

Års- och hållbarhets- redovisning 2021



**WÄSTBYGG
GROUP**



OM OSS

Wästbygg Gruppen utvecklar och bygger bostäder, kommersiella byggnader, logistik- och industrianläggningar samt samhällsfastigheter, som vi också äger. Med ett stort engagemang och fokus på hållbarhet ska vi höja produktivitet, lönsamhet och livskvalitet för våra kunder. På så sätt skapar vi framtidens livsmiljöer där människor vill arbeta, bo och leva.

Vi har en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige från Luleå i norr till Malmö i söder. Via koncernbolaget Logistic Contractor är vi också representerade med egna kontor i Köpenhamn, Oslo och Helsingfors.

VÅRA VÄRDEORD



KLOK: Vi delar alltid med oss av erfarenhet och kunskap. På så sätt kan vi inspirera och utbilda andra att fatta kloka beslut. Genom att utgå från vad som är bäst för våra kunder idag och på lång sikt kan vi skapa hållbara livsmiljöer för framtiden. Det är klokhet för oss.



KREATIV: Vi resonerar, diskuterar och frågar varför. Vi tänker i nya banor för att hitta smarta lösningar som är hållbara, kostnadseffektiva och ligger i teknikens framkant. Då gör vi nytta för våra kunder, arbetskamrater och samhället. Det är kreativitet för oss.



HJÄRTA: Viljan att hela tiden göra saker riktigt bra är typiskt för var och en av oss. Genom att finnas tillhands och ta ansvar för såväl detaljerna som helheten kan vi skapa hållbara livsmiljöer för våra kunder och för framtiden.

Det är omtänksamhet för oss.

NYCKELTAL 2021

Enligt segmentsrapportering. Föregående års siffror visas inom parentes.

- Intäkter **3 818** mkr (3 801)
- Rörelseresultat **277** mkr (254)
- Resultat efter skatt **290** mkr (268)
- Resultat per aktie **8,94** kr (10,75)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten **-137** mkr (-95)
- Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-) **794** mkr (877)
- Soliditet **44**% (57)
- Orderingång **5 456** mkr (3 232)
- Orderstock 31 december **6 572** mkr (3 201)
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning på **3,50** kronor per aktie (3,30)

PÅVERKAN AV RYSSLANDS INVASION AV UKRAINA

När denna års- och hållbarhetsredovisning sammanställs pågår kriget i Ukraina. Utöver det omänskliga lidande som befolkningen där tvingas utstå, har kriget fått en rad effekter i omvärlden i form av höjda priser på olja och andra råvaror samt en oro på ränte- och valutamarknaden. Hur detta kommer att påverka Wästbygg Gruppen är ännu för tidigt att säga, men vi följer utvecklingen noga och för en kontinuerlig dialog med kunder och leverantörer.

FOTO: Anna Sigge, Bengt Alm, Kennet Ruona, Marcel Pabst med flera. **ILLUSTRATIONER:** Tobias Franson **TRYCK:** Stema Specialtryck, Borås, ett Svanencertifierat tryckeri



INNEHÅLL

OM WÄSTBYGG	2
2021 i sammanfattning	4
Vd har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Wästbygg Gruppens affärsmodell	10
Mål och strategier	16
HÅLLBARHETSREDOVISNING	24
Kombinerat ramverk för grön märkning	26
Vår klimatpåverkan	28
Wästbygg Gruppens utsläpp 2021	33
Ansvarsfullt resursbruk	34
Finansiell stabilitet	35
Etik och antikorrupktion	35
Arbetsmiljö	36
Ledarskap och kompetens	38
Jämställdhet och mångfald	38
Samhällsengagemang	39
Revisors yttrande om hållbarhetsrapporten	39
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	40
Wästbyggaktien	44
Affärsområde Bostad	46
Affärsområde Kommersiellt	48
Affärsområde Logistik och industri	50
Projektportfölj	52
Riskhantering	54
Finansiella rapporter	59
Noter	69
Revisionsberättelse	98
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse och koncernledning	105

2021 I SAMMANFATTNING



Wästbygg Gruppen fick en bra start på 2021. Efter framgångsrik lägenhetsförsäljning togs beslut om att byggstarta två egenutvecklade projekt. Därutöver tecknades tre entreprenadavtal – ett inom vardera affärsområdet. Wästbygg erhöll även en markanvisning för 70 lägenheter på Årstafältet i Stockholm.

I Borås förvärvades en projektfastighet som i nuläget omfattar 3 600 kvm uthyrningsbar yta. Därutöver tillåter detaljplanen en tillbyggnad med 2 000 kvm. Cirka hälften av den befintliga ytan är uthyrd till en skola.

Första etappen av tre av projektet Tuvebo i Göteborg färdigställdes under februari.

En organisatorisk förändring genomfördes, som innebar att entreprenad och projektutveckling inom affärsområdena Bostad och Kommersiellt slogs samman i en gemensam organisation. Syftet var att ge förutsättningar för ett ännu tätare samarbete mellan entreprenad och projektutveckling, och därmed stärka vår affär mot beställare och i våra utvecklingsprojekt. Joakim Efraimsson tillträdde som vd för det nya bolaget under andra kvartalet.

NYCKELTAL

Intäkter

814 mkr

Rörelseresultat

66 mkr

Orderingång

767 mkr

Orderstock 31 mars

3 102 mkr



Årets två största entreprenadavtal tecknades under andra kvartalet. Affärsområde Bostad vann en offentlig upphandling om att bygga kvarteret Mangon i centrala Stockholm åt Svenska Bostäder och Logistik och industri fick uppdraget att bygga Nobias nya produktionsanläggning i Jönköping. Det totala ordervärdet för de båda projekten uppgick till 750 mkr. Därutöver tecknades avtal om flera kommersiella projekt och en logistikbyggnad.

Även för projektutvecklingsverksamheten blev det ett mycket intressant kvartal. Beslut fattades om byggstart av två egenutvecklade bostadsprojekt och Wästbygg gick in som partner i Hotell Västerport i Varberg AB för att tillsammans med ytterligare två delägare utveckla och bygga ett hotell i Varbergs hamn.

Ett strategiskt viktigt kompletterande steg togs för den fortsatta utvecklingen inom affärsområde Logistik och industri. Via förvärv och samarbetsavtal fick vi tillgång till sammanlagt 600 000 kvm logistik- och industrimark i Enköping, Nyköping och Hanekleiva i Norge.

Wästbygg Gruppen lanserade ett tredjepartsgranskat grönt kombinerat ramverk. Ramverket är ett naturligt led i vårt hållbarhetsarbete för att ytterligare öka transparensen runt vårt klimatavtryck, samtidigt som ramverket kommer att användas som ett internt styrmedel för att ta hållbara affärsbeslut. Tack vare ramverket blev Wästbygg Gruppen ett av de första företagen i Sverige som ansökte om, och fick, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation.

NYCKELTAL

Intäkter

911 mkr

Rörelseresultat

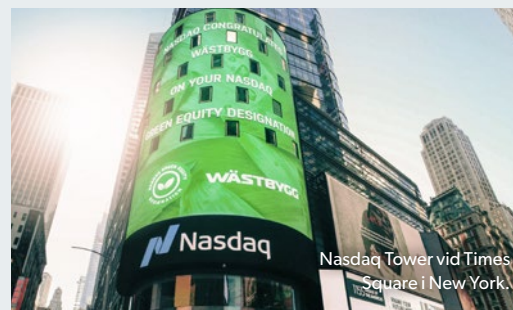
68 mkr

Orderingång

1 473 mkr

Orderstock 30 juni

3 666 mkr





Den 24 september träffade Wästbygg Gruppen avtal om att förvärva det Norrlandsbaserade byggföretaget Rekab Entreprenad AB med 175 anställda. Rekab har huvudkontor i Umeå och är verksam i alla de större kuststäderna i från Hudiksvall till Luleå. Förvärvet blev klart den 28 oktober efter att såväl Konkursverket som en extra bolagsstämma i Wästbygg Gruppen godkände affären.

Tre större fastighetsaffärer inom affärsområde Bostad genomfördes under kvartalet, två försäljningar och ett förvärv. Inom Bostad erhöles också en markanvisning för cirka 100 lägenheter av Stockholms Stad.

Affärsområde Kommersiellt hade ett av sina starkaste kvartal någonsin och tecknade avtal till ett värde av 640 mkr.

NYCKELTAL

Intäkter

822 mkr

Rörelseresultat

74 mkr

Orderingång

703 mkr

Orderstock 30 september

3 634 mkr



Under årets sista kvartal genomfördes en framgångsrik emission av gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om totalt 800 mkr. Notering skedde på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer och första handelsdag var den 23 december. Emissionen skapade ytterligare förutsättningar för att öka koncernens projektutvecklingsverksamhet.

Ytterligare ett förvärv av logistik- och industrimark genomfördes som omfattar 266 000 kvm nära Gardermoen flygplats i Norge. Dessutom tecknades en avsikts-

förklaring om 40 000 kvm mark sydväst om Oslo.

I Sundsvall erhöles en markanvisning för cirka 80 lägenheter och kommersiell fastighet i Malmö förvärvades där detaljplanen medger en tillbyggnad på 23 000 kvm till de befintliga 4 600.

Orderingången var rekordhög och uppgick till hela 5,5 mdkr. Logistik och industri tecknade avtal om sex nya projekt, varav två utvecklingsprojekt. Beslut togs om byggstart för tre egenutvecklade bostadsprojekt, vilket tillsammans med två entreprenadavtal resulterade i 400 nya lägenheter i orderstocken. Inom Kommersiellt tecknades ett samverkansavtal med Region Västernorrland om en om- och tillbyggnad av Rättspsykiatriska regionkliniken i Sundsvall med ett ordervärde på cirka 320 mkr.

NYCKELTAL

Intäkter

1 271 mkr

Rörelseresultat

69 mkr

Orderingång

2 514 mkr

Orderstock 31 december

6 572 mkr



Näsby Slottspark med 89 lägenheter byggstartades under fjärde kvartalet.

Alla nyckeltal är enligt segmentsrapportering.



ETT FRAMGÅNGSRIKT JUBILEUMSÅR

2021 har varit ett mycket bra år för Wästbygg Gruppen, både sett till verksamheten och ur ett ekonomiskt perspektiv. Det var vårt första hela verksamhetsår som börsnoterat bolag. Vi gjorde ett strategiskt val att inkludera norra Sverige i våra tillväxtplaner med såväl förvärvet av Rekab Entreprenad i slutet av oktober som Logistic Contractors etablering i Luleå. På den viktiga marknaden i Mälardalen stärkte vi vår närvaro och öppnade ett kontor i Västerås. Genom att lansera ett kombinerat grönt ramverk tydliggjorde vi vår förmåga att skapa hållbara affärer, vilket också medförde att vår aktie kunde få beteckningen Nasdaq Green Equity Designation. Vi emitterade även gröna obligationer i slutet av året med stor framgång. Sist men inte minst levererade vi ett starkt resultat och summerade en rekordhög ordergång under året. Med oss in i 2022 har vi en orderstock på 6,5 mdkr.

2021 var också året när Wästbygg uppmärksammade sitt 40-årsjubileum. Jag är glad över att covid-situationen tillät att vi kunde samla hela personalen i höstas för att blicka både bakåt och framåt under trevliga former, det gav en härlig energi i hela organisationen.

I samband med den djupdykning vi gjorde i bolagets historia inför jubileet fick jag anledning att reflektera över den framsynthet som präglat verksamheten från de allra första åren och framåt. Vägval har gjorts som inledningsvis inte framstätt som så revolutionerande men som visat sig vara strategiska fullträffar. Några exempel är den tidiga satsningen på projektutveckling, första uppdraget åt McDonalds och uppstarten av Logistic Contractor. Jag är övertygad om att några av de beslut vi tagit i år, som satsningen i norra Sverige och utvecklingen av hållbarhetsarbetet, kommer att vara vägval av samma dignitet.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Under året har vi stärkt såväl organisation som verksamhet i våra tre affärsområden.

När året började hade vi ett flertal egenutvecklade bostadsprojekt i vår portfölj som var klara för lansering. Mottagandet på marknaden har varit över förväntan och vi har kunnat byggstarta fler projekt än någonsin tidigare. Det höga tempot i framdriften hade knappast varit möjligt utan den förändring vi genomförde under våren, när entreprenad och projektutveckling samlades i en gemensam organisation. Tack vare ett ökat samarbete genom hela processen, och ett gemensamt ansvarstagande för ett framgångsrikt resultat, har vi blivit både bättre och mer effektiva. Parallellt med de många interna projekten har entreprenadorganisationen inom Bostad överlämnat flera väl genomförda entreprenaduppdrag och även tecknat avtal om nya.

Efter en avvaktande marknad 2020 inom affärsområde Kommersiellt har orderingången varit desto bättre under 2021. Volymen inom Kommersiellt ökade dessutom väsentligt under årets sista två månader, då en övervägande del av Rekab Entreprenads verksamhet tillhör det affärsområdet. Rekab har en stark ställning bland offentliga beställare i de norrländska kuststäderna och huvuddelen av deras pågående produktion är samhällsfastigheter av olika slag, från förskolor och skolor till polishus och utbyggnader av sjukhus. Med full genomslagskraft från orderingången under 2021 i kombination med Rekabs verksamhet skapas goda förutsättningar för en intressant utveckling inom Kommersiellt framöver.

Affärsområde Logistik och industri passerade en viktig milstolpe under 2021 när omsättningen översteg två miljarder kronor. I nuläget ser vi inga signaler på en vikande marknad utan intresset är fortsatt stort från både slutkunder och investerare. I och med byggandet av Northvolts batterifabrik i Skellefteå har allt fler fått upp ögonen för vad vi kan erbjuda även inom industrisegmentet. Med det nyöppnade kontoret i Luleå kommer vi närmare den mycket expansiva marknaden

Vi arbetar målmedvetet för att nå vårt mål om att vara klimatneutrala år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. När vi summerar våra klimatutsläpp för 2021 inom dessa områden har de minskat med 26 procent gentemot 2020 och vi ser en tydlig nedåtgående trend sedan vi började mäta 2018.

i norra Sverige, där vi också har en viktig dörröppnare i form av Rekab och deras goda renommé.

Logistic Contractors dotterbolag i Danmark, Norge och Finland har gjort ett bra jobb på respektive marknad. DHLs paketterterminal på Kastrup avslutas under 2022 och blir ett mycket fint referensprojekt i den fortsatta marknadsbearbetningen. Logistik- och industrimark har förvärvats Norge under 2021, vilket skapar förutsättningar för kommande projekt. I Finland har kontaktnätet utökats kontinuerligt och vi ser att Logistic Contractors varumärke blir alltmer känt.

EN HÅLLBAR AFFÄR

Vi presenterar i år vår sjätte hållbarhetsredovisning. För oss på Wästbygg är hållbarhetsfrågan integrerad i allt vi gör och vårt tredjepartsgranskade gröna ramverk utgör ett viktigt styrmedel för våra affärsbeslut. Nasdaqs gröna märkning av Wästbyggaktien är ett tydligt kvitto på att det finns substans i vårt hållbarhetsarbete. Intresset för emissionen av våra gröna obligationer i slutet av året visar också på marknadens vilja att investera hållbart.

Vi arbetar målmedvetet för att nå vårt mål om att vara klimatneutrala år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. När vi summerar våra klimatutsläpp för 2021 inom dessa områden har de minskat med 26 procent gentemot 2020 och vi ser en tydlig nedåtgående trend sedan vi började mäta 2018.

NY GRAFISK PROFIL

I och med publiceringen av denna års- och hållbarhetsredovisning lanserar vi Wästbygg Gruppens nya grafiska profil. Utöver förändringar i form, färg och typsnitt har vi tagit fram en varumärkesstrategi för koncernbolagens logotyper. Målet är att skapa en tydlig visuell samhörighet både för bolagen sinsemellan och i förhållandet till Wästbygg Gruppen. Den nya profilen kommer att implementeras successivt under 2022.

EN BLICK FRAMÅT

Med en stabil finansiell situation och en högre orderstock än vi någonsin haft tidigare står vi starka inför 2022. Den tryggheten är viktig när vi nu ser att Rysslands invasion av Ukraina inte bara orsakar ett oerhört lidande för människorna där, utan också skapar oro på hela världsmarknaden. För byggbranschen märks det i form av osäkerhet kring tillgång till material och stigande priser. Vårt sätt att möta utmaningen är genom dialog – med beställare, leverantörer och underentreprenörer – för att hitta bästa lösning för respektive projekt. Den stora orderstock vi har med oss gör att vi kan välja vilka projekt vi vill gå in i framöver, och då säkerställa att förutsättningarna är de rätta.

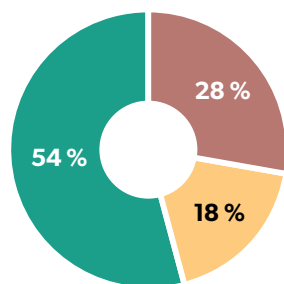
För min egen del innebär 2022 att jag den 6 maj lämnar över koncernchefsjobbet till Jonas Jönehall, idag vice koncernchef och CFO. Däremot lämnar jag inte bolaget, utan blir kvar som ledamot i styrelsen och ordförande i anbuds- och investeringsutskottet. Med förändringen får jag möjlighet att fokusera på Wästbygg Gruppens framtida affärer, vilket är ett av mina hjärteområden. Jonas Jönehall har arbetat på Wästbygg sedan 2015. Han har varit en nyckelspelare i den utveckling som bolaget har genomgått under de senaste åren och har både mitt och övriga styrelsens fulla förtroende för att leda verksamheten framöver. Jag ser fram emot att fortsätta det mycket goda samarbete som Jonas och jag har haft under de senaste sju åren, men nu i våra nya roller.

JÖRGEN ANDERSSON
Vd Wästbygg Gruppen AB

EKONOMISK ÖVERSIKT

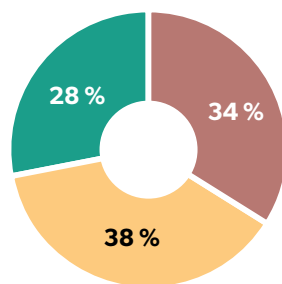
Nyckeltalen i översikten är hämtade från Wästbygg Gruppens segmentsrapportering. Det innebär att uppgifterna är baserade på att samtliga projekt vinstavräknas över tid, vilket är det sätt som styrelsen och koncernledningen följer verksamheten på.

INTÄKTER 2021



3 818 mkr fördelat per affärsområde

ORDERSTOCK 2021-12-31



6 572 mkr fördelat per affärsområde

● Bostad ● Kommersiellt ● Logistik och industri

Vid förvärvet av Rekab Entreprenad den 28 oktober 2021 övertogs en orderstock på totalt 1,6 miljarder kronor inom Bostad och Kommersiellt. Orderingen ovan innehåller för Rekab del endast ordergång efter den 28 oktober. Rekab's övriga ordergång fram till det datumet ingår i övertagen orderstock.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2021	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, mkr	3 818	3 801	3 905	3 652	2 838
Rörelseresultat, mkr	277	254	192	171	105
Rörelsemarginal, %	7,3	6,7	4,9	4,7	3,7
Resultat efter skatt, mkr	290	268	187	163	100
Balansomslutning, mkr	4 226	2 872	1 893	1 599	1 454
Soliditet, %	44	57	31	29	27
Avkastning på eget kapital, %	17	24	35	38	33
Rörelsekapital, mkr	1 225	800 ²	177	-110	-43
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	794	877 ²	129	308	151
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-137	-95	-73	240	179
Aktierelaterade nyckeltal³					
Resultat per aktie, kr	8,94	10,75	8,15	7,09	4,37
Eget kapital per aktie, kr	56,87	50,92	25,78	20,27	16,66
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 591	32 340	22 950	22 950	22 950
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)	32 474	24 913	22 950	22 950	22 950
Operationella nyckeltal					
Orderingång, mkr	5 456	3 232	3 850	3 077	3 604
Orderstock, mkr	6 572	3 201	3 752	3 634	4 037
Antal anställda periodens slut	524	311	305	288	261

¹ Från och med 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing. Åren till och med 2018 är inte omräknade, då ändringen har liten effekt på resultatet.

² Nyckeltalen Rörelsekapital samt Räntebärande nettokassa/nettoskuld har omräknats till följd av en omklassificering av Övriga skulder, se not 1, redovisningsprinciper på sidan 70.

³ I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädnings effekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförd till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 44 för ytterligare information om antalet aktier.

INTÄKTER PER
AFFÄRSOMRÅDE, mkr

	2021	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹
Bostad	1 065	1 122	1 683	1 637	1 072
Kommersiellt	688	844	982	925	757
Logistik och industri	2 065	1 835	1 240	1 090	1 009

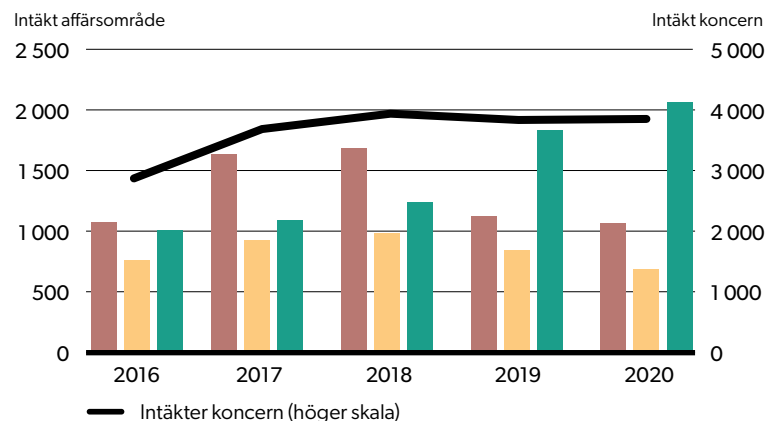
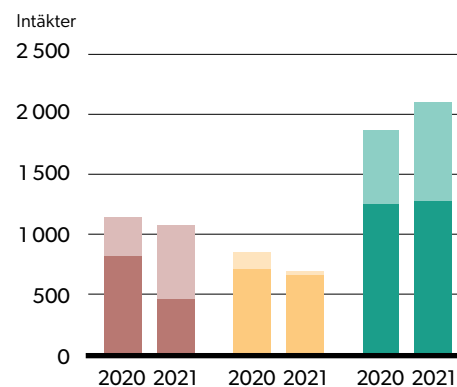
ANDEL AV INTÄKTER
PER AFFÄRSOMRÅDE

	2021	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹
Bostad	28 %	30 %	43 %	45 %	38 %
Kommersiellt	18 %	22 %	25 %	25 %	27 %
Logistik och industri	54 %	48 %	32 %	30 %	35 %

RÖRELSERESULTAT PER
AFFÄRSOMRÅDE, mkr

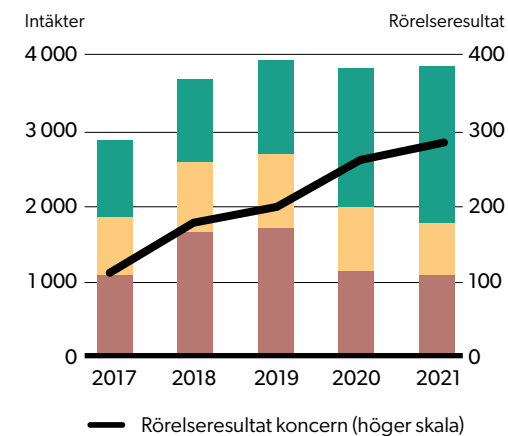
	2021	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹
Bostad	81	8	-37	23	26
Kommersiellt	-11	31	35	31	5
Logistik och industri	241	274	216	148	104

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH KONCERN, mkr

INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD
OCH PROJEKTUTVECKLING, mkr

Entreprenad: undre del av stapeln.
Projektutveckling: övre del av stapeln.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, mkr



WÄSTBYGG GRUPPENS AFFÄRSMODELL

Wästbygg Gruppen driver utvecklingen av hållbara miljöer där människor vill arbeta, bo och leva under lång tid framöver. Med kunskap om slutanvändarnas behov levererar vi högkvalitativa bygg- och utvecklingsprojekt i rätt tid, på ett kostnadseffektivt sätt och med rätt förutsättningar för att öka livskvalitet, produktivitet och lönsamhet för kunderna. Våra primära marknader är Västsverige, Skåne, Stockholm/Mälardalen samt Norrlandskusten, expansiva regioner där vi ser en fortsatt stark tillväxt såväl för oss själva som för byggbranschen som helhet.

TRE AFFÄRSOMRÅDEN

Wästbygg Gruppen arbetar med entreprenaduppdrag och projektutveckling inom de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Tack vare en mångårig fokusering har vi byggt upp stor kompetens inom respektive produktområde samt en bred kunskap om marknad, kunder och behov. Detta kompletteras vi med engagemang och en vilja att i varje enskilt projekt hitta de lösningar som gör affären lönsam både för kunden och för oss själva.

Bostad, Kommersiellt och Logistik och industri agerar mot olika typer av kunder och inom åtskilda marknadssegment. På så sätt tryggas Wästbygg Gruppens verksamhet över tid. Konjunkturcykler kommer alltid att finnas, men erfarenheten har lärt oss att cyklerna skiljer sig åt mellan affärsområdena.

I koncernen ingår även Inwita Fastigheter AB. Inwitas uppgift är att äga och förvalta egenutvecklade fastigheter med primärt fokus på samhällsfastigheter, det vill säga äldre- och trygghetsboenden, skolor och förskolor. Med Inwita kan vi erbjuda både kommunala och privata aktörer, som vill driva sin verksamhet i hyrda lokaler, hela kedjan utveckling, byggnation och förvaltning. Inwitas verksamhet ingår i affärsområde Kommersiellt.

ENTREPRENADUPPDRAG OCH PROJEKTUTVECKLING

Vårt mål är att ha en väl avvägd balans mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt för ett stabilt inkomstflöde och en jämn produktionstakt. Projektutveckling och entreprenad är integrerade organisations-

mässig. Genom den samlade kompetensen och ett nära samarbete internt skapar vi maximal affärsnytta i såväl entreprenaduppdrag som utvecklingsprojekt.

Inom entreprenadverksamheten tar vi ett totalansvar för hela byggprocessen. Huvuddelen av utförandet sker dock via upphandlade resurser. Genom att handla upp utförartjänster via underentreprenörer säkerställs att alla projekt i varje givet skede är rätt bemannade. Vi ser stora fördelar i att arbeta med samverkansentreprenader, där vi kan bidra med vår kompetens i projektens tidiga skeden och genom ett större mått av påverkan kunna minska risken i projekten. Mångåriga samarbeten med stora beställare har lagt grunden till bolagets utveckling och framgång, och vi ser ett stort värde i ett ömsesidigt förtroende mellan beställare och utförare.

Inom projektutvecklingsverksamheten i affärsområde Bostad har vi byggt upp en bred portfölj av byggrätter, primärt genom markanvisningar men också förvärv. Dessa byggrätter finns huvudsakligen runt de tre storstadsregionerna. Ett strategiskt beslut är att aktivt verka för en blandning av upplåtelseformer, lägen och inriktning för att kunna erbjuda en bred mix av bostäder.

Inom Kommersiellt finns inte lika stora möjligheter till kommunala markanvisningar. I stället arbetar vi aktivt med att identifiera intressanta projektfastigheter med utvecklingspotential för förvärv. Stort fokus läggs på samhällsfastigheter men också kontor och handelsfastigheter. Vi ser goda möjligheter att bidra med vår erfarenhet när nya områden och stadsdelar utvecklas för att skapa en integrerad helhet med bostäder, samhällsservice, handel och arbetsplatser. Som partner i Forum Bygga Skola vill vi även vara med och ta ansvar för utvecklingen av framtidens skolmiljöer.

