppdrag av Klippan Kulturfastigheter.

■ **2009** Kontoret i Varberg öppnar i april 2009.

■ **2010** Statsminister Fredrik Reinfeldt besöker på egen initiativ Wäst-Byggs lärlingsprojekt i Bredared.

■ **2010** Wäst-Bygg Projektutveckling har nu byggt drygt 400 lägenheter i egen regi, har ca 250 under produktion och ytterligare ca 1 000 i portföljen.

■ **2010** förvärvar Wäst-Bygg tillsammans med Cernerä kvarteret Pallas (Åhlenshuset) i centrala Borås.

■ **2011** Wäst-Bygg köper resterande 50 % av Logistic Contractor. Sedan starten 2004 har Logistic Contractor byggt ca 400 000 kvm.

■ **2011** Wäst-Bygg firar 30 år.

■ **2012** Wäst-Bygg får två nya delägare, Ulf Christofferson och Jörgen Andersson.

■ **2012** Nytt kontor i Stockholm öppnas.

■ **2012** Wäst-Bygg köper ett eget vindkraftverk.





www.wäst-bygg.se

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

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

VARBERG: Post- och besöksadress: Birger Svenssons Väg 28D, 432 40 Varberg, tel: 0340-25 06 50

STOCKHOLM: Post- och besöksadress: Vallgatan 9, 170 67 Solna, tel: 08 - 68 40 41 00

e-post: info@wast-bygg.se