Koncernbolaget Logistic Contractor har en dominerande ställning på den svenska logistik- och industrimarknaden, både som projektutvecklare och byggentreprenör. Inom affärsområde Logistik och industri sker projektutveckling endast på uppdrag av en kund som vill etablera sig i hyrda lokaler. Det finns ett stort intresse från fastighetsbolag och

Detta kompletterar vi med engagemang och en vilja att i varje enskilt projekt hitta de lösningar som gör affären lönsam både för kunden och för oss själva

ÖVERSIKT WÄSTBYGG GRUPPEN:

WÄSTBYGG GROUP

LC

Projektutveckling och entreprenaduppdrag inom Logistik och industri

WÄSTBYGG

Projektutveckling och entreprenaduppdrag inom Bostad och Kommersiellt i regionerna Syd, Väst, Mitt och Öst

REKAB

Projektutveckling och entreprenaduppdrag inom Bostad och Kommersiellt i region Norr

INWITA

Ägande och förvaltning av samhällsfastigheter

finansiella aktörer för att förvärva logistik- och industribyggnader, vilket gör att efterfrågan på Logistic Contractors egenutvecklade projekt är stort. Under 2021 har vi genom förvärv och samarbeten säkerställt tillgång till mark i attraktiva logistiklägen på flera orter i både Sverige och Norge och kan därmed tillhandahålla en helhetslösning med mark, utveckling och byggnation åt logistik- och industrikunder.

Via Logistic Contractors dotterbolag i Norge, Danmark och Finland sker ett målmedvetet arbete med att etablera företaget med både entreprenaduppdrag och utvecklingsprojekt på den nordiska marknaden.

VÅL UTVECKLADE STÖDFUNKTIONER

Vi skapar förutsättningar för att kunna växa vidare och vara fortsatt konkurrenskraftiga genom en kontinuerlig utveckling av Wästbygg Gruppens interna stödfunktioner, processer och IT-system. Målet är att ge bästa möjliga förutsättningar för medarbetarna inom produktionen att leverera projekt av rätt kvalitet i rätt tid till nöjda kunder och samtidigt

ha en effektiv uppföljning och rapportering av kostnadsutvecklingen.

Inom hållbarhetsområdet har vi utvecklat ett grönt kombinerat ramverk som ska hjälpa till att styra verksamheten mot en ökad andel gröna affärer. Parallellt pågår ett kontinuerligt arbete med att bli bättre inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet och minska vårt klimatavtryck. Målet är En hållbar affär, där alla hållbarhetsaspekter samspelar och bidrar till en stark helhet.

FORTSATT TILLVÄXT

Wästbygg Gruppen är väl etablerat på de orter som vi definierat som intressanta ur ett framtida utvecklingsperspektiv. Här ska vi nu fortsätta att växa.

Att kraftigt öka våra volymer är dock inte ett primärt mål. I stället ska vi ha en kontrollerad, lönsam tillväxt i linje med våra mål som är en årlig tillväxt över tid på tio procent och en rörelsemarginal som långsiktigt överstiger sex procent.

Vi påverkas av

Verksamheten påverkas av en rad olika intressenter.

Interna beslut på både ledningsnivå och i det operativa arbetet styr verksamhetens utveckling. Vi styrs också av en rad lagar inom vårt verksamhetsområde. Dessutom påverkas bolaget av vad som händer i samhället i stort liksom av olika opinionsbildande organisationer samt bransch- och fackorganisationer.

Kunder styr vad vi bygger genom sina kravspecifikationer. Samtidigt är vi beroende av vad leverantörer och underentreprenörer kan leverera till oss i form av material, kompetens och personella resurser.

Krav på finansiell stabilitet samt på intern kontroll och struktur ställs från bland annat aktieägare, kreditgivare och försäkringsbolag.

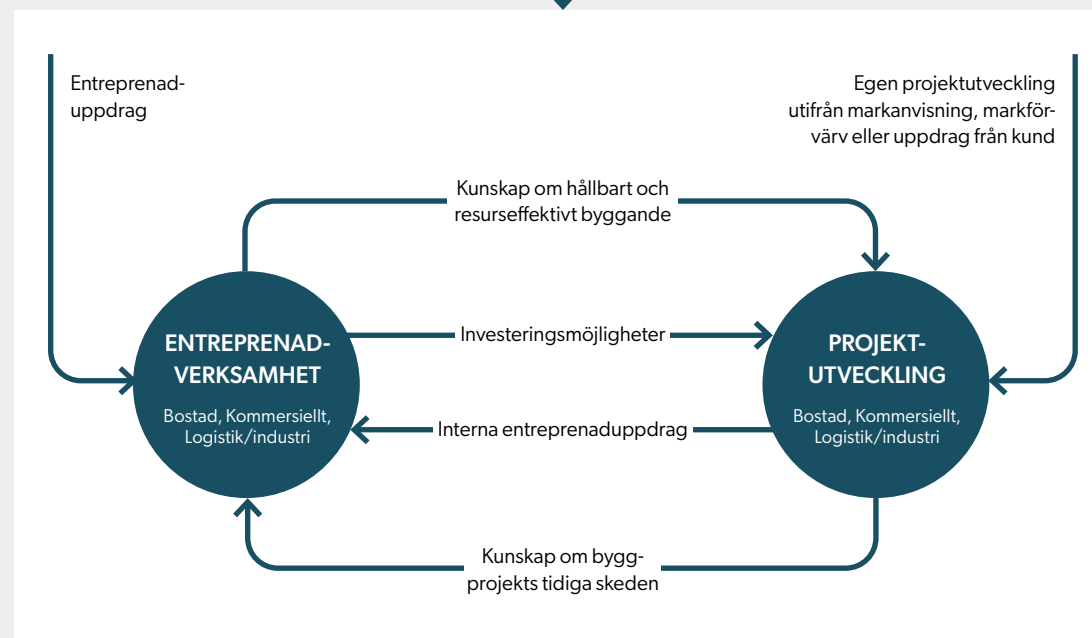
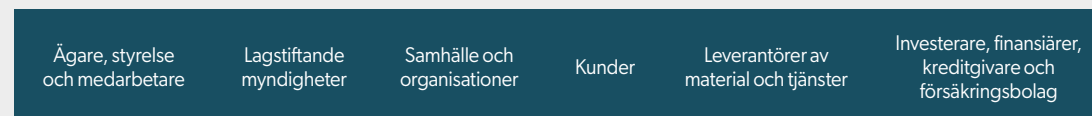
Vi genererar värde tillbaka

Wästbygg Gruppen uppför byggnader av hög kvalitet utifrån ett långsiktigt perspektiv på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

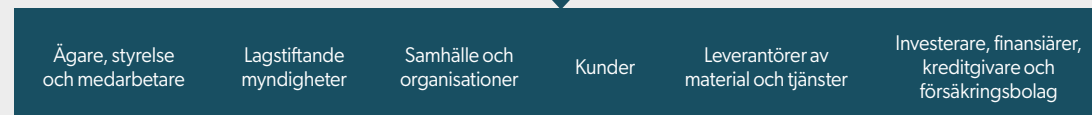
Genom projektutvecklingsverksamheten tar vi ansvar för att nya hyresrätter, bostadsrätter samt student- och ungdomslägenheter tillkommer liksom samhällsfastigheter som förskolor, skolor, vårdhem och äldreboenden. Med specialistkompetens inom logistikfastigheter ger vi företag möjlighet att expandera med fler arbetstillfällen som följd. Vinster från verksamheten ger en god och trygg utveckling för Wästbyggkoncernen som helhet, ägare och medarbetarna samt möjlighet att fortsätta att investera i nya byggrätter.

I varje byggprojekt som genomförs samarbetar vi med ett stort antal externa konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Även i den övriga löpande verksamheten är vi beroende av externa tjänster inom exempelvis IT, ekonomi och marknadsföring liksom finansiering och försäkringar.

PÅVERKAN FRÅN:



VÄRDE GENERERAS TILLBAKA TILL:





Vårt sätt att arbeta

PROJEKTUTVECKLING

Våra utvecklingsprojekt genereras antingen av en egen idé utifrån intressant tomtmark alternativt en befintlig fastighet som kan förädlas eller av ett uppdrag från ett företag som vill ha nya lokaler. Utifrån en initial bedömning av total ekonomi och övriga grundläggande förutsättningar beslutas om projektet har bärighet eller inte. Totalt utvärderas varje projekt vid fyra tillfällen innan det går i produktion.

Bostäder

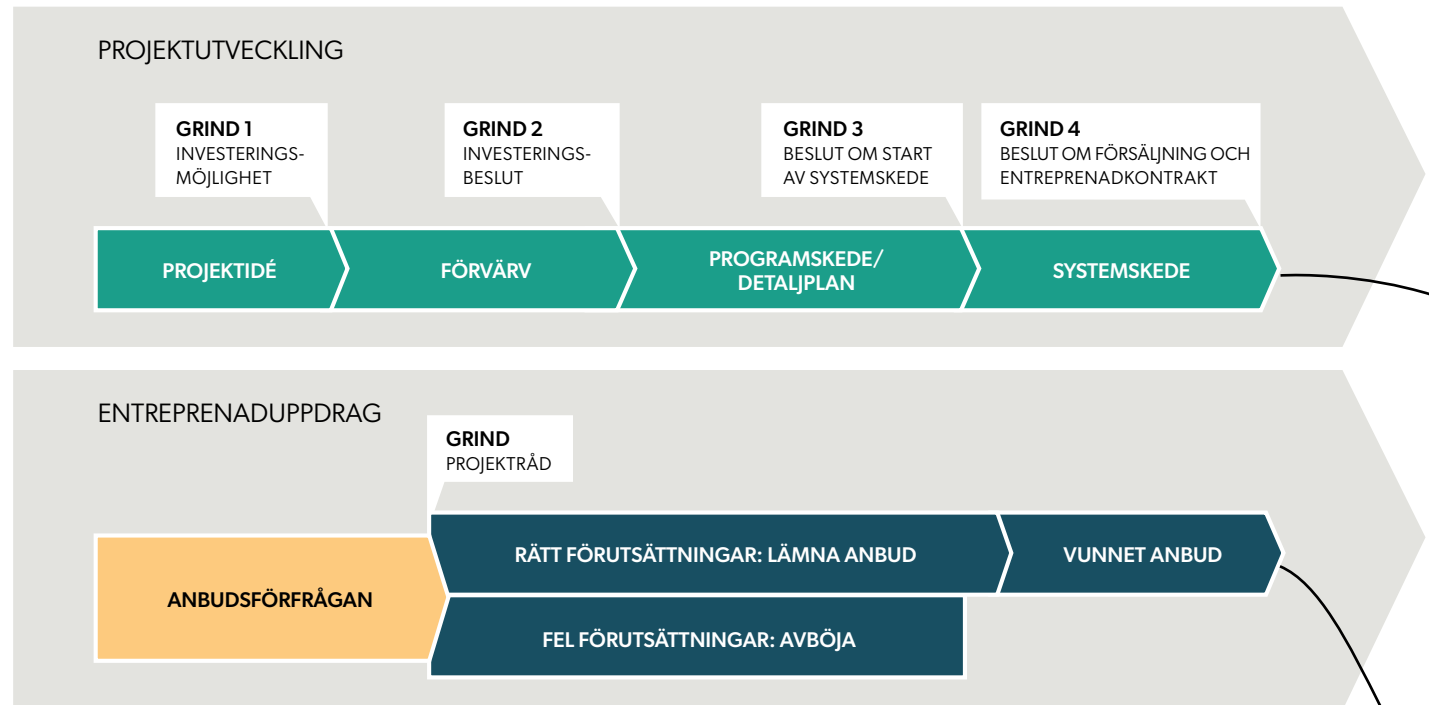
En stor del av Wästbyggs egna bostadsprojekt inleds med en kommunal markanvisning. Fördelen med dessa är att köpeskilling inte behöver erläggas förrän detaljplanen har vunnit laga kraft. Därigenom minskar risken i projektet samtidigt som kapital för ett markförvärv inte behöver bindas upp under lång tid.

Vid utveckling av bostadsrätter inleds försäljningsarbetet under systemskedet. När försäljningsmålet för respektive projekt har nåtts fattas beslut om att ett internt entreprenadkontrakt ska tecknas och detaljprojektering inledas. Försäljningsmålen är projektanpassade och sätts utifrån flera olika parametrar.

Är det i stället hyresrätter som ska byggas kontaktas potentiella blivande fastighetsägare redan under idéfasen. Oftast vill den blivande ägaren ha möjlighet att påverka projektets utformning för att optimera det utifrån sin egen affär. Ingen produktion av hyresrätter påbörjas innan avtal är tecknat med en tagare av fastigheten.

Samhällsfastigheter

Egenutvecklade samhällsfastigheter ägs av Inwita Fastigheter efter färdigställandet. Innan investeringsbeslut tas ska ett hyresavtal vara tecknat med en privat eller kommunal aktör som ska driva verksamheten i den aktuella fastigheten. När det gäller trygghetsboenden med kooperativa hyresrätter startas en ekonomisk förening som hyr fastigheten och ansvarar för delar av driften efter färdigställandet.



Kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar

Utveckling av nyproducerade kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar sker enbart på uppdrag av ett företag som söker nya lokaler till sin verksamhet, men som inte vill äga fastigheten. Ett hyresavtal tecknas då med det aktuella företaget, vilket utgör en ekonomisk garanti i form av framtida hyresintäkter. I Wästbygg Gruppens affärsidé ingår inte att äga denna typ av fastigheter utan parallellt sker ett försäljningsarbete riktat mot tänkbara fastighetsägare. Endast i undantagsfall fattas beslut om produktionsstart utan att avtal har tecknats med en köpare av fastigheten.

Projektfastigheter och markförvärv

För att skapa ytterligare förutsättningar för projektutveckling genomförs förvärv av projektfastigheter med identifierad utvecklingspotential, dock i begränsad omfattning. I projektfastigheterna finns oftast pågående verksamhet som genererar hyresintäkter under utvecklingsperioden.

Logistik- och industrimark har tidigare endast förvärvats i samband med utvecklingsuppdrag från kund. Under 2021 har markförvärv genomförts i attraktiva lägen i syfte att ytterligare stärka bolagets konkurrenskraft i framtida affärer. Inte minst i de nordiska grannländerna är tillgången till kommunal mark begränsad, varför egen mark utgör en konkurrensfördel.

Markarbeten inför byggandet av DHLs paketterminal på Kastrups flygplats i Köpenhamn.



BYGGPRODUKTION

ÖVERLÄMNING
TILL BESTÄLLARE

DETALJ-
PROJEKTERING

PRODUKTION

EFTERMARKNAD
OCH GARANTITID

EGENUTVECKLADE SAMHÄLLS-
FASTIGHETER ÄGS AV INWITA
EFTER FÄRDIGSTÄLLANDET

INWITA

Avtalsformer (se även not 1 för mer information)

Egenutvecklade bostadsrätter

I planeringskedet av ett bostadsrättsprojekt startas en bostadsrättsförening upp och en extern styrelse tillsätts. Föreningen ansvarar för byggnation och lägenhetsförsäljning. Efter avslutat projekt överläts bostadsrättsföreningen till de boende genom att deras representanter väljs in i styrelsen.

Övriga fastighetsförsäljningar

Vid försäljning av egenutvecklade hyresfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar arbetar vi med följande affärsupplägg:

- Forward funding. Den nya fastighetsägaren tillträder direkt vid avtalstecknandet och finansierar byggnationen samt blir byggherre för projektet.
- Forward commitment. Bindande avtal tecknas med den nya fastighetsägaren om att förvärva fastigheten vid färdigställandet. En handpenning erläggs men därtöver finansierar Wästbygg produktionen.

I båda fallen placeras utvecklingsprojekten i egna projektbolag och försäljning sker genom avyttring av respektive bolags aktier.

ENTREPRENADUPPDRAG

Entreprenaduppdrag utgår från en anbudsfrågan. Det kan vara en offentlig upphandling, en selektiv upphandling där beställaren väljer att fråga ett mindre antal tänkbara entreprenörer eller direktförfrågan.

Alla anbudsfrågningar där entreprenadsumman kommer att överstiga 50 mkr behandlas i ett internt projektråd innan beslut tas om vi ska lämna anbud på projektet eller inte. Syftet är att minimera risktagandet i entreprenaden genom att säkerställa både kundens och vår egen förmåga att genomföra projektet på ett bra sätt.

I de fall vi går vidare och räknar på anbudet görs ytterligare en genomgång innan anbuds lämning. Då granskas kalkylen liksom att övriga frågor i förfrågningsunderlaget är komplett hanterade och besvarade.

ETT HUS FYLLT AV MÖJLIGHETER OCH FRAMTIDSTRO

Högst upp, som ett övergripande skal, finns vår vision. Vi driver utvecklingen av hållbara miljöer där människor vill arbeta, bo och leva.

Tre övergripande mål styr verksamheten mot hållbara affärer, tillväxt och lönsamhet. Huset innehåller också våra sex affärsstrategier, det vill säga de verksamhetsområden som vi har identifierat att vår fortsatta utveckling ska finnas inom.

Längst ner finns en stabil grund för hela verksamheten i form av våra tre värdeord Klok, Kreativ och Hjärta.



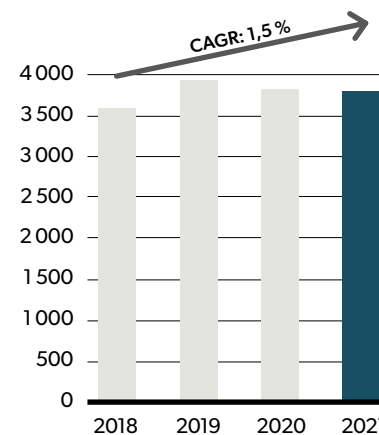
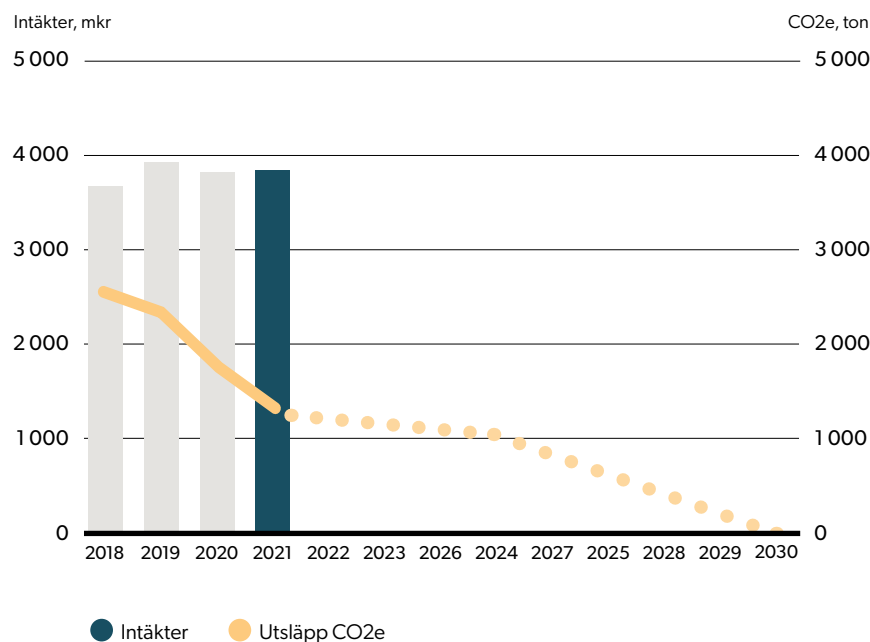
Mål

• HÅLLBARA AFFÄRER

Det första av Wästbygg Gruppens tre övergripande mål är Hållbara affärer. 2017 fattades ett övergripande mål om att bolagets verksamhet ska vara fossilfri till år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall.

Nedan visas tabell över bolagets totala utsläpp inom dessa områden, mätt i ton koldioxidekvivalenter (CO₂e). Mer detaljerad information finns i hållbarhetsredovisningen som börjar på sidan 25.

FOSSILFRIA 2030



• TILLVÄXT

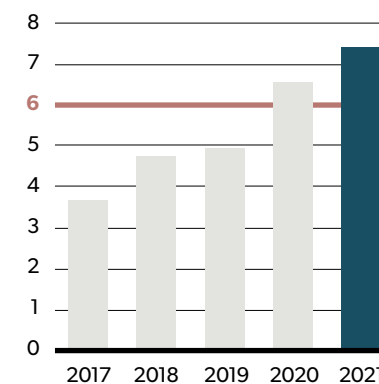
Den årliga tillväxten av Wästbygg Gruppens intäkter ska ligga på tio procent, sett över tid. Vi mäter tillväxten över tre år med utgångspunkt från utgången av året närmast innan den aktuella treårsperioden. Nyckeltalet som används är CAGR – Compound Annual Growth Rate. Tillväxt ska alltid ske med beaktande av god lönsamhet. Det finns inget egenvärde i en stor volymökning utan tillväxtmålet ska gå hand i hand med en god rörelsemarginal och en hög soliditet.

TILLVÄXT PERIODEN 2018–2021: 1,5 procent. Föregående period, 2017–2020, hade bolaget en tillväxt på 10,2 procent.

• RÖRELSEMARGINAL

Rörelsemarginalen, som utgörs av resultatet före räntor och skatter (EBIT) i förhållande till intäkterna, ska långsiktigt överstiga sex procent. Då har vi en stabil lönsamhet i Wästbygg Gruppens verksamhet.

RÖRELSEMARGINAL (EBIT) 31 december 2021: 7,3 procent



De finansiella målen är satta och följs upp utifrån koncernens segmentsrapportering.

Affärsstrategier

I samband med Wästbygg Gruppens börsintroduktion hösten 2020 identifierades sex strategier som ska skapa förutsättningar för att nå den önskade årliga tillväxten på tio procent över tid.

- **FORTSATT TILLVÄXT INOM BEFINTLIGA AFFÄRSOMRÅDEN.**
- **ANDELEN EGENUTVECKLADE PROJEKT SKA UPPGÅ TILL 50 PROCENT.**

Wästbygg har i över tio år bedrivit verksamheten i tre tydliga affärsområden – Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Specialiseringen har gjort oss konkurrenskraftiga inom respektive affärsområde och vi ser en fördel i att kunna vara tydliga med både vad vi gör och vad som inte ingår i vår verksamhet.

Att utveckla egna projekt parallellt med att bedriva entreprenadverksamhet har varit en viktig del av vår affär sedan 2006. Andelen egenutvecklade projekt har varierat över tid, men nu finns ett tydligt mål. På sikt ska 50 procent av intäkterna i respektive affärsområde utgöras av egenutvecklade projekt.

Andel intäkter från projektutveckling

	2021
Bostad	57 %
Kommersiellt	4 %
Logistik och industri	39 %

ETABLERING I NORRLAND

Ett stort steg mot fortsatt tillväxt inom alla tre affärsområdena togs när Wästbygg Gruppen under 2021 etablerade sig i Norrland. Här finns en expansiv marknad med stora framtida investeringsplaner.

Under hösten förvärvades Rekab Entreprenad med huvudkontor i Umeå och lokalkontor i Sundsvall, Örnsköldsvik och Skellefteå. Rekab är en välrenommerad aktör på byggmarknaden i norra Sverige. Huvuddelen av verksamheten finns inom Kommersiellt men Rekab är även verksam som entreprenör och projektutvecklare inom Bostad.

Koncernbolaget Logistic Contractor är i uppstartfas med att etablera en egen organisation i Luleå. Under 2021 har en

affärsutvecklare anstälts och ytterligare rekryteringar pågår. På sidorna 22–23 finns en intervju med Rekab Entreprenads vd Anton Johansson och Logistic Contractors vd Benn Karlberg, om deras syn på den norrländska marknaden.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

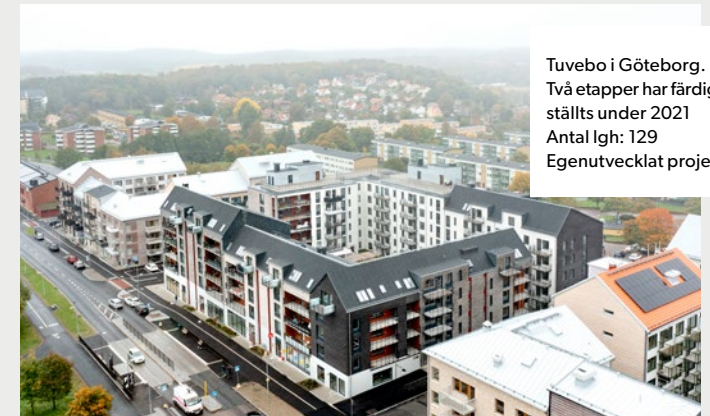
Bostad har haft ett framgångsrikt 2021, speciellt när det gäller egenutvecklade projekt. Efterfrågan på bostäder har varit stor under hela året och vi har kunnat möta intresset på marknaden med ett flertal startklara projekt i bygggrättsportföljen. Tre större bostadsaffärer har genomförts. Vi har avyttrat två hyresrättsprojekt i region Syd. Ett av dessa gick i produktion omedelbart efter att avtalet tecknades och det andra kommer att byggstartas under 2022. Den tredje affären är ett förvärv av byggrätter i Täby. Då såväl detaljplan som bygglov var klart påbörjades produktionen under hösten. I slutet av året togs beslut om att byggstarta ytterligare två egenutvecklade bostadsprojekt. Ett av dessa är Cityterrassen i Malmö, beläget i direkt anslutning till centralstationen. Cityterrassen omfattar 174 lägenheter fördelade på två torn som ska bli 16 respektive 18 våningar höga.

Till följd av den stora ökningen inom projektutveckling uppnåddes målet om att generera 50 procent av intäkterna inom affärsområdet.

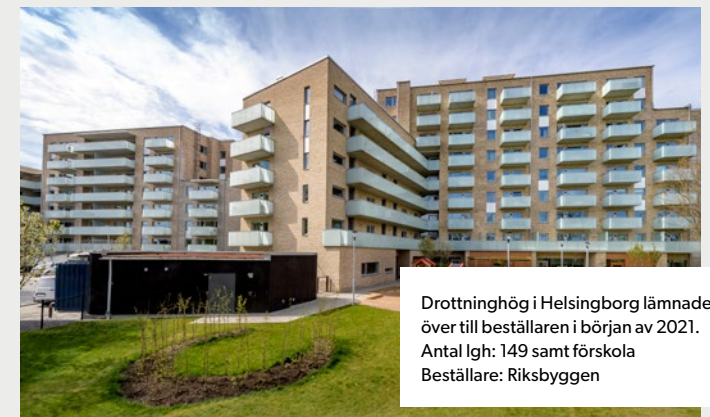
På entreprenadmarknaden har 2021 varit något av ett mellanår och vi har noterat en ökad konkurrens om projekten. Samtidigt är vi nöjda över att ha tecknat avtal om ett flertal intressanta bostadsprojekt med bland andra Riksbyggen och Svenska Bostäder som beställare. Vi ser också fram emot ett fortsatt samarbete med Junehem i Jönköping där vi både kommer att utföra etapp två av Sörsjön och bygga deras trähus Kaxholmen i Huskvarna.



Avtal tecknades om kvarteret Mangon på Södermalm i Stockholm våren 2021.
Antal lgh: 169 samt förskola
Beställare: Svenska Bostäder



Tuvebo i Göteborg.
Två etapper har färdigstälts under 2021
Antal lgh: 129
Egenutvecklat projekt



Drottninghög i Helsingborg lämnades över till beställaren i början av 2021.
Antal lgh: 149 samt förskola
Beställare: Riksbyggen

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

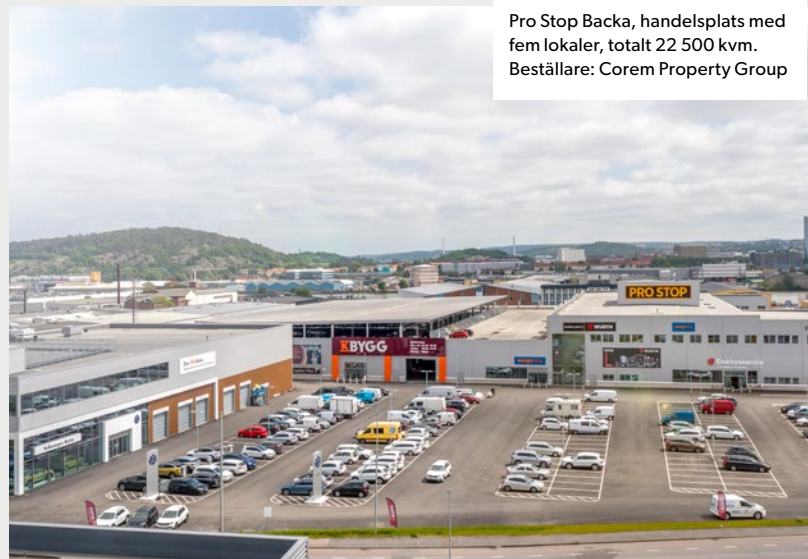
Även Kommersiellt gick mycket starkt under 2021. Ordergången var rekordhög och bredden på uppdragen stor. Ett flertal nya handelsfastigheter och sportanläggningar har tillkommit liksom två större hotellprojekt genom ombyggnader i Borås och Kista. Inom samhällsfastigheter har två äldreboenden färdigställt och det ramavtal som vi har med Specialfastigheter har resulterat i tillbyggnader av två kriminalvårdsanstalter.

Ett samarbete mellan Kommersiellt och Logistik och industri gjorde det möjligt att teckna två avtal med företaget Harju Elekter. Efter en längre tids diskussioner hittade vi en lämplig tomt i Västerås för deras nya kontor och produktionsanläggning. Harju Elekter ville hyra sin nya byggnad, varför bästa lösningen blev ett projektutvecklingsupplägg med Logistik och industri. Samtidigt ville Harju Elekter bygga en mindre produktionsanläggning i Malmö. Även där hittade vi en lämplig tomt och tecknade avtal om att uppföra anläggningen på entreprenad inom Kommersiellt med markägaren som beställare.

Inom projektutveckling har Kommersiellt genomfört fastighetsaffärer som skapar intressanta möjligheter för framtiden. Wästbygg har gått in som partner i Hotell Västerport i Varberg AB för att utveckla och bygga ett hotell i Varbergs hamn. Dessutom har fastigheter förvärvat i Borås och Malmö där detaljplanerna tillåter större tillbyggnader med såväl bostäder och samhällsfastigheter som kommersiella lokaler.



Ombyggnad av kontorsfastighet i Kista till 4-stjärnigt hotell med 201 rum.
Beställare: Revelop



Pro Stop Backa, handelsplats med fem lokaler, totalt 22 500 kvm.
Beställare: Corem Property Group

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

Efterfrågan på logistik- och industrifastigheter har varit fortsatt mycket stor under 2021, vilket gör att affärsområdets intäkter för första gången har passerat två miljarder kronor. Vid årets slut uppgick den pågående produktionen till sammanlagt 450 000 kvm efter att sex nya avtal tecknats under årets sista kvartal.

Intäkterna från projektutveckling uppgick till 39 procent för helåret. Det finns en relativt stor variation i intäktsfördelningen från år till år. Projekten som hanteras inom Logistik och industri har så höga ordervärden att ett enskilt projekt får stor påverkan på utfallet. Under första halvåret avslutade vi två stora utvecklingsprojekt – Dollarstores centrallager i Örebro på 55 000 kvm och Nellys lager i Borås på 38 000 kvm. Mathems anläggning söder om Stockholm är i produktion och därutöver har två mindre utvecklingsprojekt tillkommit.



Centrallager åt Dollarstore i Örebro, 55 000 kvm.
Egenutvecklat projekt.

- **ÖKAT FOKUS PÅ INDUSTRIFASTIGHETER.**
- **TYDLIG AKTÖR I NORDEN INOM LOGISTIK OCH INDUSTRI.**

Vi ser stor potential för verksamheten inom Logistik och industri att växa ytterligare genom att bli en tydligare aktör även inom industrisegmentet. Målet är också att ta ökade marknadsandelar inom både logistik och industri i de nordiska grannländerna. Dotterbolagen i Norge och Danmark etablerades 2015 och i Finland 2019.

INDUSTRIFASTIGHETER

Anläggningarna som uppförs av koncernbolaget Logistic Contractor är lika lämpade för tillverkande företag som för logistikspecialister. De industrifastigheter vi har byggt under årens lopp har ofta varit åt tillverkande bolag som också haft behov av stora lagerytor.

När samarbetet med Northvolt inleddes kring byggandet av deras batterifabrik i Skellefteå, valde vi att sätta ett mer uttalat mål att växa inom industrisegmentet. Det har bland annat resulterat i ett avtal med köksföretaget Nobia om att uppföra deras nya produktionsanläggning i Jönköping på 125 000 kvm. Andra industriföretag vi byggt åt under 2021 är HydraSpecma och Harju Elekter.

NORDISK AKTÖR

Under 2021 har de lokala organisationerna i Norge, Danmark och Finland stärkts för att vara redo för de möjligheter vi ser framöver. Covid-restriktionerna i grannländerna har periodvis varit betydligt striktare än i Sverige, men i takt med att dessa har släppts har också aktiviteterna på respektive marknad ökat.

Uppförandet av DHLs paketterminal på Kastrups flygplats i Köpenhamn har utgjort en stor del av verksamheten i Danmark under året. Den 26 000 kvm stora anläggningen kommer att överlämnas under andra halvan av 2022. DHLs terminal är det enda pågående utländska projektet under 2021. Tidigare har tre projekt genomförts i Norge och ett i Danmark.

Logistik och industri har under året investerat i egen logistik- och industrimark. Tillgång till egen mark är extra viktig i Norge, Danmark och Finland eftersom det där inte finns kommunal industrimark på samma sätt som i Sverige. Samtidigt har vi i även i Sverige sett konkurrensfördelar med en egen mark. Under året har avtal tecknats om förvärv och samarbeten i både Sverige och Norge, vilket har resulterat i att en landbank byggts upp i attraktiva logistiklägen som vid årsskiftet omfattade 884 000 kvm. Arbete pågår i både Danmark och Finland med att identifiera liknande affärsmöjligheter.

Produktionsanläggning för kök i Jönköping, 125 000 kvm.
Beställare: Nobia



Kv Häggen i Halmstad. Trygghetsboende med 29 lägenheter.
Egenutvecklat projekt.

• ÖKAT FOKUS PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

• EGEN FÖRVALTNING AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Behovet av samhällsfastigheter är fortsatt stort i Sverige. Under 2021 ökade invånarantalet med 73 000 personer och inte bara i storstadsregionerna. 205 av landets 290 kommuner fick ett befolkningstillskott 2021 enligt statistik från SCB.

ENTREPRENAD

Wästbygg har lång erfarenhet av att bygga samhällsfastigheter. I och med förvärvet av Rekab tillfördes ytterligare kompetens på området, då huvuddelen av deras produktion utgörs av förskolor, skolor, vårdinrättningar och liknande. Vid årets slut utgjorde samhällsfastigheter 37 procent av den pågående volymen inom affärsområde Kommersiellt, mätt i kvadratmeter.

PROJEKTUTVECKLING

De egenutvecklade samhällsfastigheter som i nuläget finns i Wästbyggs projektportfölj ligger för planerad produktionsstart under perioden 2023–2024. I avvaktan på att kommunernas planeringsarbete och i vissa fall detaljplaner ska slutföras arbetar vi med de förberedelser som går att göra. Parallellt pågår ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya möjligheter, både genom markanvisningar och fastighetsförvärv.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Under 2021 färdigställdes egenutvecklade Kv Häggen i Halmstad. Kv Häggen är ett trygghetsboende med hyresrätter för personer som är 65 år och äldre. Huset är utformat för att främja social samvaro bland de boende. I entréplanet finns ett rymligt samlingsrum med kök där de kan laga mat tillsammans, hålla möten eller ordna andra gemensamma aktiviteter. I anslutning till samlingsrummet finns ett tv-rum och ett hobbyrum.

Kv Häggen är det första projektet som ägs av Inwita Fastigheter. Inwita är Wästbygg Gruppens fastighetsbolag och är specifikt inriktat på att äga egenutvecklade samhällsfastigheter.

VI MÅSTE FÖRSTÅ LIVET I HUSET



Eva Thulin, fastighetschef Inwita

Ett stort steg i Inwita Fastigheters utveckling togs i början av 2022 när Eva Thulin anställdes som fastighetschef. Eva har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning och kommer att ansvara för att bygga upp och driva verksamheten i Inwita.

Berätta om dina tankar kring ditt uppdrag

Jag tycker att hela idén med Inwita är oerhört spännande. Genom Inwita finns en sammanhållen kedja inom Wästbygg Gruppen från planering och förvärv via utveckling och byggproduktion till långsiktig förvaltning för egenutvecklade samhällsfastigheter. Att få vara involverad i hela den kedjan lockade mig att söka tjänsten.

Var vill du att vi ska lägga fokus i förvaltningsarbetet?

För mig handlar ett framgångsrikt förvaltningsarbete om mer än att vara insatt hur fastigheten fungerar. Vi måste också förstå det liv som ska levas i huset. Utifrån det ska vi titta inte bara på huset utan på hela omgivningen. Om vi nu bygger exempelvis ett trygghetsboende, hur ser då de boendes liv ut

och vad krävs av omgivningarna för att det ska bli så bra som möjligt? Genom att vara nyfikna och samarbeta med andra fastighetsägare kanske vi kan få till det där bageriet eller servicebutiken som bidrar till ett gott liv i vårt hus.

Jag vill att vi med Inwita ska bidra till att bygga samhälle och göra avtryck på de platser där våra fastigheter finns.

Hur kommer samarbetet mellan dig och kollegorna inom projektutveckling och entreprenad att se ut?

Utifrån våra olika kompetenser ska vi tillsammans utforma genomtänkta och hållbara projekt. För min del handlar det om att bidra med såväl drift- som kundperspektivet tidigt i projekteringen. Ofta har vi också med oss en framtida hyresgäst i planeringsarbetet, exempelvis en privat aktör inom vård eller skola med egna idéer kring utformningen. I det samarbetet måste vi våga vara tydliga och visa på alternativ som både tillgodoser kundens behov och vårt eget förvaltningsperspektiv.

Ett nära samarbete mellan förvaltning, projektutveckling och entreprenad, kommer att stärka hela Wästbygg Gruppen i alla våra affärer. Vi gör det genom att tillföra en viktig dimension i våra kundkontakter – kunskap om och förståelse för beställarens förvaltningsfas.

NORRLAND – VÅR NYA HEMMAMARKNAD

Ända sedan Wästbygg år 2012 på allvar började växa utanför den ursprungliga hemmaarenan, Västsverige, har vi haft som princip att ha egna kontor på de marknader där vi vill växa. Sedan flera år är vi väl etablerade i såväl Stockholm och Mälardalen som i Skåne. 2021 tog vi ett strategiskt beslut om att inkludera Norrland i expansionsplanerna.

I och med förvärvet av Rekab Entreprenad fick Wästbygg Gruppen 175 nya medarbetare samt ett bolag med en årlig omsättning på cirka en miljard kronor. Ungefär samtidigt togs beslut om att etablera Logistic Contractor (LC) i norra Sverige med bas i Luleå. Uppdraget att bygga Northvolts batterifabrik i Skellefteå har öppnat dörrar i en region där de kommande årens industrisatsningar beräknas uppgå till över 1 000 miljarder kronor. En stor del av dessa är kopplade till gröna investeringar i bland annat fossilfri tillverkning av järn och stål.

Samarbete stärker den gemensamma affären

Benn Karlberg är vd på LC och Anton Johansson vd på Rekab Entreprenad. Under de senaste månaderna har de gemensamt träffat både kommuner och andra beställare för att berätta om vad Wästbygg Gruppen som helhet kan erbjuda.

– Vi har fått ett bra mottagande överallt. Rekab är sedan lång tid tillbaka ett välkänt namn i regionen och eftersom alla känner till Northvolt vet man också indirekt vilka LC är, säger Benn.

– Den stora fördelen för vår del är att vi med hela Wästbygg Gruppen i ryggen kan presentera oss som en betydligt större aktör. Vi märker det inte minst på beställare som känner till oss sedan tidigare. De ser oss nu som en tänkbar samarbetspartner i större projekt än tidigare, vilket är mycket positivt, förklarar Anton.

En övervägande del av Rekabs verksamhet utgörs av att bygga samhällsfastigheter åt offentliga beställare. I många år har företaget haft som strategi att fokusera på stora och trygga beställare som kommuner, regioner och stat. Bland dem har de

byggt upp ett starkt varumärke som en pålitlig leverantör, oavsett om det är en mindre förskola eller ett större sjukhusprojekt som ska genomföras. Enligt Anton handlar framtiden inte om att göra så mycket annorlunda utan snarare hur verksamheten kan breddas inom befintlig verksamhet.

– När vi tittar på hur vi kan utvecklas framåt finns det två huvudsakliga spår. Det ena är att stärka vårt erbjudande ytterligare inom samhällsfastigheter med de möjligheter som erbjuds genom projektutveckling och ägande via koncernbolaget Inwita. Spår nummer två är att ta ökade marknadsandelar på bostadssidan, primärt genom att öka andelen egenutvecklade projekt.

– För LCs del handlar det mycket om att prioritera vad vi ska satsa på här i norr och i vilken ordning. Det finns många projekt som vi bedömer som intressanta och passar vår affär. Vissa har dock relativt lång startsträcka, så vi behöver också utrusta oss med ett stort mått av tålamod.

Kommunerna planerar för tillväxt

Med de stora investeringar som planeras i norr följer också behov av arbetskraft och inflyttning. Vissa siffror pekar på en befolkningstillväxt på upp till 100 000 personer under de kommande femton åren, vilket innebär en ökning med 20 procent.

– I Skellefteå är det inte bara Northvolt som driver utvecklingen. En rad andra aktörer håller på eller planerar att etablera sig där i form av underentreprenörer till batterifabriken och logistikföretag. Bland dessa ser vi möjligheter att knyta till oss ytterligare affärer, både på egen hand och i samarbete med Rekab, säger Benn.

– Min uppfattning är att Skellefteå kommun behöver öka takten i sitt planarbete för att hålla jämna steg med näringslivets utveckling. Trots det stora behovet av framför allt nya bostäder kommer det inte ut så många markanvisningar där. Då har Umeå haft en betydligt tydligare vision om hur man vill se staden utvecklas inom alla områden och även omsatt de tankarna i sina detaljplaner, konstaterar Anton.



Anton Johansson, vd
Rekab Entreprenad



Benn Karlberg, vd
Logistic Contractor



Uppdraget att bygga Northvolts batterifabrik i Skellefteå har öppnat dörrar i en region där de kommande årens industri-satsningar beräknas uppgå till över 1 000 miljarder kronor.

LC valde Luleå

När LC skulle välja etableringsort föll valet på en annan av Norrlands expansiva orter, Luleå. I februari 2022 var kontoret klart för inflyttning. Rekab har i nuläget endast en projektorganisation i Luleå, men inget eget kontor. Enligt Anton finns det dock planer på att öka närvaron där och då samordna lokaliseringen med LC.

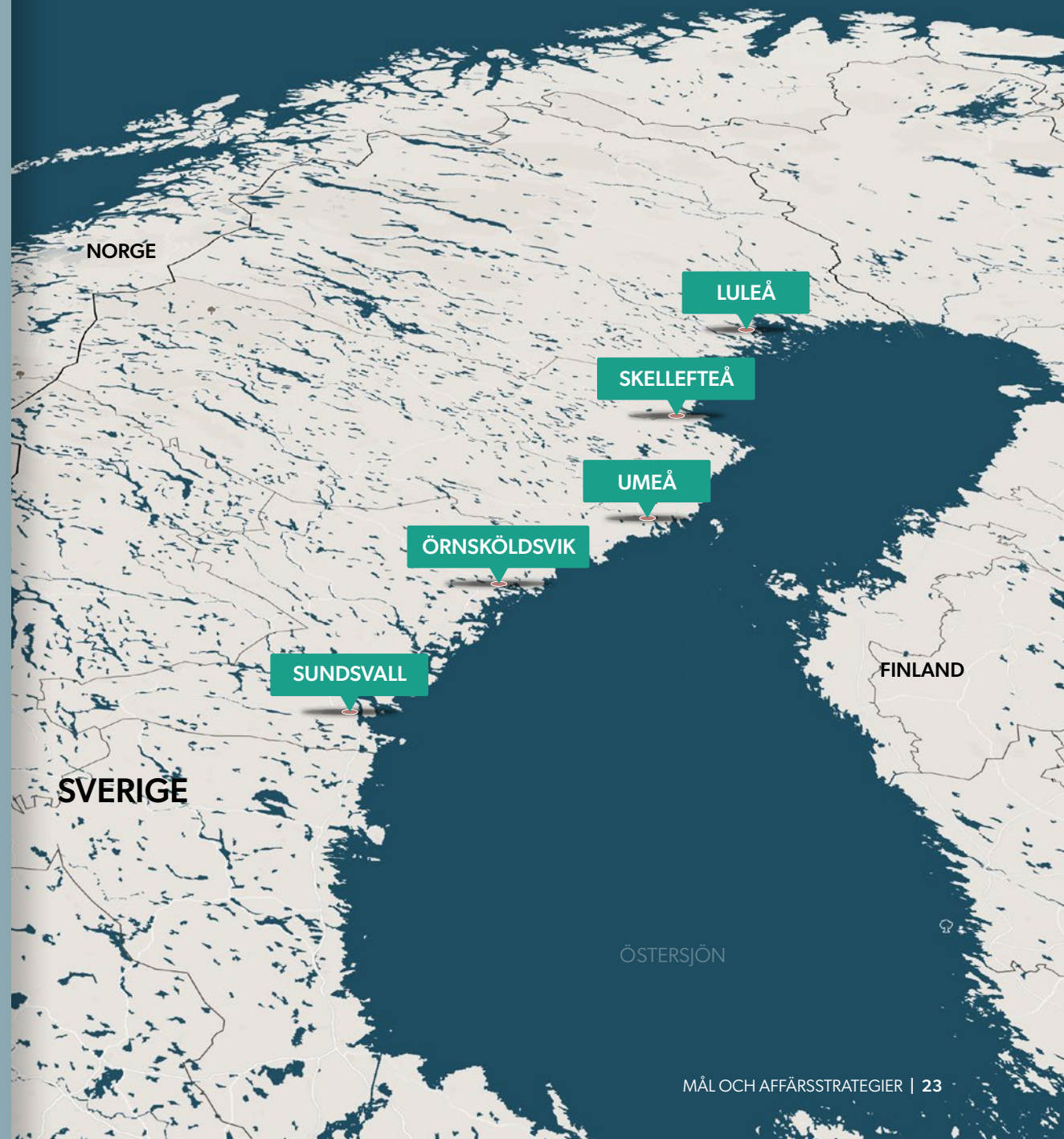
– Vi har en del pågående projekt i Luleå och har helt nyligen också tecknat avtal med LKAB om att bygga deras nya kontor och innovationscenter. Det är ett mycket intressant projekt. Här ska LKAB samla all kompetens för den utveckling och innovation som krävs för deras omställningsresa mot fossilfri produktion. Som ett led i det satsar man på hållbarhetsfrågan även i byggnaden, den ska byggas i huvudsak i KL-trä och certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

– Det här är ett spännande projekt för oss att följa. LKAB är ett av de företag som ska göra stora investeringar framöver och att Rekab nu får visa vad vi inom Wästbygg Gruppen kan åstadkomma är värdefullt inför deras kommande satsning, säger Benn.

En utmaning för den framtida utvecklingen inom både LC och Rekab är att attrahera nya medarbetare. Med mycket pågående byggnation i regionen är det också konkurrens om personer med rätt erfarenhet.

– På Rekab har vi rekryterat en del nya medarbetare under vintern och känner oss väl rustade för att klara av de stora projekt som vi nyligen har tecknat avtal om. För oss är det helt klart en fördel med det goda rykte vi har i branschen och att vi är välkända i regionen.

– Jag hoppas att vi kan utveckla samarbetet mellan Rekab och LC även när det gäller rekrytering och bemanning. Deras starka arbetsgivarvarumärke ger oss draghjälp i arbetet med att hitta nya medarbetare till vår satsning här. Min förhoppning är att vi också ska kunna hitta ett bra sätt att använda våra gemensamma personalresurser framöver, avslutar Benn.



HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2021



EN HÅLLBAR AFFÄR

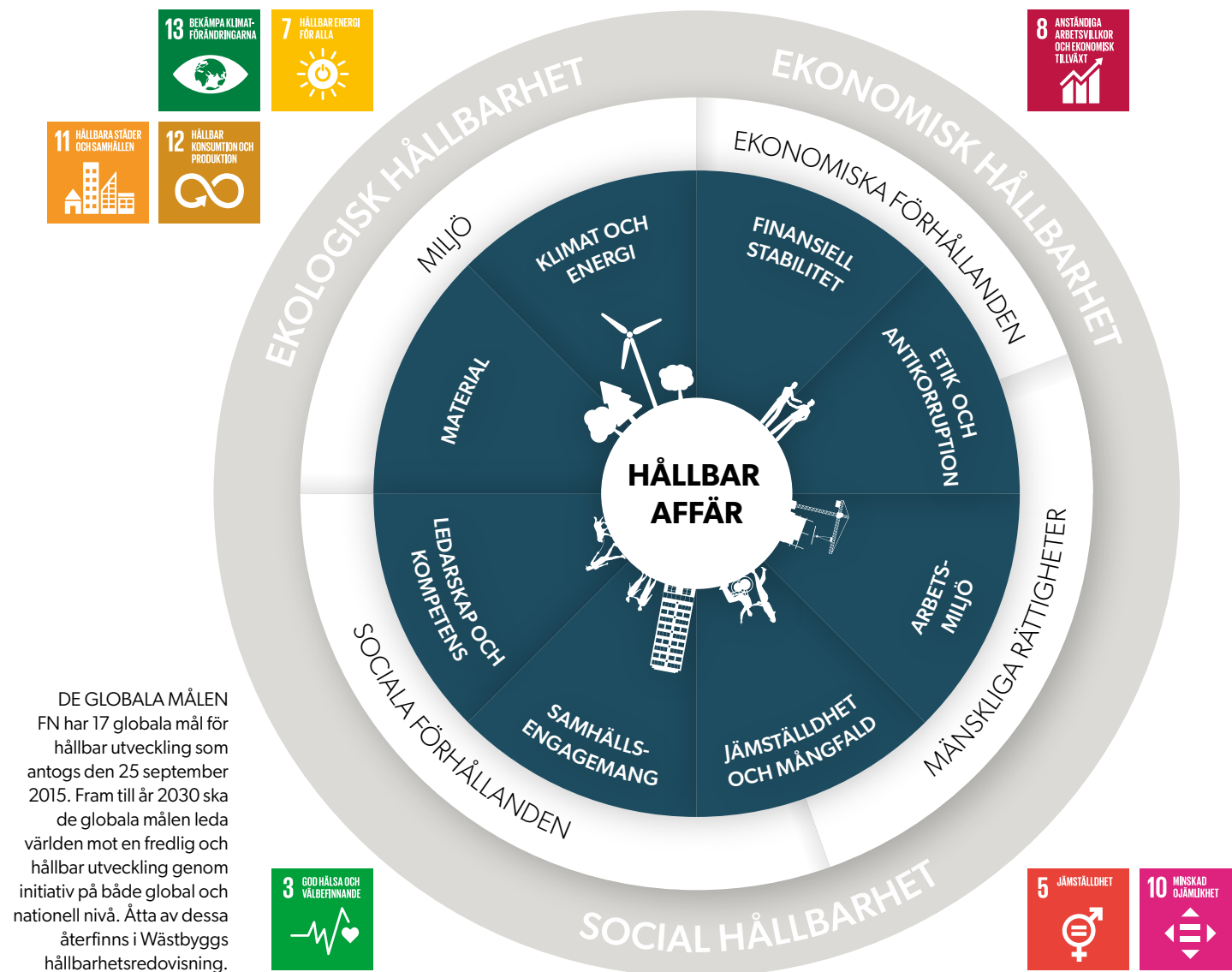
Ett av Wästbyggs övergripande mål är att skapa hållbara affärer. Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet integreras i ett väl balanserat samspel. På så sätt ska vi minska vår klimatpåverkan, utveckla, bygga och förvalta hållbara fastigheter samt arbeta för trygga arbetsplatser, en sund konkurrens samt ökad mångfald och jämställdhet.

Wästbyggs affär omfattar hela kedjan från projektutveckling till entreprenad och förvaltning. Inom bolaget finns kompetens inom tidiga skeden med förvärv av mark och utveckling liksom byggproduktion inom tre olika affärsområden samt förvaltning av egenutvecklade samhällsfastigheter. Genom att styra hela processen ökar vår möjlighet och förmåga att skapa hållbara affärer. I det arbetet samarbetar vi med många andra aktörer bland annat konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Se vår affärsmodell på sidorna 10–15 för mer detaljerad information kring hur vi arbetar.

Sett över ett verksamhetsår är det hundratala företag som ingår i bolagets processer och en stor utmaning är därför att säkerställa att arbetet utförs på ett hållbart sätt i alla led. Styrkan i vår affärsmodell är att vi inte läser in oss i en viss produkt eller utförare som inte lever upp till de krav vi ställer.

Ytterligare en utmaning är att den verksamhet vi bedriver är resurskrävande i form av naturresurser, kapital och arbetade timmar. Vad gäller naturresurserna bygger de i nuläget främst på ett linjärt flöde, vilket är en stor bidragande faktor till den negativa klimatpåverkan vi ser idag. Att arbeta för ett ökat cirkulärt flöde är ett prioriterat område.

Tillsammans med flera andra branschkollegor har vi signerat "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft" för bygg- och anläggningssektorn, som innefattar hela värdekedjan inklusive material. Styrkan med färdplanen är att den är framtagen av aktörer i hela värdekedjan, varför



alla aspekter berörs. 2019 signerade vi "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30), genom vilken vi förbinder oss att visa upp konkreta åtgärder för minskade utsläpp. Målsättningarna för LFM30 stämmer väl överens med våra egna.

För att skapa hållbara affärer behöver vi minska vår klimatpåverkan. Redan 2017 satte vi målet att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. För att vi ska nå målet arbetar vi med systematisk kartläggning av vårt avtryck, strategiska handlingsplaner och konkreta verktyg.

Wästbyggs koncernledning är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetets styrning och måluppfyllnad. Arbetet drivs och samordnas av stabsfunktionerna inom Hållbarhet, HR, Verksamhetsutveckling och Ekonomi med utgångspunkt i svensk lagstiftning, våra policyer och riktlinjer samt vårt ISO-certifierade ledningssystem. Koncernbolagen Wästbygg Entreprenad och Rekab Entreprenad är certifierade enligt ISO 9001 och 14001 och Wästbygg Entreprenad är även certifierat enligt ISO 45001. Logistic Contractor arbetar enligt ledningssystemet, men är inte certifierat. Vi följer FNs Global Compact, ILOs kärnkonventioner samt OECDs riktlinjer för multinationella företag.

Genom att redovisa hur gröna Wästbyggs intäkter, rörelsekostnader, investeringar och orderstock är ökar vi transparensen kring bolagets klimatåtagande.



KOMBINERAT RAMVERK FÖR GRÖN MÄRKNING

I maj 2021 lanserade Wästbygg Gruppen sitt gröna ramverk. Det är det första kombinerade ramverket i Sverige och möjliggör för en grön märkning av både aktie- och skuldinstrument. Genom att redovisa hur gröna Wästbyggs intäkter, rörelsekostnader, investeringar och orderstock är ökar vi transparensen kring bolagets klimatåtagande. Ramverket fungerar samtidigt som ett viktigt internt styrinstrument när vi ska fatta våra affärsbeslut.

De gröna andelarna bedöms enligt ramverket främst på energieffektivitet och nivå av miljöcertifiering men även andra parametrar räknas in.

Vi har också under året, som det första bolaget med en omfattande entreprenadverksamhet, blivit godkända för Nasdaqs beteckning Nasdaq Green Equity Designation. Detta är ytterligare ett sätt att öka transparensen runt vårt hållbarhetsarbete.

Ännu en pusselbit för att skapa hållbara affärer är att säkerställa tillgång till grön finansiering för våra projekt. Vi har därför under året emitterat vår första gröna obligation.

EU:S TAXONOMI

Under 2021, i samband med framtagandet av det gröna ramverket, har en första granskning av hur Wästbygg ligger till i förhållande till EUs Taxonomi genomförts. Taxonomi beskriver vilka aktiviteter som klassas som miljömässigt hållbara och syftar till att hjälpa investerare att identifiera och jämföra investeringar i förhållande till EUs klimatmål och den gröna tillväxtstrategin.

Alla Wästbygg Gruppens aktiviteter kategoriseras in under Taxonomins kriterier; 7.1 Uppförande av nya byggnader respektive 7.2 Renovering av befintliga byggnader. Bedömningen är tredjepartsgranskad av Cicero Shades of Green för såväl 2020 som 2021.

GRÖNA ANDELAR

Sedan halvårsrapporten 2021 redovisar vi gröna andelar, sjukfrånvaro och mångfald i våra delårsrapporter.

Andelen gröna intäkter, kostnader samt den gröna andelen av orderstocken har ökat under 2021. I Rekab Entreprenads produktion finns en lägre andel projekt som byggs för att miljöcertifieras jämfört med övriga bolag inom Wästbygg Gruppen. Samtidigt uppför de ett stort antal projekt med höga krav inom energi, vilket gör att 68 procent av koncernens totala orderstock vid årsskiftet var grön.

Andelen kvinnor totalt i företaget har minskat sedan föregående år. Till följd av förvärvet av Rekab har antalet yrkesarbetare i koncernen ökat, en yrkeskategori där kvinnor är underrepresenterade.

Cicero ger oss betyget Excellent avseende styrning och strategi för såväl 2020 som för 2021. De lyfter i sin rapport fram vårt arbete med att bli fossilfria samt att säkerställa en etisk och socialt hållbar verksamhet.

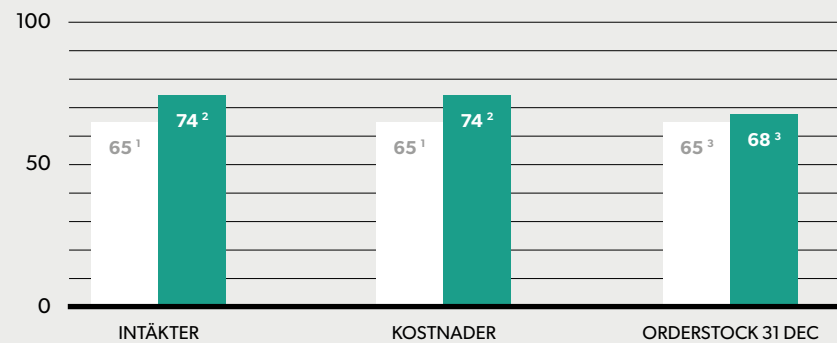


Rekab

Den 28 oktober 2021 förvärvades Rekab Entreprenad AB. I årets rapport inkluderas data från Rekab avseende gröna andelar, arbetsmiljö och organisation. Däremot ingår inte Rekab i data avseende förbrukning, klimatutsläpp, revisioner samt när det gäller beskrivning av verksamheten under 2021.

Under 2022 kommer Rekab att inkluderas i Wästbygg Gruppens arbets sätt för att nå koncernens gemensamma mål inom hållbarhetsområdet. Ambitionen är att en heltäckande hållbarhetsredovisning ska kunna presenteras för 2022.

GRÖNA ANDELAR (%)



¹ Cicero Shades of Green, Company Assessment, juni 2021.

² Cicero Shades of Green, Company Assessment, mars 2022. Uppgifterna skiljer sig något från bokslutskommunikén 2021, då dessa baserades på uppskattningar.

³ Uppskattad uppgift utifrån definitionen angiven i Wästbygg Gruppens gröna ramverk, maj 2021.

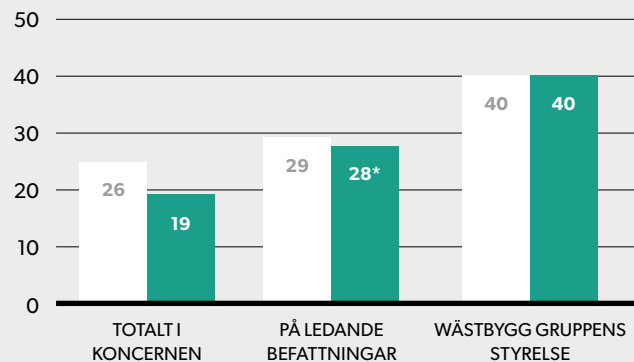
Rekab Entreprenad är inkluderade i alla uppgifter.

Investeringar:

Under 2021 har investeringarna i förvaltningsfastigheter varit marginella varför grön andel inte är relevant att redovisa. För de investeringar som gjordes under 2020 var den gröna andelen 100 procent.

MÅNGFALD (%)

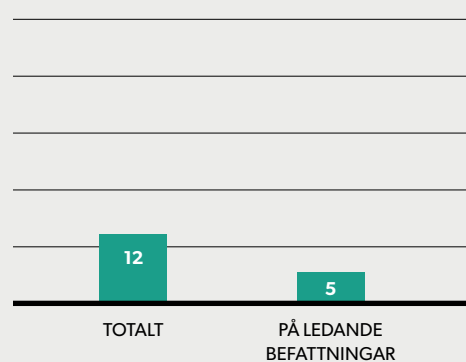
Andel kvinnor, 31 dec



Definition ledande befattning: Deltagande i ledningsgrupp på minst bolagsnivå samt arbetschef och högre befattningar.

* Uppgiften är efter ytterligare kontroll justerad från 29 procent i bokslutskommunikén.

Andel med utländsk bakgrund i svenska koncernbolag, 31 dec



Definition utländsk bakgrund: Enligt SCB – personer som är utrikes födda samt inrikes födda som har två utrikes födda föräldrar. (Statistik över utländsk bakgrund gäller endast för medarbetare i Sverige).

HÅLLBARA AFFÄRER GENOM STRUKTURERAT OCH STRATEGISKT ARBETE

Arbetet med att definiera de väsentliga aspekterna i vårt hållbarhetsarbete samt identifiera hållbarhetsrisker och formulera långsiktiga hållbarhetsmål påbörjades 2017 med en första intressentdialog. Denna har under åren därefter kompletterats med ytterligare dialoger med adderade intressentgrupper i form av investerare, försäkringsbolag samt samhälle och organisationer. Hälsa och arbetsmiljö, etik och antikorrup­tion tillsammans med energi och material var några av de områden våra intressenter såg som prioriterade. I dialogerna fokuserade vi även på klimat- och energiområdet och hur vi kan samarbeta för att nå fram till en fossilfri verksamhet år 2030.

På sidan 25 visas Wästbyggs hållbarhetshjul. De åtta tårtbitarna i hjulet står för de hållbarhetsaspekter som vi, tillsammans med våra intressenter, har värderat som de viktigaste för att vår affär ska vara hållbar utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

Hjulet visar också vad vi i vår verksamhet arbetar med när det gäller miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter och antikorrup­tion. Hjulet symboliserar hur alla delar hänger ihop och behöver samspela för att vi ska vara ett hållbart företag.

Vi har också tittat på kopplingen till FNs globala hållbarhetsmål för att säkerställa att vår verksamhet är långsiktig och går i linje med den utveckling vi ser i omvärlden i stort.

Att skapa hållbara affärer är ett av Wästbyggs tre övergripande mål. Genom att arbeta aktivt med våra väsentliga hållbarhetsaspekter stärker vi hela verksamheten och minimerar våra risker. För de hållbarhetsrisker vi har kategoriserat som väsentliga har vi identifierat åtgärder och formulerat mål. Då vi ser hållbarhet som ett affärskritiskt område är målen integrerade i Wästbygg Gruppens affärsplan.

För att nå våra mål krävs att vi arbetar aktivt för att minimera specifika hållbarhetsrisker. Wästbygg Gruppens riskhantering beskrivs i förvaltningsberättelsen på sidorna 54–57.

Under 2021 har Wästbygg arbetat med att identifiera klimatrisker och möjligheter i enlighet med riktlinjerna i ramverket Taskforce on Climate related Financial Disclosure (TCFD). TCFD används för att se hur bolag påverkas finansiellt av klimatförändringar men även av de styrmedel som finns och kommer att finnas för att begränsa klimatförändringar och sänka koldioxidutsläppen. Detta beskrivs vidare under avsnittet Finansiell stabilitet på sidan 35.

VÅR KLIMATPÅVERKAN

2017 fattades ett övergripande mål om att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri till år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall.

För att få ett nuläge att utgå ifrån gjorde vi 2018 en första kartläggning av alla klimatutsläpp som berör vår dagliga verksamhet, se diagram på sidan 33. Genom kartläggningen har vi identifierat vilka som är våra stora utsläppsposter. Utifrån resultatet har en handlingsplan tagits fram med delmål inom varje område.

Vi kan konstatera att det är tjänsteresor, materialtransporter och elanvändning som står för den största delen av vår klimatpåverkan inom de områden vi mäter.

En utmaning när vi mäter klimatavtryck i vår verksamhet är att vi kan få stora svängningar från ett år till ett annat beroende på vilka och hur många projekt vi arbetar med. Våra projekt pågår under olika lång tid och kan påverkas av många faktorer. De pågår inte årsvis och utöver antalet påverkas klimatavtrycket av i vilken fas de befinner sig i, vilken tid på året som produktionen pågår och var projekten är belägna geografiskt. Under året har vi haft 55 pågående projekt, exklusive Rekabs.

Vår klimatpåverkan ska minska över tid. Att vi har ett långsiktigt mål att förhålla oss till ger oss möjlighet att påverka inom flera områden. Vi utvärderar årligen de mätmetoder och emissionsfaktorer som vi använder. Emissionsfaktorer från olika källor kan skilja sig mycket åt och därmed ge olika utslag. Uppdateringen av emissionsfaktorerna för 2021 har endast haft en mindre påverkan på utfallet.

För att nå vårt mål till 2030 behöver vi ställa om till förnybar energi och bränslen inom områdena el, värme och transporter. Vi ser en tydlig effekt av att vi arbetar aktivt inom respektive område för att minska andelen fossila bränslen och öka andelen förnybar energi. När vi sammanställer vårt klimatbokslut för 2021 redovisar vi ett utsläpp på totalt 1 236 ton CO₂e (1 672), vilket innebär en minskning med 26 procent från 2020.



När vi sammanställer vårt klimatbokslut för 2021 redovisar vi ett utsläpp på totalt 1 236 ton CO₂e (1 672), vilket innebär en minskning med 26 procent från 2020.

KLIMATPÅVERKAN PRODUKTIONSFASEN

KLIMATSMART BYGGARBETSPLATS

Ett konkret verktyg som används för att hjälpa oss att minska vårt klimatavtryck är "Klimatsmart byggarbetsplats". Med verktyget, som implementerades 2020, har vi etablerat en miniminivå som alla våra projekt ska klara idag (brons) samt två nivåer till (silver och guld) för att ytterligare kravställa och skynda på vår omställning. Klimatsmart byggarbetsplats omfattar de områden som har störst negativ klimatpåverkan i projekten under produktionsfasen; el, provisorisk byggvärme, bränsle till maskiner, materialtransporter och avfall. Genom att ställa krav på exempelvis vilket bränsle vi använder, hur energieffektiva våra bodeltableringar är samt på våra leverantörer minskar vi de fossila utsläppen. Nivån på Klimatsmart byggarbetsplats sätts i respektive projekts uppstartsfas. Efterlevnad mot vald nivå följs sedan upp under produktionstiden, vilket kan medföra förändringar både uppåt och nedåt.

Kravställning och mätområden för Klimatsmart byggarbetsplats utvärderas årligen. Under 2021 har vi exempelvis uppdaterat kraven gällande inblandning av biobränsle i provisorisk byggvärme och i våra större hyrmaskiner samt lagt till ett guldkrav att andelen brännbart avfall ska uppgå till maximalt 20 procent. Dessutom har vi arbetat vidare med att förbättra våra uppföljningsrutiner för verktyget för att hjälpa produktionspersonalen att nå upp till beslutad nivå.

Fyra pågående projekt arbetar för att nå guldnivån, tre avslutade projekt har uppnått den (varav två låg på guldnivå vid utvärdering 2020) och ett avslutat projekt har efter utvärdering inte uppnått guldnivån.

Under 2022 fortsätter vi arbetet med att hitta lösningar för att nå resultat inom områdena med störst utmaningar; sortering och minimering av avfall, fossilfria byggmaterialtransporter och fossilfritt bränsle.

Mål: Att öka andelen guldprojekt med 10 procentenheter per år där 2020 ses som ett basår, något som innebär att hälften av våra projekt ska vara på guldnivå 2025.

Utfall 2021: 8 projekt som pågår eller har pågått ligger på guldnivå (2) vilket motsvarar 18 procent av projekten.

Klimatsmart bygg- arbetsplats omfattar

- Bodar.
- Avfall.
- Provisorisk bygg-
värme/uttorkning.
- Större hyrmaskiner.
- Mindre hyrmaskiner.
- Tunga transporter.
- Persontransporter.
- Inköp av material till
etablering.
- Belysning.
- Innovation.



ENERGI

Vår målsättning är att minimera energianvändningen och se till att den energi vi måste använda på våra kontor och byggarbetsplatser ska komma från förnybara källor.

I flera år har vi arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna för att minska energianvändningen. De mätningar som vi har utfört indikerar att det finns en stor spridning i vilka åtgärder som ger det bästa resultatet. I många fall relateras de stora effekterna till beteende, något som vi kommer att ta hänsyn till i vidareutvecklingen och utvärderingen av Klimatsmart byggarbetsplats.

Vi mäter energianvändningen för våra kontor samt för våra byggarbetsplatser.

Mål: Minimera energianvändningen.

Utfall 2021:

- Energianvändning fjärrvärme: 1 427 MWh (2 097)
- Energianvändning el: 5 460 MWh (6 588)

EL

Elanvändningen har minskat 2021. Vi nådde 90 procent elanvändning från förnybara källor, vilket är något lägre än året dessförinnan. När vi redovisar vårt avtryck för el inkluderar vi även avtrycket i scope 3, det vill säga våra leverantörers utsläpp för att generera elen. Då inte alla aktörer uppger avtryck i scope 3, redovisar vi vår huvudleverantör Varberg Energis utsläpp i de fall vi använder det bolaget. För övriga leverantörer av förnybar el använder vi emissionsfaktor som avspeglar Vattenfalls ursprungsmärkta utsläpp. För mätning av leverantörer av icke förnybar el används Nordisk Residualmix.

Användning av förnybar el är ett krav i Klimatsmart byggarbetsplats och genom verktyget följs användningen upp kontinuerligt.

Sedan 2012 äger vi ett vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. Elproduktionen från detta motsvarade under 2021 drygt 17 procent av vår elanvändning. Utöver den el vindkraftverket genererar köper vi i huvudsak miljömärkt el från Varberg Energi.

Mål: Öka andel förnybar el.

Utfall 2021: 89,8 % förnybar el (92,5)

- Total mängd producerad el: 950 312 kWh
- Utsläpp: 238 ton CO₂e (209)

VÄRME

Där det är möjligt ansluter vi våra byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmenet för att på så sätt minimera användningen av provisoriska värmekällor med större miljöpåverkan. Ibland finns inte fjärrvärme att tillgå eller så kräver produktionsmomentet en annan energikälla. Mål är uppsatta för att minimera användningen av fossila bränslen. Vi mäter även fjärrvärmeanvändning för våra kontor. Under 2021 minskade användningen av fjärrvärme samtidigt som andelen förnybar fjärrvärme ökade något.

Provisorisk byggvärme följs upp genom Klimatsmart byggarbetsplats. Där efterfrågas och krävs fossila alternativ, vilket ska leda till färre liter fossila bränslen i produktionen. Flytande fossila bränslen har minskat med hela 78 procent från föregående år.

Provisorisk byggvärme:	2021	2020	2019
Flytande fossila bränslen (l)	12 421	55 292	110 629
Flytande fossila bränslen (l)	30 001	342	26 912

Mål fjärrvärme: Öka andelen förnybar fjärrvärme.

Utfall 2021: 95 % förnybar fjärrvärme (92).

- Utsläpp från fjärrvärme: 96 ton CO₂e (136)

Mål provisorisk byggvärme: Minska våra CO₂e-utsläpp.

Utfall 2021: Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme 79 ton CO₂e (123)





TRANSPORTER

I vår strävan efter att minska företagets belastning på miljön måste vi öka andelen resor med lägre klimatavtryck samtidigt som åtgärder tas för att minska resandet. Transporter omfattar såväl egna medarbetares resor som materialleveranser till och från våra byggarbetsplatser. Här ligger en av de stora utmaningarna i omställningen mot en fossilfri verksamhet, och här har vi fortfarande en lång väg att gå.

TJÄNSTERESOR

Under såväl 2020 som 2021 har vårt tjänsteresande påverkats av pandemin. Vi har rest mycket mindre inom alla delar av bolaget. Trots det var våra tjänsteresor det område som gav högst klimatavtryck under 2021.

Våra tjänsteresor påverkas i hög grad av var våra projekt och kontor är belägna. Vi har en resepolicy som säger att tåg ska väljas som första alternativ vid tjänsteresor. En avvägning ska göras när det gäller längre resor. Som komplement till resor finns digitala hjälpmedel på plats och dessa användes redan innan pandemin. Den ökade användningen och utvecklingen inom området de senaste åren har öppnat upp för en effektivare mötesstruktur vilket ger positiva effekter även genom minskade utsläpp från resor. Under 2021 har våra flygresor mätt i km minskat. Även utsläppen från flygresor är lägre än föregående år.

Under 2021 uppdaterades vår tjänstebilspolicy för att främja val av elbil. Andelen hybrider och elbilar har därför ökat markant, vilket avspeglar sig i lägre utsläpp. Utsläppen från tjänstebilar har fortsatt att minska under 2021 liksom utsläppen från tjänsteresor i privata bilar, om än inte i samma utsträckning. För privata bilar har vi idag inte möjlighet att följa upp bränsletyp. Vi har tidigare uppmanat till samåkning och att åka kollektivt, något som inte har varit möjligt eller ändamålsenligt under de två senaste åren.

Antalet hotellnätter har ökat, vilket främst beror på att vi under 2021 kunde genomföra vårt 40-årsjubileum med tillhörande tvådagarskonferens för alla anställda. Vi har i år även ett bättre underlag för att mäta antal hotellnätter.

Mål: Öka andelen resor med lägre klimatavtryck

Utfall: CO₂e-utsläpp från våra tjänsteresor har minskat med 15 %.

Flyg: 115 ton CO₂e (137).
Tågresor: 0,07 ton CO₂e (0,07)
Egna bilar: 257 ton CO₂e (295).
Tjänstebilar: 64 ton CO₂e (102).
Hotellnätter: 23 ton CO₂e (9).

MATERIALTRANSPORTER

Vi har hittills inte haft möjlighet att samla in exakta och kompletta data för transporter av material till våra byggarbetsplatser. I stället bygger våra data på nyckeltal baserade på faktiska data från leverantörer som står för en viss procentandel av det totala inköpsvärdet och omfattar endast de leverantörer vi köper från direkt. Även i våra tidigare klimatbokslut har utsläppen därför varit delvis beräknade.

I dagsläget har vi inte något alternativt sätt att mäta på. Vi har därför valt att inkludera avtrycket från materialtransporter enligt samma beräkningssätt under 2021. Detta för att öka jämförbarheten med tidigare år. Siffrorna bör, som nämnts tidigare, tolkas med försiktighet då vi vet att vårt sätt att mäta skapar stora variationer från år till år och baseras på en schablon. Vi har arbetat aktivt med att förmedla vår målsättning till våra leverantörer samt, som en del av Klimatsmart byggarbetsplats, ökat andelen fossilfritt bränsle. Vi ser över möjligheterna att framöver beräkna på ett sätt som vi anser ger en bättre bild av verkligheten och omfattar de transporter som ger högst klimatavtryck.

Utsläpp från transporter av byggmaterial har minskat med 46 procent utifrån nyckeltal baserade på faktiska data från 38 procent (39) av det totala inköpsvärdet. Det bör dock noteras att även inköpsvärdet har minskat i motsvarande omfattning. Andelen transporter med fossilfritt bränsle har varierat de senaste åren, vilket främst kan förklaras av att enskilda leverantörer, som vi fått in faktisk förbrukning från, får stor påverkan i modellen som används för att ta fram vårt utsläpp.

Mål: Minskat CO₂e-utsläpp för transporter av byggmaterial.

Utfall: CO₂e-utsläpp 294 ton (548).
– Andel fossilfritt bränsle: 10,5 % (0,4 %)

MASKINER OCH UTRUSTNING

Där det är möjligt väljer vi i första hand maskiner som går på el, då det är en viktig arbetsmiljöfaktor att minimera farliga utsläpp på byggarbetsplatserna. Grävmaskiner, lastare och andra arbetsfordon använder idag ofta fossilt bränsle. Under 2021 har mängden fossila bränslen mer än halverats. Även mängden fossilfria bränslen minskar vilket beror på att fler och fler maskiner blir eldrivna.

Maskiner:	2021	2020	2019
Fossila bränslen (l)	5 393	12 492	12 625
Fossilfria bränslen (l)	2 263	6 039	631

Mål: Minska CO₂e-utsläpp från hyrmaskiner.

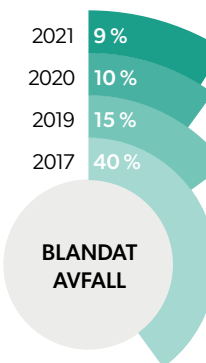
Utfall för 2021: CO₂e-utsläpp 27 ton CO₂e (38).

AVFALL

Avfallet är enligt GHG-protokollet (en standard för att beräkna och rapportera klimatutsläpp) en liten del i en byggnads totala materialflöde. Eftersom mängden avfall trots det är något vi själva kan påverka har vi som mål att minimera mängden avfall och på sikt få till en cirkulär process där vi använder mer återbrukat och återvunnet material. Byggavfallens klimatpåverkan kan också minskas genom god sortering för att därmed skapa förutsättningar för återvinning och återbruk.

Under de senaste åren har vi prioriterat åtgärder och kommunikation för att minska de två fraktionerna blandat avfall och deponi och därmed öka sorteringsgraden. Arbetet har varit framgångsrikt. Andelen blandat avfall har gått ned från 40 procent 2017 till 9 procent 2021. Vi når dock inte helt upp till vårt mål om en sorteringsgrad på 90 procent av allt avfall, utan stannar på 88 procent.

Vi har tidigare granskat hur de företag som hanterar vårt avfall sorterar blandavfall och vad som faktiskt går till deponi. Baserat på svar och beräkningar använder vi schabloner för att i vår redovisning inkludera även detta. Vi kommer att bibehålla vårt fokus på att uppnå en ökad sorteringsgrad samtidigt som vi arbetar vidare med åtgärder för att minska avfallsmängden.

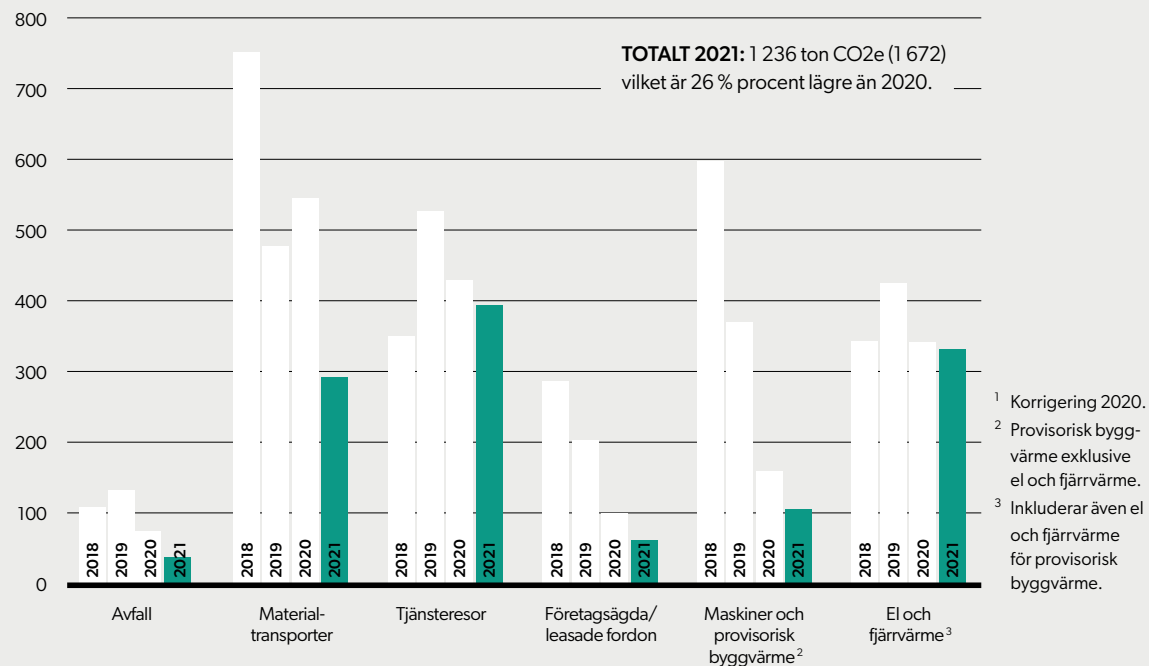


Mål har även satts upp för att minska avfallsmängden per producerad bruttoarea. Målen skiljer sig åt mellan de olika affärsområdena och resultatet kommer att variera beroende på vilka projekt som är aktuella. Oavsett yttre omständigheter är det en viktig parameter att följa upp och utvärdera område för område. Det är dock svårt att mäta per år utan kommer att följas upp i vårt verktyg Klimatsmart byggarbetsplats och mäts per avslutat projekt.

Mål: 90 % av allt avfall ska vara sorterat. Minskad avfallsmängd.

Utfall för 2021	2021	2020	2019	2018	2017
Total avfallsmängd, ton	3 562	6 217	6 811	5 478	3 885
Andel sorterat avfall, %	88	87	83	75	56
Kg avfall/omsatt krona	0,93*	1,6	1,7	1,5	1,4

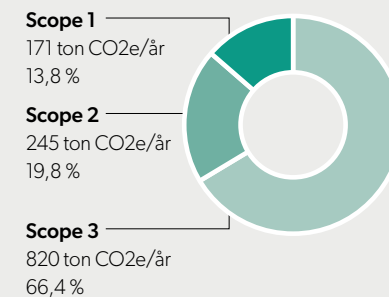
* Baseras på omsättning för hela koncernen inklusive Rekab Entreprenad. Avfallsmängden är dock exklusive Rekab.

WÄSTBYGG GRUPPENS UTSLÄPP 2021, I TON CO₂eKorrigerig av utsläpp 2020¹

Under tredje kvartalet 2021 uppmärksammades ett fel gällande tidigare rapporterad elanvändning för 2020. Inrapporterade mängder från ett fåtal leverantörer har inte beräknats om till CO₂e hos bolagets systemleverantör. Vi har rapporterat korrekt användning men inte korrekta utsläpp (CO₂e). En omräkning visar att utsläppen för el var 121 ton CO₂e (scope 2) och 88 ton CO₂e (scope 3) mot tidigare rapporterat 60 ton CO₂e (scope 3). Korrigeringen, som även redovisades i kvartalsrapporten för tredje

kvartalet, innebär att total klimatpåverkan var 1 672 ton CO₂e mot tidigare redovisade 1 523 ton CO₂e. Även fördelningen mellan scope 1, 2 och 3 förändrades i och med korrigeringen samt andelen förnybar el. Scope 1 gick från 17,1 till 15,6 procent, scope 2 från 8,2 till 14,7 procent och scope 3 minskade från 74,7 till 69,7 procent. Den korrekta andelen förnybar el ökade till 92,5 procent från 89,6 procent.

Utsläpp indelade i scope enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG Protokoll). GHG Protokoll är en global standard för att mäta, hantera och rapportera utsläpp av växthusgaser. Standarden delar in utsläppen i tre olika scope. Scope 1 redovisar de direkta utsläppen medan scope 2 och 3 redovisar de indirekta.



Scope 1: Utsläpp från förbränning av fossila bränslen.

Scope 2: Utsläpp från användning av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

Scope 3: Utsläpp från varor och tjänster till exempel logistik, resor och materialförbrukning.

ANSVARSFULLT RESURSBRUK

Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. Verksamheten gör dock klimatavtryck även inom andra områden genom att använda resurser som vatten och material på ett icke cirkulärt sätt.

Under 2021 har vi tagit steg för att påbörja omställningen till ett cirkulärt resursnyttjande. Första steget är att kartlägga den påverkan vi har idag. Detta arbete har omfattat:

- Komplettering av våra mätningar med vattenförbrukning, där så har varit möjligt.
- Säkerställa att vi kan genomföra klimatberäkningar för material, för att framöver kunna kravställa klimatpåverkan från de material vi använder.
- Tagit initiativ för ökat återbruk såväl på byggetabletter som vi våra projekt.

VATTENANVÄNDNING

Under 2021 uppgick vattenförbrukningen till 20 601 m³. 2021 är första året vi har möjlighet att rapportera vattenförbrukning. Värdena är delvis uppmätta och delvis uppskattade, då inte alla arbetsplatser har separat vattenmätare. Det finns därmed osäkerheter i den rapporterade mängden men vi ser det som ett första steg i kartläggningen för att framöver kunna säkerställa ett effektivt resursuttag.

MATERIAL

Arbetet med att hitta de mest hållbara lösningarna för en fastighet ur ett ekologiskt perspektiv börjar redan i planeringsstadiet. Under projekteringen utreder vi möjligheter att minska materialspill, energieffektivisera, välja miljöriktiga material, undvika fuktkritiska konstruktioner och skapa en god inomhusmiljö. I vårt arbete med att bedöma kemiskt innehåll i olika produkter använder vi oss av Byggvarubedömningen, Basta och Sunda Hus för att säkerställa att godkända material används.

De material vi bygger med utgör en stor del av en byggnads totala klimatavtryck. Dels på grund av den energi som går åt vid framställandet av material, dels utifrån råvaruperspektivet där vi måste använda planetens resurser så sparsamt som möjligt. Ett materials klimatpåverkan avgörs bäst genom att titta på hela livscykeln från utvinning av råvara till tillverkning, transporter, användning, livslängd och återbruk samt återvinningsbarhet.

Vi ser att det i förfrågningar och anbud ställs fler och tydligare krav för ett minskat klimatavtryck, och från och med i år omfattas alla byggnader av den nya lagen om klimatdeklaration.

HÅLLBARHETSCERTIFIERAT BYGGANDE

Wästbygg har kompetens inom de vanligaste certifieringsystem för fastigheter som används på den svenska marknaden – Miljöbyggnad, Breeam, Svanen och Green Building.

Sedan 2017 har vi Svanens grundlicens. Att uppföra en byggnad enligt Svanens miljömärkningskriterier ger låg energianvändning, bättre inomhusmiljö och en garanti för att inga miljöfarliga ämnen används. Under 2020 beslutade vi att alla våra egenutvecklade projekt ska miljöcertifieras.

Förutom de projekt som byggs för att certifieras enligt ovan nämnda miljöcertifieringar arbetar vi med beställar-

krav som omfattar vissa delar eller ställer ytterligare krav som exempelvis Miljöanpassat byggande Göteborg, lösningar för dagvatten och produktion av förnybar energi. Därutöver använder vi vårt egenutvecklade koncept Boaktiva för att främja social hållbarhet och delningsekonomi i våra egenutvecklade bostäder. Som ytterligare komplement används vårt verktyg Klimatsmart byggarbetsplats för att kravställa minskat klimatavtryck under produktionsfasen.

Under 2021 har vi arbetat med 26 (18) byggprojekt som byggs för att certifieras enligt följande miljöcertifieringar:

Miljöbyggnad	9 (7)
Svanen	12 (6)
Breeam	2 (3)
Green Building	3 (2)



BREEAM®

Pilotprojekt trähus LAGERKRANSEN BRUNNSHÖG

Under 2021 har vi genomfört klimatberäkningen för Lagerkransen i Lund, som följare inom "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030s" (LFM30) metodik.

Projektet Lagerkransen Brunns hög i Lund är ett pilotprojekt där vi haft möjlighet att öka vår kunskap om att bygga med massivt trä. Stommen är av korslimmat trä som levererats av Södra, vår samarbetspartner i pilotprojektet. Genom dialog har vi skapat ömsesidig förståelse för båda parternas problemställningar och utifrån det kunnat optimera processer kopplade till byggnation med KL-trä.

Under projektet har vi fokuserat på att hitta konstruktiva åtgärder för att göra framtida träbyggnadsprojekt mer konkurrenskraftiga. I sin tur medför det att framtida flerbostadshus i högre grad än idag kan byggas med trästommar, vilket under rätt förutsättningar ger ett lägre klimatavtryck. Beräkningar, antaganden, jämförelser och granskningar som gjorts i projektet har ökat vår kompetensnivå när det gäller klimatavtryck från material och bidrar också till att sprida kunskap inom byggbranschen.



FINANSIELL STABILITET

På Wästbygg prioriteras lönsamhet framför volym och kvalitet framför kvantitet. En viktig anledning är att en stark ekonomi ger förutsättningar för att driva byggprojekt utan att söka genvägar. Med väl genomförda projekt och en hög ambition på kvalitetsområdet har vi byggt upp ett gott renommé i branschen, vilket gör att vi står oss väl i en ärlig konkurrenssituation.

Ett byggprojekt är ett stort åtagande för både beställare och utförare. Ordning på vår egen ekonomi är därför en förutsättning för att kunna vara trovärdiga gentemot våra kunder samt gentemot våra övriga intressenter för att attrahera finansiering, samarbetspartners och investerare.

Wästbygg Gruppen är noterat på Nasdaq Stockholm, vilket ställer stora krav på redovisning och rapportering. Månadsbokslut och kvartalsrapporter upprättas för kontinuerlig uppföljning liksom fem ekonomiska prognoser per år. I samband med såväl månadsbokslut som prognoser bevakas samtliga projekt. Wästbygg Gruppens finansiella nyckeltal framgår av årsredovisningen.

GRÖN FINANSIERING

Wästbygg Gruppen AB emitterade den 16 november 2021 seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om 800 mkr med förfall i november 2024. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter. Ett belopp motsvarande nettolikviden kommer att användas i enlighet med vårt gröna ramverk.

Obligationerna noterades på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer med första handelsdag 23 december 2021.

För att ett projekt ska kunna finansieras via Wästbyggs gröna obligationer krävs att de uppfyller kraven i vårt gröna ramverk.

KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER

För att se hur Wästbygg Gruppen påverkas finansiellt av klimatförändringar, men även av de styrmedel som finns och kommer att finnas för att begränsa klimatförändringar och sänka koldioxidutsläppen, har vi valt att påbörja implementering av Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Målsättningen inför 2021 var att påbörja ett arbete med identifiering av finansiella klimatrisker och möjligheter i enlighet med TCFD. Därför initierades ett samarbete med 2050 Consulting i syfte att, bland annat:

- Identifiera faktiska och potentiella klimatrelaterade risker och möjligheter.
- Etablera struktur för identifiering, hantering och rapportering av klimatrelaterade risker och möjligheter.
- Utveckla mallar för hantering av risker på koncernnivå och operativ nivå.

Riskkartläggning genomfördes på koncernnivå för projekt och förvaltning av egenägda fastigheter, där ett stort antal omställningsrisker och fysiska risker identifierades. Underlag och mallar togs fram i syfte att möjliggöra och underlätta utvärdering av identifierade risker utifrån följande aspekter:

- Bedömd sannolikhet för risken.
- Bedömd finansiell påverkan av risken.
- När risken bedöms påverka Wästbygg utifrån definierade tidsramar på kort, medellång och lång sikt.
- Vilket finansiellt nyckeltal som påverkas.
- Vilka delar av (projekt-) organisationen som påverkas.
- Hur identifierad risk ska prioriteras inom organisationen.

En första utvärdering av riskerna har genomförts av 2050 Consulting i samråd med representanter från olika delar av Wästbyggs organisation. I utvärderingen konstaterar 2050 Consulting att identifierade klimatrelaterade risker delvis följs upp inom Wästbygg redan idag genom existerande nyckeltal. Dock saknas mål och mätetal för utvärdering och uppföljning av klimatrelaterade risker och möjligheter grundade i den uppdaterade riskanalysen, liksom hur riskerna påverkar ur ett finansiellt perspektiv.

Med det arbete som påbörjades under 2021 har vi skapat förutsättningar och tagit ett stort kliv i arbetet mot en fullständig implementering av TCFDs rekommendationer. För att skapa förutsättningar för en full implementering av dessa måste dock hänsyn även tas till vår befintliga process för analys och hantering av risker (se sidorna 54–57). Det arbetet inleds under 2022 och inkluderar även testning av mallar och struktur i praktiken. Resultatet kommer att utgöra underlag för den fortsatta utvecklingen av verksamhet, strategier och finansiell planering.

Med det arbete som påbörjades under 2021 har vi skapat förutsättningar och tagit ett stort kliv i arbetet mot en fullständig implementering av TCFDs rekommendationer

Mål: Påbörja identifiering av klimatrisker och möjligheter 2021.

Utfall för 2021: Struktur för att identifiera faktiska och potentiella finansiella klimatrisker och möjligheter har genomförts. En första identifiering av väsentliga risker har också utförts.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

VÄRDEGRUND

Att värna om en gemensam värdegrund är en utmaning i ett snabbväxande företag, där de anställda dessutom är utspridda på tretton kontor och ett stort antal byggarbetsplatser. Wästbygg har de senaste åren nästan fördubblat antalet kontor och medarbetare. Våra kärnvärden "klok, kreativ och hjärta" fastställdes 2018. Sedan dess har vi arbetat vidare med att få en än mer enhetlig syn i värdegrundsfrågor.

ANTI-KORRUPTION OCH SUND KONKURRENS

Wästbygg Gruppen värnar om en sund konkurrens i byggbranschen samt att företaget och våra medarbetare uppfattas som pålitliga och professionella. Alla i företaget ska följa den lagstiftning som utarbetats för att främja en god marknadsdynamik. Därutöver förväntas medarbetare och samarbetspartners följa de etiska riktlinjer som anges i Wästbyggs uppförandekod. I uppförandekoden står det bland annat att Wästbygg ska:

- drivas med lönsamhet och god etik
- aktivt motverka korruption, mutor och ekonomisk brottslighet

Medarbetare får heller inte utnyttja företagets kontaktnät eller utrustning för egen vinning.

Wästbygg har ett etiskt råd med den övergripande uppgiften att verka för att verksamheten bedrivs på det sätt vi önskar. Det etiska rådet är tillgängligt för rådgivning och information rörande etiska frågor.

Upplägg någon medarbetare att det förekommer korruption, mutor, jäv eller liknande där någon på ett oacceptabelt sätt utnyttjar sin ställning för att gynna sig själv finns en visselblåsarfunktion som är tillgänglig även för externa parter. Visselblåsarfunktionen kan också användas för stora brister i säkerheten på en arbetsplats, allvarliga miljöbrott samt allvarliga former av diskriminering och trakasserier. Anmälan kan ske anonymt och funktionen hanteras av en advokatbyrå. Vidare utredningar och hantering av inrapporterade ärenden ansvarar det etiska rådet för. Under 2021 har det kommit in två anmälningar via visselblåsarfunktionen, vilka har hanterats enligt gällande rutiner.

RUTINER VID UPPHANDLING

En stor del av Wästbyggs produktionsarbete sker via underentreprenörer. Därmed är val av företag som vi samarbetar med och anlitar viktiga för att minska den ekonomiska risken samt främja sund konkurrens och mänskliga rättigheter. Wästbygg lägger stort fokus på att bibehålla kontrollen över hållbarhetsfrågan i våra komplexa byggprojekt, med många upphandlade aktörer och leverantörer i flera led. Ett viktigt styrmedel är inköpsarbetet. Under 2021 har en koncernövergripande inköpschef anställts för att ytterligare stärka arbetet med inköp.

Som grund för våra inköp använder vi vårt ISO-certifierade ledningssystem med körscheman, checklistor och inköpsmallar för att säkerställa ett strukturerat inköpsarbete och korrekta avtal för såväl inköp av material som av underleverantörer. Vid upphandling av underentreprenörer kontrolleras först och främst om företaget har kollektivavtal och är godkänt av branschorganisationen Byggföretagen. Innan avtal tecknas görs även en kredit- och skattegranskning, samt kontroll av att villkoren i Wästbyggs "sjupunktslista" uppfyllts. I listan ingår bland annat att det ska finnas ställd säkerhet och uppvisat försäkringsbesked för att

motverka ekonomiska risker. Dessutom ska en kvalitets- och miljöplan presenteras för att säkerställa rutiner för kvalitets- och miljöarbetet.

Alla underentreprenörer ska underteckna avtalet UE2021. På alla arbetsplatser används ID06-systemet som personalliggare så att endast kontrollerade och av Wästbygg godkända företag och individer har tillträde till arbetsplatserna. Vid de revisioner som genomförs inom ramen för vår ISO-certifiering granskas bland annat att inköpsrutinerna följs.

Mål: Schyssta byggen i sund konkurrens. Ingen korruption. Att vårt ledningssystem följs i alla projekt, inga avvikelser på kontroll av underentreprenörer.

Utfall för 2021: Vid den externa revisionen som genomfördes på fem byggprojekt samt fem kontor framkom två mindre avvikelser kopplade till ledningssystemet, 18 förbättringsförslag samt 17 observationer.

GENOMFÖRDA REVISIONER, ANTAL BYGGPROJEKT	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Interna revisioner	2	3	3	3	3	5
Externa revisioner	5	3	3	7	4	2



ARBETSMILJÖ

Koncernbolaget Wästbygg Entreprenad ABs ledningssystem för arbetsmiljö är certifierat enligt ISO 45001. Certifieringen ställer krav på ett systematiskt arbete med ständiga förbättringar som mål. På Wästbygg finns ett arbetsmiljöråd med representanter från olika yrkeskategorier, regioner och koncernbolag som ansvarar för utveckling och uppföljning av arbetsmiljörelaterade frågor i nära samarbete med företagsledningen. I arbetsmiljörådet lyfter vi goda exempel och tar beslut i arbetsmiljöfrågor kopplade till att leda våra byggprojekt, exempelvis arbetsplatsregler, förbättrade rutiner och säkrare arbetsssätt.

FRISK- OCH HÄLSOVÅRD

En god balans mellan arbete och fritid men också mellan vila och aktivitet är viktig för hälsan. I en uppkopplad värld är det lätt att jobbet följer med även efter arbetstid.

Wästbygg vill främja fysiskt välmående och vi erbjuder bland annat ett friskvårdsbidrag. Wästbygg är anslutet till en rikstäckande aktör som tillhandahåller ett komplett förmånspaket. Genom en internetbaserad portal kan varje medarbetare själv administrera sina förmåner. Tack vare att ett stort antal företag är anslutna till den valda aktören kan vi bland annat se att Wästbygg, i jämförelse med andra svenska företag i samma storlek, har ett högt genomsnittligt utnyttjande av friskvårdsbidraget. Det känns mycket positivt att våra medarbetare prioriterar sin hälsa.

På Wästbygg finns även en egen intern idrottsförening, Team W. Team W erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp. Till följd av covid-19 har verksamheten gått på sparlåga under de senaste två åren.

I vårt friskvårdsarbete har vi god hjälp av företagshälsovården, bland annat med ergonomiska genomgångar av de anställdas arbetsplatser. Företagshälsovården hanterar även sjuk- och friskanmälningar. Genom att sjukmälan tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat få råd om rätt egenvård direkt.

SJUKFRÅNVARO	2021	2020	2019
Sjukfrånvaro totalt, %	2,71	2,80	3,03
Sjukfrånvaro exklusive långtidssjukskrivna, %	1,79	2,10	1,53

På Wästbygg finns ett arbetsmiljöråd med representanter från olika yrkeskategorier, regioner och koncernbolag som ansvarar för utveckling och uppföljning av arbetsmiljörelaterade frågor i nära samarbete med företagsledningen.

TRYGGA ARBETSPLATSER

Vår arbetsmiljövision är att ingen ska skada sig på våra byggarbetsplatser. En trygg och säker arbetsmiljö på våra byggarbetsplatser står därför ständigt på agendan. Under 2021 har en omorganisation inom arbetsmiljöområdet genomförts för att ytterligare öka fokus på det förebyggande arbetet. Bland annat har en ny arbetsmiljöchef anställts. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs regelbundet på samtliga arbetsplatser. Under 2021 har 79 arbetsplatsbesök genomförts på våra arbetsplatser av KMA-samordnare. Vid dessa besök går även arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledningen. Därutöver har arbetsmiljöchefen genomfört 25 besök på våra arbetsplatser under hösten.

Under september genomförs varje år en fokusvecka kring arbetsmiljö. På varje kontor respektive byggprojekt samlas anställda och underentreprenörer till gemensamma diskussioner med utgångspunkt från den egna arbetsplatsens utmaningar. För 2021 års fokusvecka fanns tre parallella spår att välja mellan; olyckor och tillbud, ohälsosam arbetsbelastning respektive personlig skyddsutrustning. En inledande filmvisning öppnade upp för diskussion och gav utrymme för eftertanke och reflektion kring arbetsmiljön. Syftet med fokusveckan är att stärka säkerhetskulturen och den viktiga kommunikationen i arbetsmiljöfrågor samt visa såväl företagets som det personliga ansvaret.

Wästbygg är medlemmar i Byggbranschens säkerhetspark, en anläggning som ger möjlighet för medlemmarna att träna och utbilda sig för att hantera riskfyllda arbetsmoment i autentiska miljöer. Vi är även med i branschsammanlutning "Håll nollan" där samverkan sker kring arbetsmiljö för att dela erfarenheter och genom proaktivt arbete minimera antalet olyckor och tillbud.

Vi har under många år arbetat med kampanjen "Always report" och upplever en fortsatt hög nivå på tillbudsrapporteringen. Antalet riskobservationer, tillbud och olyckor totalt inom hela koncernen uppgick 2021 till 89 stycken.

För att göra olycksstatistiken jämförbar från år till år när verksamheten växer räknar vi olyckorna i förhållande till omsatta miljarder kronor. Målet är att arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år.

Antalet olyckor har ökat under 2021, vilket delvis förklaras av att koncernen vuxit genom förvärvet av Rekab under slutet av året. Antalet olyckor med personskada har dock ökat även om Rekabs utfall exkluderas ur siffrorna. Under 2022 kommer vi att fortsätta arbeta systematiskt för att säkerställa en genomgående god säkerhetskultur på våra arbetsplatser och ytterligare öka det förebyggande arbetet genom att ta vara på erfarenheter och göra riskanalyser.

I tillbud och olycksstatistiken nedan ingår även samtliga underentreprenörer på våra arbetsplatser.

Mål: Arbetsplatsolyckorna ska minska med 10 % jämfört med föregående år. Inrapportering av tillbud ska öka med 10 % jämfört med föregående år.

Utfall 2021: Arbetsplatsolyckorna ökade med 28 % jämfört med föregående år. Antalet inrapporterade tillbud ökade med 9 %.



TILLBUD OCH OLYCKOR

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antal inrapporterade tillbud/olyckor	89	82	101	90	72	47
Varav med personskada	32	14	24	27	25	20
Antal olyckor per omsatt miljard	8,40	3,68	6,14	7,39	8,81	8,58
Förändring mot föregående år, %	+28,2	-40,1	-16,9	-16,1	+2,7	-
Antal byggprojekt (inklusive Rekab 2021)	79	53	61	55	55	45

Stort fokus har lagts under de senaste åren på att få medarbetarna att öka tillbudsrapporteringen, det vill säga händelser som hade kunnat resultera i en olycka.

LEDARSKAP OCH KOMPETENS

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

Som komplement till verksamhetspolicyen finns en rad interna policydokument på personalområdet där Trivsel, arbetsmiljö och hälsa är den tongivande.

ATTRAKTIV ARBETSPLATS

Vi vill erbjuda en arbetsplats dit framtidens medarbetare gärna söker sig och där befintliga anställda vill stanna kvar. Ledarskap, värdegrundsfrågor och kompetensutveckling är därför ständigt aktuella nyckelfrågor.

Vi har idag en kunnig organisation som kontinuerligt ses över och dimensioneras till nuvarande och kommande volymer, sett till såväl antal medarbetare som till kompetens. Wästbygg har en lång tradition av att erbjuda praktikplatser och har ett väl etablerat samarbete med högskolor, universitet och yrkeshögskolor.

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 524. Av dessa var 179 anställda i Rekab Entreprenad. Genomsnittligt antal anställda var 355.

LEDARSKAPSUTVECKLING

Det specialanpassade ledarskapsutvecklingsprogram som påbörjades i samarbete med IHM Business School under 2018 har fram till och med 2021 genomförts av 150 medarbetare. Ambitionen är att fortsätta det nuvarande ledarskapsprogrammet under 2022.

Utbildningens mål är att stärka ledarskapet på alla nivåer i företaget. Med ledare som är tydliga och skapar engagemang i sina arbetsgrupper får vi en positiv utveckling som inte bara gynnar det interna klimatet utan också stärker vår konkurrenskraft.

Vi anser att människor med olika erfarenheter och perspektiv är en avgörande faktor för att skapa en framgångsrik organisation där vi kan nå våra mål och också vara en attraktiv arbetsgivare.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Wästbygg Gruppens position inom byggbranschen vad gäller jämställdhet och mångfald är tydlig. Ett målmedvetet arbete har under de senaste åren givit goda resultat på jämställdhetsområdet, med fler kvinnor i såväl ledande befattningar som generellt i koncernen. Även om fokus legat även på andra aspekter av en ökad mångfald har vi tidigare enbart mätt andel kvinnor.

2021 är första året när vi även redovisar andel medarbetare med utländsk bakgrund. Vårt mål är att vi 2025 ska spegla Sveriges befolkning vad gäller både könsfördelning och mångfald. Genom att spegla det samhälle vi utvecklar och bygger för, skapar vi de bästa förutsättningarna för vår koncerns långsiktiga lönsamhet, innovation och en hållbar utveckling.

För att nå detta ambitiösa mål behöver vi ytterligare förstärka vårt arbete inom området inkludering. Ett ställningstagande för ökad mångfald och inkludering antogs av koncernledningen i början av 2021. Wästbygg Gruppens koncernledning och alla koncernbolags respektive ledningsgrupper har gemensamt förbundit sig att aktivt arbeta för en årlig positiv utveckling som leder till att vi når målet.

Ställningstagandet omfattar vårt rekryteringsarbete, ett aktivt arbete för en inkluderande kultur, etikfrågor samt mångfaldsaspekter i den interna representationen och förstärker vår Etiska policy och Likabehandlingsplan.

Att fortsätta att utbilda våra rekryterande chefer i kompetensbaserad rekrytering blir en viktig del i arbetet liksom att Wästbygg representeras av medarbetare med olika bakgrund i olika publika sammanhang.

LIKABEHANDLINGSPLAN

Det är en mänsklig rättighet att alla som är verksamma på våra arbetsplatser har likvärdiga arbetsvillkor.

Wästbyggs uppförandekod anger tydligt att ingen diskriminering får förekomma i företaget och betonar alla medarbetares ansvar för ett gott arbetsklimat där alla känner sig välkomna. Utgångspunkten är att alla medarbetare har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Vi anser att människor med olika erfarenheter och perspektiv är en avgörande faktor för att skapa en framgångsrik organisation där vi kan nå våra mål och också vara en attraktiv arbetsgivare. Vår grundprincip är att likabehandla, att värdesätta våra medarbetares olikheter och att alla ska ha samma möjligheter till anställning, utbildning och utveckling i arbetet – oavsett kön och ursprung. För att säkerställa vårt agerande har vi en likabehandlingsplan, vilken motsvarar en mångfaldspolicy.

Det interna arbetsklimatet, där likabehandling är en viktig del, mäts varje vecka genom ett webbaserat enkätverktyg. Fyra slumpvis utvalda frågor ur en stor frågebänk skickas ut till medarbetarna. Resultatet mäts anonymt på olika nivåer i företaget och det följs upp i både arbetsgrupper och på ledningsnivå. Bland annat har det bidragit till ett ökat fokus på kompetensutveckling samt till att ledarskapsutbildningen anpassades till en större målgrupp än vad som var tänkt från början. Mätningen och uppföljningen har blivit en agendapunkt i våra olika forum, vilket i sin tur har lett till ett ökat fokus på ledarskap och värderingar.

Mål:

2025 ska vi spegla Sveriges befolkning vad gäller könsfördelning och mångfald (tjänstepersoner).

Utfall 2021:

	2021	2020	2019
Andel kvinnor			
– totalt i företaget	19 %	26 %	23 %
– totalt bland tjänstepersoner	26 %	26 %	23 %
– på ledande befattningar	28 %	29 %	22 %
– i styrelsen	40 %	40 %	50 %
Andel med utländsk bakgrund* i svenska koncernbolag			
– totalt i företaget	12 %	–	–
– på ledande befattningar	5 %	–	–
– i Wästbygg Gruppens styrelse	0 %	–	–

Andelen kvinnor totalt i koncernen har minskat under 2021 till följd av förvärvet av Rekab, som medfört att det blivit fler yrkesarbetare i koncernen.

*definition av utländsk bakgrund enligt SCB: utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar

SAMHÄLSENGAGEMANG

Under 2021 har tre olika organisationer – BRIS, Rädda Barnen och Loza Foundation – fått vårt stöd genom en julgåva. Som partnerföretag till Loza Foundation bidrar vi till det viktiga arbetet att utrota extrem fattigdom genom att bland annat ge utsatta familjer i Nordmakedonien stöd till eget boende.

WÄSTBYGGS FOND FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

2016 inrättade Wästbygg en fond för hållbar utveckling. Syftet med fonden är att främja innovativa lösningar och idéer inom hållbarhet. Fonden utmanar till att tänka ytterligare ett steg för att hitta lösningar på olika hållbarhetsutmaningar. Wästbyggs projektchefer kan tillsammans med kunder söka finansiering för att testa och utvärdera tekniska lösningar och idéer i framkant inom hållbarhetsområdet i projekten. Det finns också möjlighet för studenter att söka medel ur fonden för att arbeta med tekniska innovationer som gynnar byggbranschen. Vi främjar på det här sättet arbetet med nya lösningar som bidrar till att driva både företaget och branschen framåt inom hållbarhetsområdet.

Tidigare år har bland annat vårt trähusprojekt i Lund samt projekt för att utveckla klimatberäkningar enligt LFM30:s metodik beviljats medel av fonden. Under 2021 har fonden inte delat ut några medel.



WÄSTBYGGS POLICYER, RIKTLINJER OCH CERTIFIERINGAR

Vår uppförandekod, verksamhetspolicy och riskpolicy lägger grunden för verksamhet och medarbetare, och underbyggs med policyer och riktlinjer inom miljö, antikorrupktion och mänskliga rättigheter. Nedan listas de interna dokument som styr hållbarhetsarbetet. I riskanalysen på sidan 54 redovisas hur bolaget arbetar med årlig översyn och uppdatering av policydokument.

MILJÖ

- Verksamhetspolicy
- Resepolicy
- Klimatsmart byggarbetsplats

ANTIKORRUPTION

- Uppförandekod
- Affärsetiska riktlinjer
- Inköpskrav

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

- Uppförandekod
- Verksamhetspolicy
- Likabehandlingsplan
- Arbetsmiljöprogram
- Policy för trivsel, arbetsmiljö och hälsa
- Policy för säkerhet och trygghet på arbetsplatser och kontor
- Policy för rekrytering och personlig utveckling
- UE2021

CERTIFIERINGAR

- ISO 9001:2015
- ISO 14001:2015
- ISO 45001:2018

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 24–39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12. Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 mars 2022
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Göteborg, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

Wästbygg Gruppen AB (publ) noterades på Nasdaq Stockholm den 13 oktober 2020. Wästbygg Gruppen är sedan 2013 ett dotterföretag till M2 Holding AB, organisationsnummer 556878-5520, med M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349, som slutligt moderbolag i koncernen. M2 är största ägare med en ägarandel på cirka 60 procent av aktierna.

I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterbolag med varumärkena Wästbygg, Wästbygg Våra hem, Rekab Entreprenad, Logistic Contractor och Inwita Fastigheter, nedan benämns koncernen som Wästbygg.

Moderbolagets säte är i Göteborg på adress Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg. Flera koncern-gemensamma funktioner finns även i Borås.

INFORMATION OM DENNA RAPPORT

Denna rapport är upprättad enligt IFRS (koncern-redovisning) och RFR 2 (moderbolaget). Principerna för koncernens redovisning anges i not 1.

VERKSAMHET

Wästbygg är bland de tio största bygg- och projektutvecklingsföretagen i Sverige, mätt utifrån intäkterna. Koncernens entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet bedrivs i tre affärsområden som också utgör rapporterbara segment; Bostad, Kommerciellt samt Logistik och industri. I not 5 finns en avstämning mellan segment och koncern.

Inom de tre affärsområdena bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt

logistik- och industrianläggningar på uppdrag av olika beställare, men också åt den egna projektutvecklingsverksamheten. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering och tillståndsprocess till färdig byggnad åt extern kund.

Wästbyggs verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på tretton orter. I Norge, Danmark och Finland finns etablerade dotterbolag till koncernbolaget Logistic Contractor med kontor i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors.

AKTIEN

Det totala antalet registrerade aktier i Bolaget uppgår till 32 340 165 bestående av 31 720 165 B-aktier samt 620 000 A-aktier. Per den 31 december 2021 var 31 740 165 aktier utestående och 600 000 aktier ägda av Bolaget. För mer information kring aktien och aktiekapitalets utveckling, se sidorna 44–45.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Wästbygg summerade ett bra år med något ökade intäkter och ett starkare resultat än 2020.

Covid-19-pandemin har primärt märkts av i form av att bolaget hade en svagare orderingång än beräknat under 2020. Det har i sin tur påverkat intäkterna under 2021 framför allt inom affärsområde Kommerciellt.

För helåret redovisades intäkter på 3 949 mkr (3 620), det vill säga en ökning med nio procent. Även rörelseresultatet var starkare än 2020 och uppgick till 235 mkr (223). God lönsamhet inom både Bostad och Logistik och industri samt ett framgångsrikt år inom projektutvecklingsverksamheten bidrog till det goda resultatet. Tre större egentutvecklade bostadsrättsprojekt avslutades och resultatavräknades under

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018 ¹	2017 ¹
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, mkr	3 949	3 620	3 889	3 543	2 822
Rörelseresultat, mkr	235	223	220	147	91
Rörelsemarginal, %	6,0	6,2	5,7	4,1	3,2
Resultat efter skatt, mkr	241	234	215	142	86
Balansomslutning, mkr	4 101	3 170	2 144	1 697	1 471
Soliditet, %	43	50	27	25	24
Avkastning på eget kapital, %	14	22	43	37	30
Rörelsekapital, mkr	1 336	1 010 ²	270	-17	-29
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	151	252 ²	-7	173	114
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-319	-237	-63	141	134
Aktierelaterade nyckeltal³					
Resultat per aktie, kr	7,42	9,39	9,40	6,16	3,73
Eget kapital per aktie, kr	53,62	49,17	24,81	18,19	15,50
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 591	32 340	22 950	22 950	22 950
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)	32 474	24 913	22 950	22 950	22 950
Operationella nyckeltal					
Orderingång, mkr	5 456	3 232	3 850	3 077	3 604
Orderstock, mkr	6 572	3 201	3 752	3 634	4 037
Antal anställda periodens slut	524	311	305	288	261

¹ Från och med 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing. Åren till och med 2018 är inte omräknade, då ändringen har liten effekt på resultatet.

² Nyckeltalen Rörelsekapital samt Räntebärande nettokassa/nettoskuld har omräknats till följd av en omklassificering av Övriga skulder, se not 1, redovisningsprinciper på sidan 70.

³ I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningsseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförd till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämnningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 44 för ytterligare information om antalet aktier.

året efter att vardera haft en produktionstid på nästan två år. Därutöver har ett kommersiellt utvecklingsprojekt och två inom Logistik och industri färdigställts och frånträtts.

Resultatet efter skatt uppgick till 241 mkr (234), motsvarande ett resultat per aktie om 7,42 kronor (9,39).

Alla tre affärsområdena har haft en mycket god orderingång under året, den uppgick totalt till 5 456 mkr (3 232). Orderstocken per den 31 december var därmed rekordstor och uppgick till 6 572 mkr (3 201). Orderstocken var väl fördelad mellan bolagets tre affärsområden, vilket skapar en stor trygghet i hela verksamheten inför 2022.

BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

Wästbygg Gruppen har en stark kassa till följd av nyemission och introduktion på Nasdaq Stockholm under 2020 samt en positiv resultatutveckling under flera år. Projektutvecklingsverksamheten har ökat upp under året, främst inom Bostad, med flera nya projekt. I slutet av året fattades beslut om ytterligare byggstarter. Investeringar har gjorts i både mark och byggrätter under året.

I slutet av oktober slutfördes förvärvet av Rekab Entreprenad. En del av köpeskillingen avsåg vederlagsaktier på totalt 850 626 aktier, vilket motsvarar 83 mkr. Av dessa har 600 000, vilket motsvarar 61 mkr, återköpts per bokslutsdagen, men ej resterande. För mer information se not 3 på sidan 77.

Den 23 november emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om 800 mkr. Obligationernas förfallodag är november 2024 och de löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter. Första handelsdag på Nasdaq Stockholm var den 23 december. Alla villkor förknippade med emissionen finns i prospektet, som kan laddas ner på wastbygg.se.

Eget kapital per aktie uppgick till 53,62 kronor (49,17) vid årets slut och koncernen redovisade en räntebärande nettokassa på 151 mkr (252).

Soliditeten uppgick till 43 procent (50). Bolaget har en god soliditet men den är lägre än den 31 december 2020 till följd av ökad skuldsättning kopplad till emissionen av de gröna obligationerna

samt investeringar i nya utvecklingsprojekt. Samtidigt hålls den tillbaka av icke framtagna vinster i pågående egenutvecklade bostadsrättsprojekt, då dessa enligt redovisningsprinciperna resultatavräknas först vid färdigställandet.

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Variationer i kassaflödet från en period till en annan är en naturlig följd av hur många utvecklingsprojekt som är igång och hur många som avyttras. Ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten under vissa perioder är helt i linje med bolagets strategi att öka andelen utvecklingsprojekt. Även upptagna lån varierar i takt med att egenutvecklade bostadsrättsprojekt byggstartas respektive färdigställs.

För helåret uppgick det totala kassaflödet till 35 mkr (569), fördelat på den löpande verksamheten -319 mkr (-237), investeringsverksamheten -166 mkr (-60) och finansieringsverksamheten 520 mkr (866). Under fjärde kvartalet påverkades kassaflödet av två poster av engångskaraktär genom förvärvet av Rekab (investeringsverksamheten) och emissionen av de gröna obligationerna (finansieringsverksamheten).

Sex egenutvecklade projekt överlämnades 2021 varav fem har slutavräknats och gett en positiv effekt på kassaflödet från den löpande verksamheten. Kassaflödet har även påverkats av genomförda förvärv under året som inkluderar byggrätter i Täby, logistikmark i Enköping samt en projektfastighet i Borås. Bolaget är i en investeringsfas och även fortsättningsvis kommer den egna kassan att användas till nya utvecklingsprojekt. De gröna obligationer som emitterades under fjärde kvartalet skapar ytterligare förutsättningar för denna strategiskt viktiga utveckling.

I kassaflödet från finansieringsverksamheten ingår en beslutad och utbetald utdelning på 107 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Kvartal 1

- Beslut fattades om att produktionsstarta två egenutvecklade bostadsrättsprojekt efter att försäljningsmålen uppfyllts – Soluret i Malmö med 45 bostadsrättslägenheter och Parklyckan i Stockholm med 36 radhus efter att försäljningsmålet uppnåtts.
- Entreprenadkontrakt tecknades med Frode Laursen om att uppföra en logistikanläggning i Eskilstuna. Ordervärdet uppgick till 220 mkr.
- En projektfastighet i Borås förvärvades via bolag. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3 600 kvm varav cirka hälften är uthyrd till en skola. För fastigheten finns ny detaljplan som tillåter en tillbyggnad med 2 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till cirka 95 mkr.
- En organisatorisk sammanslagning genomfördes av verksamheterna i koncernbolagen Wästbygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB.

Kvartal 2

- Entreprenadavtal tecknades med Nobia om att bygga en produktionsanläggning utanför Jönköping. Ordervärdet uppgick till cirka 400 mkr.
- Entreprenadavtal tecknades med Svenska Bostäder om att uppföra Kv Mangon i Stockholm med 169 lägenheter. Ordervärdet uppgick till 350 mkr.
- Tre avtal tecknades som tillsammans omfattar nästan 600 000 kvm logistik- och industrimark i Sverige och Norge genom förvärv och samarbetsavtal. Anskaffningsvärdet uppgick till 165 mkr under andra kvartalet.
- Ett grönt ramverk, som omfattar såväl grön finansiering som grön aktie offentliggjordes. Wästbygg ansökte även om, och fick, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation på aktien.

Kvartal 3

- Avtal tecknades med Fastighets AB Trianon om försäljning av egenutvecklade Kv Trädgård i Svedala med 53 lägenheter. Affären genomfördes som en forward commitment. Överenskommet fastighetsvärde var 112 mkr och därutöver tillkommer ett statligt investeringsstöd på cirka 27 mkr.
- Avtal tecknades med Niam om förvärv av byggrätter i Täby som omfattar två bostadsrättsföreningar med 89 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde var cirka 310 mkr och Wästbygg tillträdde byggrätterna den 16 augusti.
- Avtal tecknades med Lansa Fastigheter om försäljning av det egenutvecklade bostadsprojektet Journalen 1 i Sege Park i Malmö med ett forward funding-upplägg. Journalen 1 omfattar ett helt kvarter med 177 hyreslägenheter och överenskommet fastighetsvärde uppgick till cirka 400 mkr.
- Den 24 september ingick Wästbygg Gruppen avtal om att förvärva samtliga aktier i Rekab Entreprenad AB med 175 anställda av dess ägarbolag Trekcyd AB. Bedömt marknadsvärde uppgick till 230 mkr.

Kvartal 4

- Förvärvet av Rekab Entreprenad AB genomfördes den 28 oktober efter att affären godkännts av Konkursverket den 7 oktober och finansieringslösningen beslutats vid en extra bolagsstämma i Wästbygg Gruppen den 21 oktober. Köpeskillingen uppgick till 269 mkr, där 186 mkr betalades kontant och 83 mkr genom återköp och överlåtelse av egna aktier (vederlagsaktier). Styrelsen i Wästbygg Gruppen AB beslutade den 9 december att nyttja det bemyndigande som extra bolagsstämman lämnade om förvärv av egna aktier. 600 000 aktier återköptes under december genom Nordea Bank Abp:s försorg.
- Den 23 november emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om totalt 800 mkr. Obligationen noterades på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer och första handelsdag var den 23 december.
- Avtal tecknades om förvärv av en logistik- och industritomt på cirka 266 000 kvm strax norr om Gardermoens flygplats i Norge. Köpeskillingen uppgick till cirka 233 miljoner norska kronor. Förvärvet genomförs i tre etapper som betalas och tillträds 2022, 2023 och 2025.
- Beslut fattades om produktionsstart av tre egenutvecklade bostadsprojekt – Cityterrassen i Malmö, Hökålla Ångar 2 i Göteborg och Slottshuset i Täby. Dessa omfattar sammanlagt 299 lägenheter och ordervärdet uppgick till 742 mkr.

- Efter en offentlig upphandling tecknades ett samverkansavtal Fas 1 med Region Västernorrland om en om- och tillbyggnad av Rättsspsykiatriska regionkliniken i Sundsvall. Avtalet omfattar gemensam planering och projektering för att nå beställarens budgeterade ram på cirka 320 mkr, vilket också är en förutsättning för att entreprenadkontrakt ska tecknas. Det uppskattade ordervärdet ingick i ordergång och orderstock för fjärde kvartalet.

FÖRÄNDRINGAR BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Flera förändringar har skett i Wästbygg Gruppens koncernledning under året. Koncernledningen utökades i början av året med Jenny Jakobson, kommunikations- och varumärkeschef. COO Mikael Hillsten lämnade bolaget liksom HR-chef Anders Jansson. Till ny HR-chef rekryterades Malin Bjurström. Hållbarhetschef Kristin Lundmark sa upp sig i slutet av året och lämnade bolaget i början av 2022.

I samband med sammanslagningen av verksamheterna i koncernbolagen Wästbygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB lämnade Wästbygg ABs vd Susanne Liljedahl sin tjänst. Joakim Efraimsson utsågs till vd för den sammanslagna verksamheten och tog också plats i Wästbygg Gruppens koncernledning.

I samband med förvärvet av Rekab Entreprenad tog Rekabs vd Anton Johansson plats i koncernledningen.

FORSKNING OCH UTVECKLING

Wästbygg bedriver ingen egen forskningsverksamhet. Utveckling av arbetssätt och koncepttänkande inom produktionen är en del av den normala verksamheten.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Wästbygg Gruppens hållbarhetsredovisning för 2021 presenteras på sidorna 24–39.

STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidorna 101–103, Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Wästbyggs efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och koncernledningen presenteras på sidorna 105–107.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2022

Grundläggande beskrivning: Styrelsen föreslår att stämman beslutar i enlighet med nedanstående förslag angående riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen att gälla från kommande

årsstämma. De beslutade och gällande riktlinjerna beskrivs i not 6. Det finns inget särskilt ersättningsutskott. Ersättningsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson som är anställd i Wästbygg Gruppen. Ersättningsfrågor som hanteras är bland annat förslag avseende ersättningsriktlinjer samt lön till verkställande direktör.

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen ska bestå av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga ersättningar och förmåner såsom bilförmån och sjukförsäkring. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. Fast lön och rörlig lön utgör tillsammans den anställdes lön. Den fasta lönen ska vara relaterad till den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga lönen är beroende av individens uppfyllelse av kvantitativa och kvalitativa mål. Den rörliga lönen bygger på måluppfyllnad i individens speciella arbetsområde eller enhet. Samtliga avtal om rörlig lön har ett tak, takets utformning och relation till den fasta lönen är dock individuell beroende på roll och ersättningsnivå. Relationen mellan fast och rörlig lön varierar mellan individerna men utgör en balanserad total ersättning. Verkställande direktören ska åtnjuta tjänstepension motsvarande en premie om cirka 30 procent av aktuell årslön inklusive sjuklönepremie. Övriga medlemmar av bolagsledningen har individuella pensionsvillkor där ingen överstiger 30 procent av aktuell årslön. Pensionsåldern är 65 år. Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde. Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader. Generellt förekommer inga avgångsvederlag utöver ersättning under uppsägningstid. Koncernbolagens vd:ar och vice vd:ar har dock en konkurrensklausul i sina anställningsavtal, vilken ger rätt till avgångsvederlag i de fall företaget önskar nyttja denna klausul som då gäller för upp till maximalt tolv månader utöver uppsägningstiden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall.

Årsstämman 2021 beslutade att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner i koncernen (LTI 2021). Styrelsen avser att lägga fram ett liknande förslag för årsstämman 2022 med i allt väsentligt identiska villkor.

PERSONALRELATERAD INFORMATION

Samtliga svenska dotterbolag i koncernen som har anställda har tecknat kollektivavtal. I de danska, norska och finska bolagen strävar vi efter att ha marknadsmässiga villkor som motsvarar regelmässiga kollektivavtal på respektive marknad. I Wästbygg finns flera koncernövergripande policyer inom personalområdet

exempelvis likabehandlingsplan, jämställdhetspolicy, uppförandekod samt en verksamhetspolicy som bland annat reglerar hållbarhetsfrågor av olika slag.

Till följd av förvärvet av Rekab Entreprenad har antalet medarbetare ökat kraftigt under fjärde kvartalet. Vid årets slut uppgick antalet anställda till 524 jämfört med 311 vid årets början. Av dessa är 179 anställda i Rekab. Övriga organisationen har utökats med 34 medarbetare under året. Genomsnittligt antal anställda för 2021 uppgår till 355.

Under hela covid-19-pandemin har koncernen arbetat med full bemanning och inga permitteringar eller andra neddragningar har varit aktuella.

KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Det finns flera osäkerhetsfaktorer i vår omvärld som kan komma att påverka verksamheten framöver.

Först och främst gäller det eventuella effekter på konjunkturläget till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Förutom ett oerhört lidande för den drabbade befolkningen finns risker för effekter på det allmänna konjunkturläget, speciellt om kriget blir långvarigt. Bland annat är energipriserna redan rekordhöga och påverkan har även skett vad gäller kostnadsökningar på byggnadsmaterial och längre leveranstider.

Det finns även en osäkerhet kring tillgång till inhemsk betong där en bristsituation kan uppstå beroende på vilka slutliga beslut som fattas kring kalkbrytning på Gotland.

Covid-19 är fortfarande en realitet, även om pandemin i nuläget inte utgör ett samhällsproblem. Däremot kan en framtida mutation göra att spridningen tar fart igen.

I den andra vågskålen finns en stark inhemsk ekonomi. BNP växte med 4,8 procent under helåret 2021 och sysselsättningsgraden har ökat. NAVET Analytics, som Wästbygg Gruppen använder för marknadsanalyser, redovisar i sin prognos för 2021 visar en samlad volymökning för Wästbyggs tre affärsområden med 10 procent under 2021. Därutöver uppger de flesta av Sveriges kommuner att de har brist på bostäder och industri- och logistikmarknaden är fortsatt stark. Det finns också en fortsatt efterfrågan även på samhällsfastigheter och kommersiella byggnader. Marknadsläget för Wästbygg Gruppens tre affärsområden redovisas mer i detalj under respektive rubrik från sidan 46 och framåt.

Koncernen lämnar inga prognoser.

ÖVRIGT

Bolagsordningen i Wästbygg innehåller inte några särbestämmelser kring tillsättande och entledigande av styrelseledamöter utan

följer aktiebolagslagens regler utan tillägg. Ej heller finns särregler om ändring av bolagsordning. Några avtal eller andra faktorer som påverkar ett uppköpserbjudande eller andra ägarförändringar finns inte. Några villkor för ledande befattningshavare förekommer ej relaterade till ett eventuellt uppköpserbjudande.

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

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

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

HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

- Avtal har tecknats med LKAB om att uppföra en kontorsbyggnad i Luleå som också ska innehålla lab och innovationscenter. I byggnaden kommer LKAB att samla kompetens för utveckling och innovation för företagets omställningsresa mot fossilfri produktion. Ordervärdet uppgår till 137 mkr.
- Avtal har tecknats med Bonava om att uppföra Logementet i Göteborg med 102 lägenheter. Ordervärdet uppgår till 115 mkr och exkluderar varor som tillhandahålls av Bonava.
- Avtal har tecknats med Umeå kommun om att uppföra en ny högstadieskola på området Carlsund. Ordervärdet uppgår till 274 mkr.
- Avtal har tecknats med kommunala bostadsbolaget Junehem om att uppföra etapp 2 av bostadsområdet Sörsjön söder om Jönköping. Uppdraget omfattar 83 lägenheter och ordervärdet uppgår till 156 mkr.
- Avtal har tecknats med Fortifikationsverket om att bygga en inomsträningsanläggning på garnisonsområdet i Umeå. Ordervärdet uppgår till 131 mkr.
- Wästbygg Gruppens styrelse har utsett Jonas Jönehall, nuvarande CFO och vice koncernchef, till ny vd och koncernchef för Wästbygg Gruppen. Han efterträder Jörgen Andersson, som blir kvar i bolaget som styrelseledamot och ordförande för

anbuds- och investeringsutskottet. Jörgen Andersson kommer i sin nya roll att fokusera på investeringar och tillväxt. Jonas Jönehall tillträder den 6 maj, dagen efter Wästbygg Gruppens årsstämma. I samband med detta lämnar Jörgen Andersson sin plats i koncernledningen.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:	(kronor)
Balanserade vinstmedel	1 333 546 083
Årets resultat	217 485 200
Summa	1 551 031 283

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande: (kronor)

Utdelning	112 579 000
Balanseras i ny räkning	1 438 452 283
Summa	1 551 031 283

WÄSTBYGGAKTIEN

Den 13 oktober 2020 noterades Wästbygg Gruppen AB (publ) på Nasdaq Stockholm under tickerkod WBGR. Vid årets slut var sista betalkurs 105,80 per aktie, vilket motsvarar ett börsvärde på 3 448 mkr beräknat på antalet utestående aktier.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december till 3 593 352 kronor, fördelat på 620 000 A-aktier samt 31 720 165 B-aktier.

Vid utgången av året hade Wästbygg 4 919 aktieägare. Det utländska ägandet uppgick till knappt 5 procent av aktiekapitalet. De tio största aktieägarna kontrollerade 87 procent av kapitalet och 89 procent av rösterna. Tabellen här intill visar de bekräftade tio största ägarna per 31 december 2021.

UTDELNING

Wästbygg har ett långsiktigt mål att utdelningen över tid ska uppgå till 40 procent av nettovinsten baserat på segmentsrapportering. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning på 112 579 000 kr, vilket motsvarar 3,50 kr per utdelningsberättigad aktie (totalt 32 165 478 varav 425 313 vederlagsaktier). Antalet utdelningsberättigade aktier kan komma att påverkas av ytterligare återköp före avstämningstidpunkten för utdelning. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3,31 procent baserad på börskursen vid årets slut.

GRÖN MÄRKNING

Wästbyggs aktie har, som en av de första i Sverige, fått beteckningen Nasdaq Green Equity Designation.



WÄSTBYGG GRUPPENS TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE 2021-12-31

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2 Holding AB	337 500	19 136 063	19 473 563	60,21 %	59,36 %
Fino Förvaltning AB	282 500	1 656 000	1 938 500	5,99 %	11,82 %
Svolder	-	2 583 916	2 583 916	7,99 %	6,81 %
Länsförsäkringar Fonder	-	1 936 897	1 936 897	5,99 %	5,11 %
Öhman Fonder	-	574 893	574 893	1,78 %	1,52 %
Carnegie Fonder	-	403 387	403 387	1,25 %	1,06 %
Gårdarike Invest AB	-	300 000	300 000	0,93 %	0,79 %
Handelsbanken Fonder	-	207 871	207 871	0,64 %	0,55 %
SEB Fonder	-	200 421	200 421	0,62 %	0,53 %
Skandrenting AB	-	175 000	175 000	0,50 %	0,50 %
Övriga aktieägare	-	3 945 717	3 945 717	12,20 %	11,95 %
Återköpta ¹	-	600 000	600 000	1,86 %	-
Antal registrerade aktier	620 000	31 720 165	32 340 165	100,00 %	100,00 %
Åtagande vederlagsaktier ²	-	850 626	850 626		
Återköpta ¹	-	-600 000	-600 000		
Totalt antal utestående aktier³	620 000	31 970 791	32 590 791		

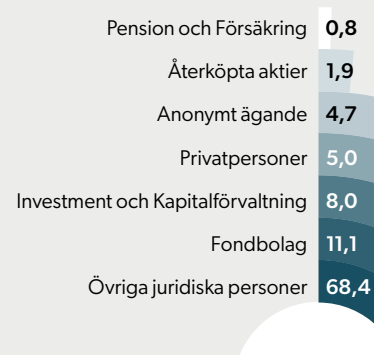
¹ Återköpta aktier saknar rösträtt och erhåller därmed ingen utdelning.

² I samband med förvärvet av Rekab så består delar av överförd ersättning av egna aktier (vederlagsaktier). Se not 3 på sidan 77.

³ Antal utestående aktier används för beräkning av eget kapital per aktie och omfattar åtagande för vederlagsaktier och återköpta aktier. Detsamma gäller för beräkning av resultat per aktie, som baseras på genomsnittligt antal utestående aktier.

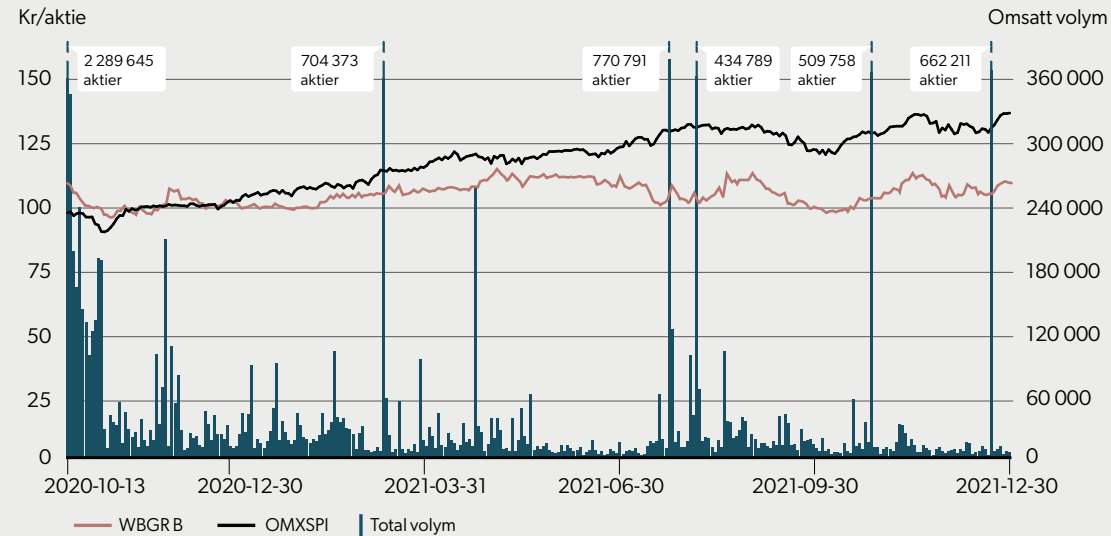
Antalet utdelningsberättigade aktier uppgår till 32 165 478 efter att vederlagsaktier under 2022 har reglerats med 425 313 aktier före avstämningstidpunkten för utdelning.

FÖRDELNING AKTIEÄGARE (%)



Källa: Monitor av Modular Finance AB. Sammanställt och bearbetad data från bland annat Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

AKTIEKURS



AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Beslutsdatum	Beskrivning	Förändring i aktiekapital*	Förändring antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Totalt antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kvotvärde*	Totalt aktiekapital*
23 dec 2011	Registrering av bolaget	50 000	50 000	-	-	50 000	-	-	1,00	50 000
17 feb 2012	Sammanslagning av aktie	0	1 000	-	-	1 000	-	-	50,00	50 000
28 aug 2013	Nyemission	2 500 000	50 000	-	-	51 000	-	-	50,00	2 550 000
23 mar 2020	Uppdelning av aktier (split)	0	22 899 000	-	-	22 950 000	-	-	0,11	2 550 000
23 mar 2020	Omstämpling av aktier	0	0	-	-	22 950 000	620 000	22 330 000	0,11	2 550 000
okt 2020	Nyemission	925 926	8 333 333	-	8 333 333	31 283 333	620 000	30 663 333	0,11	3 475 926
nov 2020	Nyemission	117 426	1 056 832	-	1 056 832	32 340 165	620 000	31 720 165	0,11	3 593 352

* Anges i SEK

Gjuteriet i Limhamn har byggts i två etapper där den sista blev klar under 2021.

Antal lgh: 280

Beställare: Vita Örn



AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Wästbygg bygger flerbostadshus åt privata och kommunala beställare. Dessutom utvecklar och uppför bolaget såväl hyresrätter som bostadsrätter. Målet är att andelen av intäkterna som genereras av egenutvecklade bostadsprojekt ska uppgå till cirka 50 procent. Per den 31 december uppgick intäkterna från egenutvecklade projekt till 57 procent av de totala intäkterna jämfört med 28 procent för ett år sedan. Förändringen är ett resultat av att fler egenutvecklade projekt har byggstartats under 2021 än tidigare samtidigt som nytillkomna entreprenaduppdrag inte varit i produktion under hela året.

Vid årets slut var 1 857 (1 510) lägenheter i planering och produktion. 434 av dessa tillfördes från Rekab Entreprenad under fjärde kvartalet i samband med förvärvet.

Intäkterna i affärsområde Bostad ligger relativt lika med föregående år och uppgick till 1 065 mkr (1 122). Affärsområdet redovisar dock ett mycket starkare resultat, 81 mkr (8) för helåret. Ett framgångsrikt arbete med projektutveckling i kombination med god lönsamhet i pågående projekt ligger bakom det positiva utfallet. Ordergången uppgick till 2 028 mkr (1 084), det vill säga nästan en fördubbling

jämfört med föregående år. Detsamma gäller för orderstocken, som uppgick till 2 248 mkr (1 173) vid årets slut.

MARKNADSLÄGE

Bostadsbyggandet har ökat med 16 procent jämfört med 2020. Enligt statistik från SCB påbörjades preliminärt 63 900 bostäder under 2021 varav 51 150 lägenheter i flerbostadshus. Drygt 60 procent av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus finns i storstadslänen, det vill säga där huvuddelen av Wästbyggs bostadsbyggande sker.

Antalet bygglov har minskat under andra halvåret 2021, och prognosen för 2022 är att bostadsbyggandet backar något. Samtidigt anger över 70 procent av landets kommuner att det finns ett underskott på bostäder i kommunen. Alla storstadsregioner samt större högskolekommuner har fortsatt underskott på bostäder.

Priserna på bostadsrätter har fortsatt att stiga. Enligt Mäklarstatistik har priset på bostadsrätter stigit med nio procent under 2021, jämfört med 2020. Ökningen var som störst i centrala Stockholm och Malmö.

Till följd av kriget i Ukraina finns en osäkerhet kring byggkostnader, inflation och räntor som gör hela samhällssituationen svårbedömd.

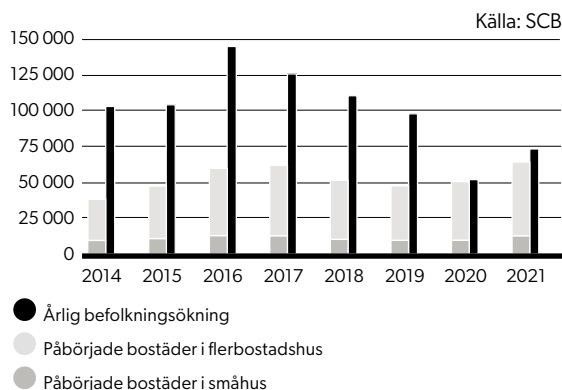
ENTREPRENADUPPDRAG

Wästbyggs entreprenadorganisation haft ett högt produktionstempo under 2021. Närmare trettio bostads-

FÖRSÄLJNING EGENUTVECKLADE BOSTADSRÄTTER, 2021-12-31

Projekt	Status	Antal lgh	Varav sålda	Varav reserverade
No 12, Kristianstad	Inflyttat	76	73	
Tuvebo Ateljé, Göteborg	Inflyttat	71	69	1
Soluret, Malmö	Produktion	45	45	
Parklyckan, Stockholm	Produktion	36	36	
Strandängen, Falkenberg	Produktion	29	29	
Älgoxen, Umeå	Produktion	30	21	
Slottshusen, Täby	Produktion	89	23	3
Cityterrassen, Malmö	Beslut om byggstart	174	49	
Hökälla Ångar, etapp 2, Göteborg	Beslut om byggstart	36	36	
Tuvebo Glashytta, Göteborg	Försäljning	45	11	3
Totalt		631	392	7

ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER I SVERIGE I FÖRHÅLLANDE TILL ÅRLIG BEFOLKNINGSÖKNING:



projekt har pågått under hela eller delar av året. Åtta större bostadsuppdrag har avslutats – fem entreprenader och tre egenutvecklade projekt – som alla haft en produktionstid som sträckt sig över flera år. Elva nya har tillkommit under året fördelade på fyra entreprenaduppdrag och produktionsstart i sju egenutvecklade projekt. Därtill har förvärvet av Rekab Entreprenad bidragit med ytterligare tre bostadsprojekt. Vid årets slut fanns 1 857 lägenheter i planering och produktion.

PROJEKTUTVECKLING

Inom projektutveckling summeras ett mycket framgångsrikt år. Efterfrågan på bolagets egenutvecklade bostadsrätter har varit mycket stor och flera projekt har sålt slut kort efter att lägenhetsförsäljningen inletts. Därutöver har två egenutvecklade hyresprojekt avyttrats. Det ena, Trädgård i Svedala, produktionsstartades under 2021 och köparen Trianon kommer att tillträda vid färdigställandet. För Journalen 1 i Malmö har avtal tecknats med Lansa Fastigheter. Såväl tillträde som produktionsstart är planerade under andra kvartalet 2022.

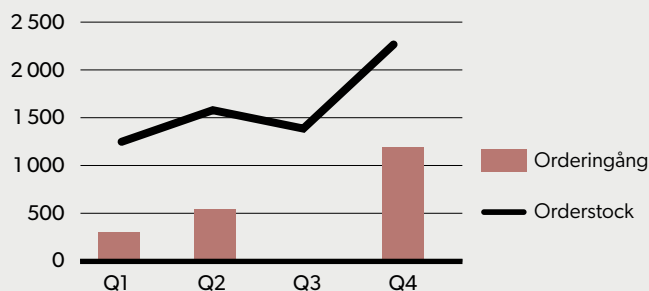
Wästbygg har även förvärvat byggrätter i Täby av Niam, Näsby Slottspark. För projektet fanns såväl detaljplan som bygglov varför produktionsstart kunde ske under hösten 2021.

Tre markanvisningar har erhållits, två i Stockholm på sammanlagt cirka 170 lägenheter och en i Sundsvall på cirka 80 lägenheter. En JV-partner har lösts ut ur två utvecklingsprojekt i Umeå, som omfattar totalt 280 lägenheter.

Affärsområde Bostad i siffror

Alla uppgifter kring intäkter och resultat på detta uppslag, inklusive i löpande text, redovisas enligt segmentsrapportering.

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK 2021 PER KVARTAL, mkr

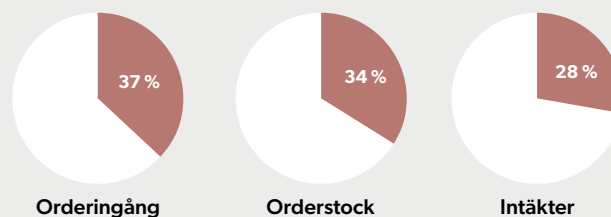


AFFÄRSOMRÅDETS TOTALA ORDERINGÅNG UNDER 2021

2 028 mkr

(2020: 1 084)

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2021



PRODUKTION, antal lgh

Avslutade under 2021	849
Tillfört via Rekab Entreprenad	434
Pågående per 31 december:	
- entreprenaduppdrag	1 109
- projektutveckling	748
Totalt pågående	1 857

Entreprenad bostadsrätter	11 %
Projektutveckling hyresrätter	17 %
Projektutveckling bostadsrätter	24 %
Entreprenad hyresrätter	48 %

ANDEL PÅGÅENDE LGH PER PROJEKTTYP

INTÄKTER OCH RESULTAT, mkr	2021	2020
Intäkter	1 065	1 122
- varav entreprenad	462	812
- varav projektutveckling	602	310
Resultat	81	8



Din Bils anläggning i Göteborg, en del av handelsplatsen Pro Stop Backa. Beställare: Corem Property Group

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor och samhällsfastigheter. Majoriteten av projekten idag är entreprenaduppdrag. Dessutom utvecklar och uppför bolaget egna kommersiella projekt med tonvikt på samhällsfastigheter.

Förvärvet av Rekab Entreprenad den 28 oktober medförde att volymen sett till antal kvadratmeter inom affärsområde Kommersiellt ökade kraftigt. En övervägande del av Rekabs verksamhet finns inom detta segment och då primärt samhällsfastigheter av olika slag. I deras pågående produktion finns såväl förskolor och skolor som tillbyggnader av sjukhus och andra vårdinrättningar.

Vid årets slut uppgick den pågående produktionen inom Kommersiellt till 188 960 kvm (107 285).

Intäkterna i affärsområdet uppgick till 688 mkr (844) och resultatet till -11 mkr (31). Affärsområdet summerade däremot en mycket stark ordergång, 1 352 mkr (266). Vid årets slut uppgick orderstocken till 2 508 mkr (265). Att orderstocken är högre än ordergången är en följd av förvärvet av Rekab. Vid övertagandet ingick en orderstock på 1,6 miljarder kronor, varav huvuddelen inom Kommersiellt.

Intäkts- och resultatmässigt fick affärsområdet en trög start på året, till följd av en sviktande marknad under 2020. En stor del av ordergången har tillkommit under hösten och hann inte gå i full produktion innan årets slut, och genererade därmed inte heller intäkter i någon större omfattning. Samtidigt har bolaget behövt förstärka organisationen för att kunna bemanna de nya projekten på ett bra sätt.

Den höga orderstocken vid årets slut ger goda förutsättningar för ett resultatmässigt stabilare 2022.

MARKNADSLÄGE

Under 2021 beräknas den samlade påbörjade husbyggnadsvolymen på nationell nivå för affärshus, kontor och samhällsfastigheter ha uppgått till 52 miljarder kronor

enligt Navet Analytics. Det är en minskning med 24 procent jämfört med året innan.

Störst är inbromsningen inom samhällsfastigheter. Minskningen kan delvis förklaras av att investeringarna under 2020 var högre än normalt, medan 2021 ungefär motsvarar nivån under 2018–2019. Dessutom kan stigande materialpriser ha lett till att planerade investeringar fått skjutas upp, då budgetramarna för offentliga projekt oftast inte kan justeras lika flexibelt som för privata.

När det gäller kontor kommer det sannolikt att ske förändringar om ett ökat hemarbete blir norm även efter covid-pandemin. Samtidigt kan en minskning av företagens kontorsytor leda till fler ombyggnadsprojekt.

ENTREPRENADUPPDRAG

Affärsområde Kommersiellt gick in i 2021 med en relativt tunn orderstock. I början av 2021 färdigställdes dessutom de två stora handelsprojekten Pro Stop Backa i Göteborg och utbyggnaden av Härlövs handelsområde i Kristianstad samt ett äldreboende i Falkenberg som alla pågått under hela 2020.

Under andra och tredje kvartalet noterades en tydlig vändning på marknaden. För Wästbyggs del resulterade det i en ordergång på en nästan en miljard kronor inom Kommersiellt och elva nya projekt. Bland dessa finns en god spridning mellan handel, samhällsfastigheter, idrottsanläggningar samt kontor/industri. Dessutom två hotellprojekt, båda större ombyggnader.

I samband med att Rekab Entreprenad blev en del av Wästbygg Gruppen utökades Kommersiellt med ytterligare arton projekt.

Året avslutades med att ett samverkansavtal tecknades med Region Västernorrland om en om- och tillbyggnad av Rättspsykiatriska regionkliniken i Sundsvall med ett ordervärde på cirka 320 mkr.

PROJEKTUTVECKLING

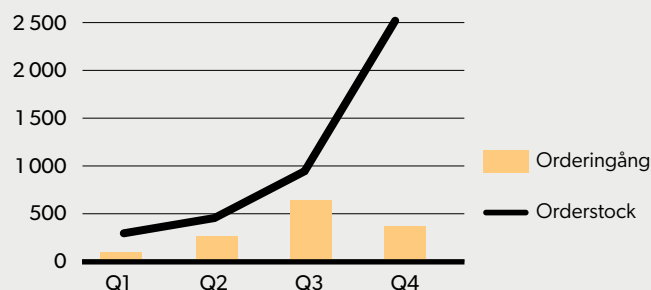
I Wästbyggs projektportfölj finns två förskolor och två äldre-/trygghetsboenden, alla med tänkt start under 2023–2024.

För att skapa förutsättningar för framtida utvecklingsprojekt har tre affärer genomförts under året. Två projektfastigheter har förvärvats, en i Borås och en i Malmö. För båda finns detaljplaner som medger större om- och tillbyggnader. Båda fastigheterna är idag delvis uthyrda, varför intäkter genereras under tiden som utvecklingsplanerna tar form. I Varberg har Wästbygg gått in som partner i Hotell Västerport i Varberg AB för att utveckla och bygga ett hotell i Varbergs hamn. Övriga delägare är Casmé och Vesterhavsggruppen. Markanvisningsavtal har tecknats med Varbergs kommun.

Två utvecklingsprojekt har avslutats. Den butikslokal som bolaget har utvecklat och byggt i Trollhättan åt byggvaruföretaget Hornbach, överlämnades under våren. Fastigheten har förvärvats av SPP Fastigheter. Dessutom avslutades trygghetsboendet Häggen i Halmstad och togs över av koncernbolaget Inwita Fastigheter som första förvaltningsobjekt.

Affärsområde Kommersiellt i siffror

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK 2021 PER KVARTAL, mkr

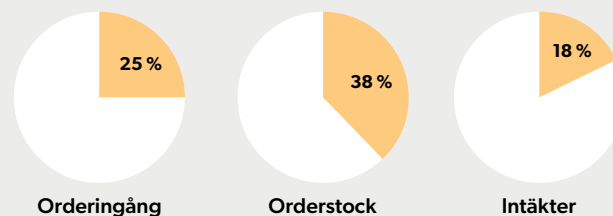


AFFÄRSOMRÅDETS TOTALA ORDERINGÅNG UNDER 2021

1 352 mkr

(2020: 266)

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2021



PRODUKTION, antal kvm

Avslutade under 2021	64 785
Tillfört via Rekab Entreprenad	94 860
Pågående per 31 december:	
- entreprenaduppdrag	188 960
- projektutveckling	0
Totalt pågående	188 960

ANDEL PÅGÅENDE
KVM PER PROJEKTTYP

INTÄKTER OCH RESULTAT, mkr	2021	2020
Intäkter	688	844
- varav entreprenad	663	706
- varav projektutveckling	25	138
Resultat	-11	31

AFFÄRSOMRÅDE

LOGISTIK OCH INDUSTRI

Verksamheten i Wästbyggs affärsområde Logistik och industri bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor med verksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Företaget är specialiserat på att utveckla och bygga större logistik- och industrifastigheter som är anpassade till rationell hantering och storskalig verksamhet inom logistik och lätt industri.

Logistikmarknaden i Sverige har varit stark under flera år och det finns i nuläget inga signaler på att den håller på att mattas av. Däremot är det fler aktörer som lockats av den positiva utvecklingen, vilket gör att konkurrensen har ökat. Norge, Danmark och Finland har alla haft strängare restriktioner till följd av covid-19-pandemin, vilket har resulterat i en mer avvaktande inställning bland beställarna på respektive marknad.

Vid årets slut uppgick den pågående produktionen till 446 500 kvm (308 500). Sju projekt har avslutats under året med en sammanlagd yta på 141 500 kvm.

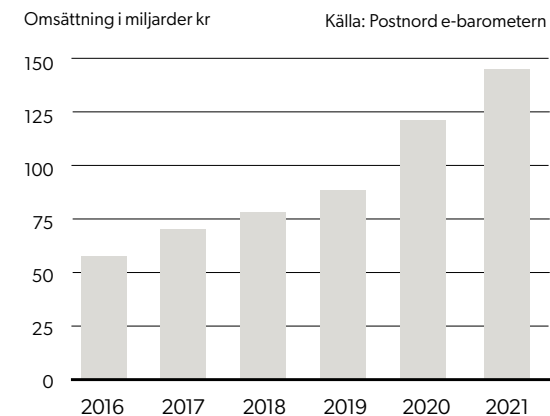
Intäkterna ökade med 13 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 065 mkr (1 835). År 2017 översteg intäkterna för första gången en miljard kronor, vilket innebär att verksamheten fördubblats på fyra år. Resultatet uppgick till 241 mkr (274) och påverkades av en resultatnedskrivning under fjärde kvartalet med 40 mkr. Nedskrivningen är en följd av stigande materialpriser på marknaden, vilket specifikt har påverkat Nobiaprojektet.

Orderingången har varit mycket god under året. Nya avtal till ett värde av 2 076 mkr (1 882) tecknades och vid årets slut uppgick affärsområdets orderstock till 1 816 mkr (1 763).

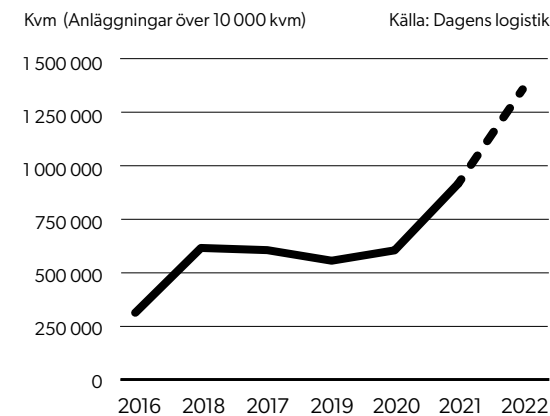
MARKNADSLÄGE

Enligt Navet Analytics uppgick den samlade volymen av påbörjade husbyggnadsinvesteringar inom affärsområdet Logistik och industri i Sverige under 2021 till drygt 35 miljarder kronor. Det innebar en ökning av investeringarna med 49 procent jämfört med föregående år. Den största delen av husbyggnadsinvesteringarna (66 procent)

E-HANDELNS UTVECKLING I SVERIGE



FÄRDIGSTÄLLD LOGISTIKYTA I SVERIGE



Beräknad färdigställd yta 2022 är baserad på kommunicerade logistikprojekt. I denna ingår därför inte industriprojekt som Northvolt eller Nobia.

Nellys lager i Borås, 38 000 kvm.
Egenutvecklat projekt som har förvärvat av Catena.

gjordes inom industrin och här har volymen investeringar mer än fördubblats jämfört med 2020. Även inom lager/magasin/förråd är utvecklingen positiv och ökningen motsvarade 17 procent.

Precis som Sverige har Norge, Danmark och Finland haft en positiv utveckling under 2021 vad gäller BNP och sysselsättningssiffror.

ENTREPRENADUPPDRAG

Entreprenadorganisationen inom Logistik och industri har hållit ett högt produktionsstempo under hela 2021. Bygget av Northvolts batterifabrik i Skellefteå har pågått under hela året, om än i något mindre omfattning under hösten efter att delar av projektet färdigställts och lämnats över till beställaren. Avtal om ett nytt stort entreprenadkontrakt tecknades innan sommaren med kökstillverkaren Nobia om att bygga deras nya produktionsanläggning i Jönköping på 125 000 kvm.

I Köpenhamn har bygget av DHLs nya paketterminal på Kastrups flygplats pågått under hela året och fortsätter in i 2022. DHL-projektet är det enda pågående utanför Sverige i nuläget.

Totalt har arton projekt hanterats av organisationen under 2021.

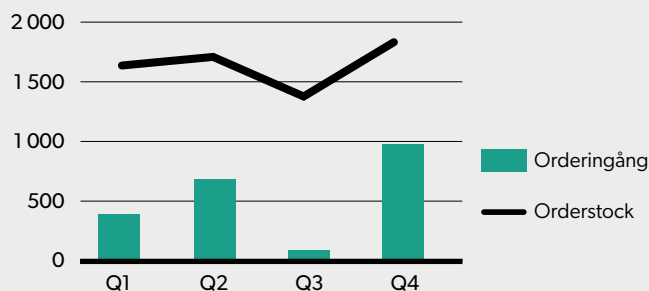
PROJEKTUTVECKLING

Under våren avslutades två stora utvecklingsprojekt. E-handelsföretaget Nelly kunde flytta in i sitt 38 000 kvm stora lager i Borås och centrallagret åt lågpriskedjan Dollarstore på 55 000 kvm i Örebro färdigställdes och överlämnades. De båda anläggningarna avyttrades redan under 2020 till Catena respektive Aberdeen Standard Investments. Två nya utvecklingsprojekt har tillkommit under året.

Ett strategiskt viktigt kompletterande steg i affärsrådets fortsatta utveckling i både Sverige och de nordiska grannländerna är att säkerställa tillgång till mark i attraktiva logistik- och industrilägen. Inte minst är egen mark viktig i Norge, Danmark och Finland där tillgång till kommunal industrimark är betydligt mer begränsad än i Sverige. Under 2021 har fem avtal tecknats som tillsammans omfattar nästan 884 000 kvm mark i Sverige och Norge. Genom förvärren kan bolaget tillhandahålla en helhetslösning med mark, utveckling och byggnation kunderna, vilket stärker konkurrenskraften.

Affärsområde Logistik och industri i siffror

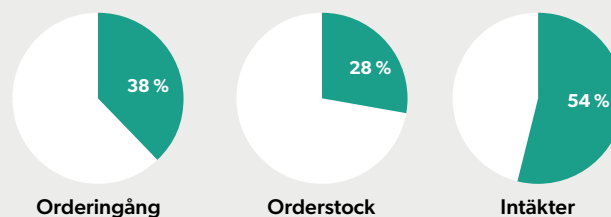
ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK 2021 PER KVARTAL, mkr



AFFÄRSOMRÅDETS TOTALA ORDERINGÅNG UNDER 2021

2 076 mkr (2020: 1 882)

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2021



PRODUKTION, antal kvm

Avslutade under 2021 **141 500**

Pågående per 31 december:

- entreprenaduppdrag **375 500**

- projektutveckling **71 000**

Totalt pågående **446 500**

LANDBANK, 2021-12-31

Kommun	Typ	Yta kvm
Enköping	Eget förvärv	133 000
Nyköping	Joint venture	400 000
Gardermoen Nord Næringspark, Ormlia, Norge	Eget förvärv	266 000
Holmestrand Næringspark, Holmestrand, Norge	LOI om joint venture	40 000
Hanekleiva Næringspark, Sande, Norge*	LOI om joint venture	45 000

Totalt **884 000**

* Under första kvartalet 2022 har beslut tagits om att avsluta samarbetet kring Hanekleiva Næringspark.

INTÄKTER OCH RESULTAT, mkr

	2021	2020
Intäkter Sverige	1 781	1 513
Intäkter utland	284	322
Intäkter totalt	2 065	1 835
- varav entreprenad	1 265	1 234
- varav projektutveckling	800	601
Resultat	241	274

PROJEKT- PORTFÖLJ

PER 2021-12-31

PÅGÅENDE PROJEKT BOSTAD/KOMMERSIELLT

Projekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total BOA/ LOA (kvm)	Fas	Produktionsstart	Färdigställande
Lagerkransen 3, Lund	HR	83	4 696	Produktion	2020	2022
Värberg ungdomsbostäder, Stockholm	HR	174	5 967	Produktion	2020	2022
Parklyckan, Stockholm	BR	36	4 026	Produktion	2021	2022
Strandängen 1, radhus, Falkenberg	BR	29	2 445	Produktion	2021	2022
Kv Trädgård, Svedala	HR	53	3 768	Produktion	2021	2023
Soluret, Malmö	BR	45	3 240	Produktion	2021	2023
Ålgöxen, Umeå	BR	30	2 131	Produktion	2021	2023
Slottshuset, Täby	BR	89	8 469	Produktion	2021	2023
Hökälla Ängar, etapp 2, Göteborg	BR	36	3 589	Produktion	2021	2023
Cityterrassen, Malmö	BR	174	12 460	Produktion	2021	2024
Totalt		749	50 791			

KOMMANDE PROJEKT BOSTAD/KOMMERSIELLT

Projekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total BOA/ LOA (kvm)	Fas	Beräknad produktionsstart	Beräknat färdigställande
Alliero, Sundsvall*	BR/Kommersiellt	80	6 512	DP laga kraft	2025	2027
Almen, Umeå	BR	200	13 569	Pågående DP	2022	2028
Bollen förskola, Trelleborg*	Samhällsfastighet	0	900	DP laga kraft	2023	2024
Borstahuset radhus, Landskrona*	BR	12	1 380	DP laga kraft	2023	2024
Borstahuset, Landskrona*	BR	60	4 300	DP laga kraft	2023	2025
Citadellsfogen, Malmö*	HR	70	4 550	Pågående DP	2027	2028
Citadellsfogen, Malmö*	BR	70	4 550	Pågående DP	2027	2029
Fridhem, Ängelholm*	BR	80	5 200	DP laga kraft	2023	2024
Guldskrinet, Umeå*	BR/HR	100	7 500	Pågående DP	2023	2026
Hökälla Höjd, Göteborg	BR	42	3 276	DP laga kraft	2023	2024
Journalen 1, Malmö	HR	177	9 622	DP laga kraft	2022	2024
Lilla Essingen Parkhuset, Stockholm*	BR	24	1 849	DP laga kraft	2024	2027
Lilla Essingen Strandhuset, Stockholm*	BR	74	6 032	DP laga kraft	2026	2028
Norra Saltskog, Södertälje*	BR	49	3 055	Pågående DP	2024	2026
Nämnden, Malmö*	HR/Kommersiellt	60	4 645	DP laga kraft	2023	2024
Skarpnäck förskola, Stockholm*	Samhällsfastighet	0	860	DP laga kraft	2024	2026

* Optioner, förvärv har ännu inte gjorts.

DP = detaljplan

Projekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total BOA/ LOA (kvm)	Fas	Beräknad produktionsstart	Beräknat färdigställande
Skarpnäck, Stockholm*	HR	126	5 659	DP laga kraft	2024	2026
Solberga, Stockholm*	BR	35	4 025	Ingen DP	2025	2027
Solvalla hotell, Stockholm*	Hotell	0	6 900	Ingen DP	2026	2028
Solvalla ungdomsbostäder, Stockholm*	HR	120	4 115	Ingen DP	2026	2028
Sparreallén, Borås	Kommersiellt	0	3 200	DP laga kraft	2022	2025
Sparreallén, Borås	BR	20	1 200	DP laga kraft	2023	2025
Strandängen 2, trygghetsbostäder, Falkenberg*	Samhällsfastighet	80	5 280	Ingen DP	2024	2025
Strandängen 2, vårdboende, Falkenberg*	Samhällsfastighet	60	3 800	Ingen DP	2024	2025
Svandammsplan, Stockholm*	BR	53	3 010	Ingen DP	2026	2027
Syrenen, Umeå	BR/Kommersiellt	80	7 270	Pågående DP	2023	2026
Tjärleken, Norrtälje	BR	111	10 750	DP laga kraft	2022	2024
Tuvebo Glashytta, Göteborg	BR	45	2 673	DP laga kraft	2022	2023
Vallastråket, Stockholm*	BR	70	4 200	Pågående DP	2025	2027
Vantörsvägen, Stockholm*	HR	100	5 000	Ingen DP	2026	2028
Västerport, Varberg*	Hotell	0	18 250	Pågående DP	2023	2026
Västra Roslags-Näsby, Täby*	BR	40	2 951	DP laga kraft	2027	2028
Årsta etapp 2n, Stockholm*	BR	237	14 506	Pågående DP	2028	2030
Årsta etapp 4a, Stockholm*	BR	79	5 401	Pågående DP	2029	2031
Årsta etapp 4b, Stockholm*	HR	231	11 764	Pågående DP	2029	2031
Åseberget, Kungälv*	Ej beslutat	150	10 000	Ingen DP	2026	2030
Östra Station, Kävlinge	BR	69	6 802	DP laga kraft	2023	2024
Totalt		2 804	214 556			



Journalen 1 med 177 hyresrätter i Malmö förvärvades av Lansa 2021. Byggstart planeras under 2022.



I början av 2022 inleddes försäljningen av de 111 bostadsrätterna i Tjärleken i Norrtälje hamn.

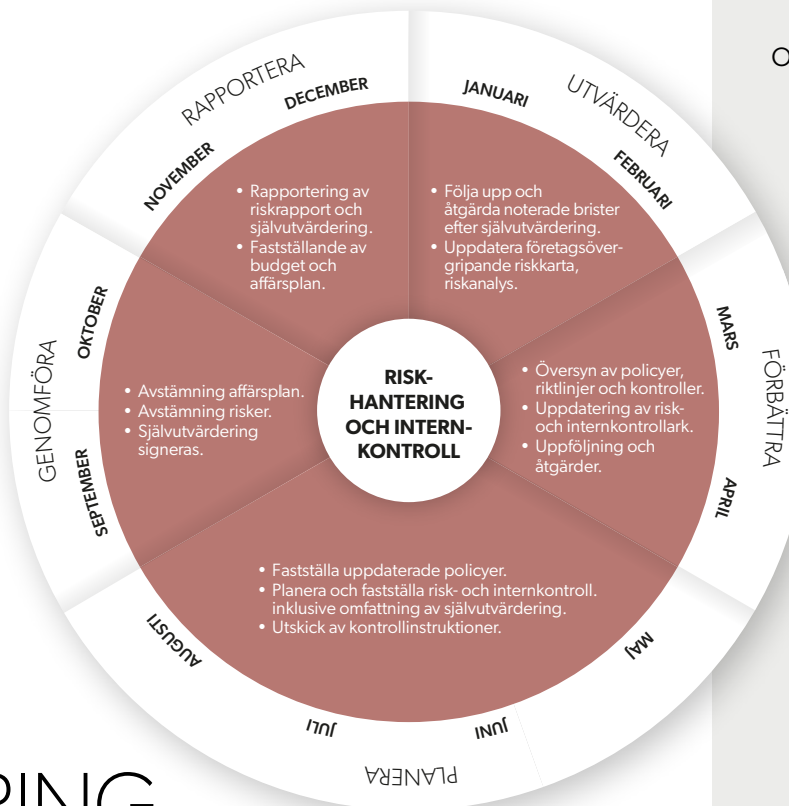
RISKHANTERING

Wästbygg Gruppen exponeras för flera olika risker via den affärsverksamhet som bedrivs. Riskerna kan i första hand relateras till tre områden – omvärldsrisker, operativa projekt- och entreprenadrisker inklusive hållbarhetsrisker samt finansiella risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och skapa mervärde. Kontrollerat risktagande är viktigt för god lönsamhet.

Risk kan definieras som bristande kännedom om framtiden. Wästbygg arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Kapaciteten att identifiera, bedöma, hantera och följa upp riskers konsekvens och sannolikhet är en viktig del av styrningen av Wästbyggs affärsverksamhet. Varje risk hanteras genom tydliga processer och internkontroller i den löpande verksamheten med stöd av bolagets ledningssystem liksom genom att kontinuerligt kompetensutveckla medarbetarna och uppmärksamma olika riskfaktorer.

Under 2021 har ett arbete påbörjats med att värdera och riskbedöma klimatrisker enligt TCFD (Task force on Climate related Financial Disclosure). TCFD handlar konkret om att ha finansiell kontroll på hur bolaget och verksamheten påverkas av att klimatet förändras, samt hur man påverkas av styrmedel för att minska utsläppen av koldioxid. Indirekt har det därför en övergripande påverkan på hela bolagets riskarbete. Förhoppningen är att ökad transparens kring detta ska leda till att kapitalflöden omdirigeras och bidra till minskade utsläpp. Genom arbetet ökar den interna kompetensen inom klimatrisker såväl som generellt gällande lagar, förordningar och miljöaspekter.

Wästbyggs riskpolicy granskas årligen av styrelsen för att säkerställa att ramverket löpande passar verksamheten med hänsyn tagen till den utveckling som sker inom koncernen. Koncernchef är övergripande ansvarig för Wästbyggs riskhantering liksom för implementering av strukturer och processer i koncernen.



OMVÄRLDSRISKER

Tillväxt och marknad

Risk för minskad efterfrågan på Wästbygg Gruppens produkter. Byggbranschen påverkas av förändringar på marknaden till följd av konjunkturläge, inflationsförändringar, stigande råvarupriser, materialbrist, extrema väderhändelser, sjukdomsutbrott och andra makroekonomiska faktorer.

HANTERING: Genom nära dialog och samarbete med intressenter söks gemensamma lösningar för att kunna realisera pågående och kommande projekt. Wästbygg har valt att fokusera sin verksamhet kring de mest expansiva regionerna i Sverige samt i huvudstadsregionerna i Danmark, Norge och Finland. Marknaderna där är oftast mindre konjunkturkänsliga än i övriga landsdelar. Uppdelningen i affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri skapar också trygghet över tid då de oftast har olika konjunkturcykler.

Politiska och legala risker

Risk för politisk instabilitet, ogynnsamma politiska beslut angående ändringar av regelverk för byggande, material och kreditgivning liksom plan- och miljöfrågor kan ändra förutsättningarna på marknaden och leda till materialbrist och/eller ökade kostnader för Wästbygg Gruppens produkter.

HANTERING: Wästbygg följer utvecklingen och har en nära dialog med intressenter samt deltar i opinionsbildning genom olika branschinitiativ. Förändrade spelregler marknaden möts genom att arbeta inom alla upplåtelseformer samt med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. Genom att driva egna utvecklingsfrågor inom hållbarhet och byggtkniska lösningar försöker företaget ligga före i utvecklingen. Därmed minskas påverkan på verksamheten.

Konkurrens

Wästbygg Gruppen är verksam i en konkurrensutsatt bransch. Risken består i att konkurrerande företag kan medföra minskad försäljning.

HANTERING: Konkurrens på marknaden är både en risk och en möjlighet och stimulerar marknadens utveckling. Genom att vara nyfikna och ligga i teknikens framkant samt ständigt sträva efter effektivare och mer hållbara arbetssätt och metoder ska Wästbygg vara fortsatt konkurrenskraftigt.

OPERATIVA RISKER

Arbetsmiljö Byggbranschen tillhör en av de mest olycksdrabbade. Byggarbete innebär en riskutsatt verksamhet för dem som arbetar i produktionen. Det finns också en risk i brister i den fysiska och psykosociala arbetsmiljön på både kontor och byggarbetsplatser.

HANTERING: Arbetsmiljö och säkerhet är ett prioriterat område för Wästbygg och koncernbolaget Wästbygg Entreprenad AB är certifierat enligt ISO 45001. Löpande internutbildningar ökar kompetensen inom förebyggande arbete med arbetsmiljö och säkerhet. Riskanalyser och kommunikation kring den fysiska och psykosociala arbetsmiljön förebygger risker för olyckor och ohälsa. Genom rapportering och uppföljning av observationer och tillbud uppmuntras till önskat säkerhetsbeteende, spridande av lärdomar samt att förebygga och öka säkerhetskulturen. Wästbygg är medlem i Byggbranschens säkerhetspark och Håll Nollan – samverkan för noll olyckor i byggbranschen. Ett kontinuerligt arbete pågår med att hålla beredskaps-handbok inklusive rutiner och checklistor i händelse av olycka ständigt uppdaterad. Det interna arbetsmiljöet mäts varje vecka genom verktyget Winningtemp för att tidigt fånga upp signaler på problem. Företaget uppmuntrar aktivt till en god balans mellan arbete och fritid.

Kompetensförsörjning Wästbyggs strategi är att driva byggprojekt med egna platschefer och arbetsledare på plats, men merparten av själva utförandet köps i form av olika underentreprenader. Byggmarknaden har en fortsatt hög efterfrågan på medarbetare. Det finns en risk i att bemanningen i projekten inte kan dimensioneras på rätt sätt. För företaget som helhet finns även en risk i att inte hitta rätt kompetens inom väsentliga specialiserade områden för den fortsatta utvecklingen.

HANTERING: Stort fokus ligger på god styrning och ledning av projekten. Genom dialog och samarbete kring bemanning och resursplanering minskas risken. Utvecklingssamtal hålls årligen med samtliga medarbetare för att identifiera behov av individuell kompetensutveckling. Genom att ha ett attraktivt arbetsgivarvarumärke samt arbeta med intressanta projekt som även attraherar underentreprenörer minskas risken.

Förändringsrisker/klimatrisker Det finns en risk i att företaget inte bygger för framtida generationers behov och att inte strukturer finns på plats för att följa med i utvecklingen av standarder, lagar och intressenters krav på hållbarhetsområdet. Risken omfattar också kunskapsbrister om hur klimatförändringar kan komma att påverka var, vad och på vilket sätt fastigheter kan byggas och förvaltas i framtiden.

HANTERING: Sedan 2018 är verktyget Klimatsmart byggarbetsplats implementerat och mål har satts upp om att vara fossilfria i den egna verksamheten till 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. Därutöver har ett arbete påbörjats under 2021 med att värdera och bedöma klimatrisker enligt TCFD (Task force on Climate related Financial Disclosure). Wästbygg deltar aktivt i olika initiativ för att driva hållbarhetsfrågor och samarbetar med andra aktörer med liknande målsättningar inom hållbarhet.

Projektering och driva projekt I avtal med kund bestäms projektets omfattning, tider och ekonomiska förutsättningar. Att bedriva utveckling och utförande av projekt innebär utvecklings-, försäljnings- och värderingsrisker samt entreprenadrisker, exempelvis kvalitets-, miljö-, tids-, arbetsmiljö-, säkerhets- och resursrisker (material/leverantör). Felaktigheter och brister i handlingar, kalkyler och kontrakt kan leda till försämrat resultat och försämrat utfall av prognoser med ökade kostnader som följd. Det finns risk för att bygglov och andra tillstånd inte erhålls eller försenas. Uteblivna eller sena beslut i avtalsfrågor samt tillkommande och avgående arbeten kan medföra avvikelser från de förutsättningar som slagits fast i undertecknade kontrakt, vilket kan få en negativ effekt på verksamhet och ekonomiska resultat samt i förlängningen på Wästbyggs varumärke.

HANTERING: Genom uppföljning av projektstatus och intern kontroll minskas risken. Rätt förutsättningar i anbuds- och kontraktsskede hanteras i avtal och inköp som följer mallar och körscheman i företagets ledningssystem. Skriftliga och undertecknade avtal liksom korrekta tidplaner och betalningsplaner i alla led är viktiga förutsättningar för att minska den ekonomiska risken. Rapportering av prognoser och ändringar av dessa dokumenteras och rapporteras månadsvis enligt rutiner i vårt ledningssystem.

Leverantörer och underentreprenörer I Wästbyggs samarbete med underentreprenörer och leverantörer finns flera risker kopplade till kvalitet och hållbarhet som kan påverka vår möjlighet att leverera projekten enligt tidplan:

- Kunskapsbrist gällande de krav och normer som följer med Wästbyggs uppförandekod.
- Bristande resurser eller kompetens för att följa upp eller utvärdera hållbarhetsrelaterade kravställningar vilket i sin tur kan leda till att byggprojekt inte blir miljöcertifierade eller att Wästbygg inte kan leva upp till krav från kunderna.
- Bristande socialt ansvarstagande som inte stämmer överens med Wästbyggs värderingar och regler inom mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och korruption. Riskerna kan innebära att personal inte arbetar under kollektivavtal eller saknar arbetstillstånd för att arbeta i Sverige.

HANTERING: Innan upphandling görs en noggrann bakgrundskontroll och bedömning av leverantörers förmåga att leverera. Genom tydliga krav vid upphandling och i avtal säkerställs att underentreprenörer och leverantörer har förmåga och vilja att efterleva Wästbyggs policyer och riktlinjer liksom kravställningar i respektive byggprojekt. Tydliga underskrivna avtal reglerar affärsförhållandet med respektive part samt att upphandlade företag sköter sina åtaganden mot både anställda och samhället. Berörda medarbetare har genomgått företagsanpassad utbildning för inköp av underentreprenörer inom byggavtalsområdet och vidareutbildas kontinuerligt i syfte att öka kompetensen runt sund konkurrens och systematisk kontroll över leverantörskedjan. Genom att säkerställa goda arbetsförhållanden på arbetsplatserna främjas mänskliga rättigheter.

Det interna arbetsklimatet mäts varje vecka genom verktyget Winningtemp för att tidigt fånga upp signaler på problem. Företaget uppmuntrar aktivt till en god balans mellan arbete och fritid.

Hållbarhetsrisker i projektering och byggnation

Det finns en risk i att inte hållbarhetsaspekterna beaktas i tillräckligt stor utsträckning i projektering och byggproduktion. Detta kan leda till en ineffektiv energi- och materialanvändning som i sin tur kan orsaka ökade utsläpp av växthusgaser, sämre arbetsmiljö och ökade produktionskostnader. Det finns en risk att material används som senare kan visa sig orsaka skador och ohälsa.

HANTERING: Wästbygg verkar för ett miljöcertifierat byggande. Alla egenutvecklade projekt certifieras enligt Svanen eller Miljöbyggnad. Verktyget Klimatsmart byggarbetsplats används för att minska företagets egen klimatpåverkan. I tidigt skede arbetas respektive miljökrav in i förfrågningsunderlag och bygghandling. Hållbarhetsavdelningen säkerställer kompetens för att stödja organisationen i den processen och internutbildningar hålls för att säkerställa kompetensutveckling inom hållbarhet.

Kalkyler och inköp

I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Det finns alltid en risk att företaget inte kan handla upp till de priser som anbudet beräknats på.

HANTERING: Kompletta och korrekta handlingar och kalkylunderlag på ett byggprojekt är en förutsättning för att minska den ekonomiska risken i ett byggprojekt. Vissa inköp går att avtala i samband med projektets start medan andra sker långt senare. Arbetet med kalkyler och inköp följer mallar och körscheman i företagets ledningssystem.

Korruption och etik

Varje år köps ett stort antal varor och tjänster in till byggprojekten. Det finns en risk i att inköp görs på andra premisser än rent affärsmässiga.

HANTERING: Det finns en tydlig attest- och kontrollstruktur i företaget. Dessutom finns en intern uppförandekod som tydligt reglerar alla medarbetares ansvar för att verka för en sund konkurrens och utan personlig vinning. En visselblåsarfunktion har inrättats där medarbetare och externa parter kan slå larm om oegentligheter.

Miljöfarliga ämnen

På arbetsplatserna hanteras miljöfarliga ämnen, till exempel förorenade massor, rivningsmaterial och drivmedel till arbetsfordon. Risk finns för utsläpp av farliga ämnen.

HANTERING: En allmän beredskapsplan finns för miljöolyckor som kompletteras med en särskild riskanalys för varje enskilt projekt. Samtliga miljöavvikelser och observationer mäts och följs upp i syfte att ha beredskap och långsiktigt kunna förebygga att liknande inträffar igen.

IT-risker

IT-relaterade risker är exempelvis större driftstopp, cyberattacker, dataintrång, bristfälliga back-uper och intrång i personlig integritet.

HANTERING: System och systeminnehåll hanteras av respektive systemägare samt koncernens IT-organisation. Rutiner för hantering av IT-relaterade risker och åtgärder, såväl förebyggande som vid någon form av incident, beskrivs i företagets IT-beredskapshandbok.

Garanti-åtaganden

Avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenad-avtal, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från Wästbyggs sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom avtalsreglerad garantitid efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Risken innebär att företaget inte hanterat fel och brister inom avtalsreglerad garantitid efter arbetets färdigställande.

HANTERING: Wästbygg har säkerställt organisation och rutiner under garantitiden för hantering och uppföljning av garantihändelser och åtgärder. God hantering av garantiärenden och ansvarstagande under garantitiden skapar ett förtroende för företaget inför framtida upphandlingar och affärer. Beräkningen av garantireservationer grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reservationen storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fall som bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på tidigare gjorda uppskattningar.

Förvaltningsfastigheter

Under 2021 färdigställdes det första projektet för eget ägande i Inwita Fastigheter. Risker kopplade till fastighetsägande är bland annat hyresbortfall och värdeförändringar på fastigheten.

HANTERING: Beslut har tagits om att Inwitas fastighetsbestånd primärt ska utgöras av samhällsfastigheter där operatörerna som hyresavtalen tecknas med bedöms som långsiktiga och med god betalningsförmåga. Separat riskbedömning kommer att genomföras i varje enskilt fall inför kommande projekt som ska ägas av Inwita.

FINANSIELLA RISKER

Inflationsrisk och ränterisk

Förändringar i inflationstakt och räntenivåer sker alltid över tid. Inflationsrisk består i att den allmänna prisbilden kan förändras under ett projekts produktionstid. Ränterisk innebär att höjda räntor kan påverka resultat och kassaflöde negativt.

HANTERING: Inflationsrisk hanteras i avtal med såväl kunder som leverantörer utifrån lagstiftning och praxis i branschen. Ränterisk hanteras genom att bolaget i grunden är finansierat av eget kapital för löpande rörelsekapital i enlighet med beslut på bolagsstämman. Därutöver styr koncernens finanspolicy räntebindning på lån för trygg riskspridning där avvägning mellan rörliga och bundna räntor styrs av rådande marknadsläge.

Likviditet

Wästbyggs huvudsakliga betalningsförpliktelser omfattar material och tjänster kopplade till byggprojekten liksom personalkostnader. Risken är att medel saknas vid utbetalningstillfällen.

HANTERING: För varje projekt upprättas en betalningsplan gentemot kund baserad på när kostnader uppstår i projekten. Varje vecka görs en kortsiktig likviditetsplanering för de fem närmaste veckorna. Varje månad görs en långsiktig prognos på rullande tolv månader.

Kreditrisk

Kreditrisk innebär risk att kundfordringar inte betalas.

HANTERING: Merparten av våra projekt finansieras och betalas i förskott, men det kvarstår alltid en viss slutbetalning som är en risk avseende kundfordringar. Kreditbedömningar görs av alla kunder och uppföljning av betalningsförmåga sker regelbundet.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk innebär att finansieringsmöjlighet saknas för projektutvecklingsverksamheten.

HANTERING: Där extern finansiering krävs är denna på plats innan ett kontraktsbundet åtagande påbörjas. Kommande finansieringsbehov bedöms löpande av koncernledning och styrelse.

Valutarisk

Valutarisk utgörs av kursförändringar på valutamarknaden och som riskerar att ge ett annat resultat på bolagsnivå och projektnivå.

HANTERING: Den absolut övervägande delen av koncernens fakturering genereras i samma valuta som kostnaderna. Detta gäller även de utländska dotterbolagens verksamhet. Riskriktlinjer i finanspolicyn följs. Vid större transaktioner i annan valuta lyfts frågan till central ekonomistab för beslut om valutasäkring.

Risk vid projektutveckling

Från att ett byggprojekt av utvecklingskaraktär initieras till slutförande löper lång tid, inte minst inom bostadssektorn. De förutsättningar som en gång låg till grund för ett projekt kan ha påverkats under löptiden. Risken innebär att egenutvecklade fastighetsprojekt inte kan påbörjas eller avyttras som tänkt.

I många fall måste visst arbete och därmed kostnader läggas ner innan exempelvis detaljplaner vunnit laga kraft eller avtal med slutlig tagare har tecknats.

HANTERING: Innan ett utvecklingsprojekt påbörjas görs en obligatorisk utvärdering enligt ledningssystemet kring tänkbara riskfaktorer såsom politiska och legala risker, råvarupriser, inflation ränteläge etc. I ledningssystemet finns obligatoriska avstämningpunkter inför varje nytt skede där projektets bärkraft bedöms och beslut tas om att fortsätta eller avbryta. Innan påbörjad produktion ska avtal med slutlig tagare vara på plats.

Risk vid vinstavräkning

Wästbygg tillämpar successiv vinstavräkning i bygg- och utvecklingsprojekt, med undantag av egenutvecklade bostadsrättsprojekt som vinstavräknas först vid färdigställandet. Risken utgörs av att det slutliga utfallet förändras gentemot de bedömningar som gjorts tidigare och som ligger till grund för hur stort belopp som vinstavräknats. Blir projektets slutliga ekonomiska utfall sämre än beräknat kan en kostnad i aktuell period uppstå.

HANTERING: Innan vinstavräkning påbörjas i något projekt ska det vara klart för produktionsstart och alla erforderliga avtal med kund ska vara undertecknade. Ekonomin i alla projekt stäms av i samband med månadsbokslut där också slutkostnadsprognoser uppdateras. Rapporteringen av prognoser och ändringar av dessa dokumenteras på ett enhetligt och spårbart sätt.

Tvister

Inom Wästbyggs bransch förekommer emellanåt tvister med beställare och underentreprenörer. Risken utgörs av risk för skadestånd. Tvister är ofta tids- och resurskrävande och kan också skada Wästbyggs varumärke.

HANTERING: Wästbygg har ett nära samarbete med entreprenadjurister för att säkerställa att avtalsinnehåll följer praxis i branschen. Genom att måna om ett gott och kommunikativt samarbete med alla parter minskar risken. I det arbetet ingår också noggrann uppföljning av projektekonomi och tidplaner liksom rutiner för att anmäla hinder i arbetet.



Koncernens resultaträkning

	Not	2021	2020
Intäkter	1, 3, 4, 5	3 949	3 620
Kostnader i produktion	6, 8	-3 430	-3 132
Bruttoresultat		519	488
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8, 16, 18, 19	-292	-269
Övriga rörelseintäkter	9	8	4
Övriga rörelsekostnader	10	0	-
Rörelseresultat		235	223
Resultat från finansiella poster			
Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag		-4	0
Finansiella intäkter	11	12	9
Finansiella kostnader	12	-15	-7
Resultat efter finansiella poster		228	225
Värdeförändring fastigheter		6	6
Resultat före skatt		234	231
Skatt	13	7	3
Årets resultat		241	234
Resultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		241	234
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Resultat per aktie, SEK*	14	7,42	9,39
Antal aktier årets slut ('000)	27	32 591	32 340
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)	27	32 474	24 913

Alla belopp i finansiella rapporter och noter anges i mkr om inget annat anges.

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

* I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförd till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 44 för ytterligare information om antalet aktier.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2021	2020
Årets resultat	27	241	234
Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen			
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamhet		1	-2
Årets totalresultat		242	232
Totalresultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		242	232
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	15	428	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	35	8
Summa		463	237
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17	75	59
Nyttjanderättstillgångar	18	34	30
Inventarier, verktyg och installationer	19	5	6
Summa		114	95
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar joint ventures och intresseföretag	22	17	11
Uppskjuten skattefordran	13	54	42
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa		71	53
Summa anläggningstillgångar		648	385
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter m.m.		295	75
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	24	880	740
Kundfordringar	23, 29	444	506
Upparbetat ej fakturerat	25	437	272
Skattefordringar		16	26
Fordringar hos koncernbolag		13	12
Övriga fordringar	20	446	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	25	17
Likvida medel	29	897	860
Summa omsättningstillgångar		3 453	2 785
SUMMA TILLGÅNGAR		4 101	3 170

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		4	4
Övrigt tillskjutet kapital		946	946
Balanserat resultat		555	408
Årets totalresultat		242	232
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 747	1 590
Innehav utan bestämmande inflytande		4	3
Summa eget kapital		1 751	1 593
Långfristiga skulder	29, 31		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Obligationslån	30	492	–
Skulder till kreditinstitut		154	58
Skulder nyttjanderätter	18, 31, 32	18	16
Summa		664	74
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	13	18	4
Övriga avsättningar	28	72	63
Summa		90	67
Summa långfristiga skulder		754	141
Kortfristiga skulder	29, 31		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		145	304
Skulder nyttjanderätter	18, 31, 32	18	16
Övriga skulder*		225	225
Summa		388	545
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		480	247
Förskott från kund	25	406	362
Skatteskulder		4	2
Övriga skulder*		118	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	200	129
Summa		1 208	891
Summa kortfristiga skulder		1 596	1 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 101	3 170

* En omklassificering har gjorts av Övriga skulder, se Not 1 Redovisningsprinciper på sidan 70.

Förändringar i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
2020							
Ingående balans	3	83	0	483	569	3	572
Totalresultat							
Årets resultat				234	234	0	234
Övrigt totalresultat			-2	-	-2	-	-2
Årets totalresultat			-2	234	232	0	232
Nyemission	1	900			901	-	901
Transaktionskostnader nyemission		-37			-37	-	-37
Utdelning				-75	-75	-	-75
Vid årets slut	4	946	-2	642	1 590	3	1 593

2021							
Ingående balans	4	946	-2	642	1 590	3	1 593
Totalresultat							
Årets resultat				241	241	0	241
Övrigt totalresultat			1	-	1	-	1
Årets totalresultat			1	241	242	0	242
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)				83	83	-	83
Återköp egna aktier				-61	-61	-	-61
Utdelning				-107	-107	-	-107
Vid årets slut	4	946	-1	798	1 747	4	1 751

För ytterligare information om det egna kapitalet se not 27 på sidan 90 samt information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 44.

Koncernens kassaflödes- analys

	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		235	223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	9	64
Erhållen ränta		12	9
Betald ränta		-15	-7
Betald skatt		11	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		252	273
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av egenutvecklade bostadsrätter		-515	-206
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		165	-144
Ökning(-)/Minskning(+) av övriga rörelsefordringar		-532	-52
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		133	-268
Ökning(+)/Minskning(-) av övriga rörelseskulder		178	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-319	-237
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter, inkl tilläggsköpeskillingar		-129	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-4	-3
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-10	-53
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-23	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-166	-60
Finansieringsverksamheten	32		
Nyemission		-	901
Transaktionskostnader nyemission		-	-37
Återköp egna aktier		-61	-
Utbetald utdelning		-107	-75
Amortering av låneskulder		0	-204
Upptagna låneskulder		196	281
Obligationslån		492	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		520	866
ÅRETS KASSAFLÖDE		35	569
Likvida medel vid årets början		860	298
Kursdifferens i likvida medel		2	-7
Likvida medel vid årets slut		897	860

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2021	2020
Intäkter	1	99	65
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		99	65
Personalkostnader		-63	-48
Övriga externa kostnader		-62	-77
Rörelseresultat	5, 6, 7, 16, 19	-26	-60
Resultat från finansiella poster			
Utdelning (anticiperad) från dotterbolag		200	184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	43	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-18	-30
Resultat efter finansiella poster		199	111
Bokslutsdispositioner		16	83
Resultat före skatt		215	194
Skatt		2	0
Årets resultat		217	194

Moderbolaget har inga poster inom övrigt totalresultat varför denna rapport inte upprättas.

Moderbolagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	5	3
Materiella anläggningstillgångar	19	2	4
Summa		7	7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	20	389	311
Fordringar hos koncernbolag	21	49	–
Uppskjuten skattefordran	13	11	9
Summa		449	320
Summa anläggningstillgångar		456	327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		1 459	1 120
Skattefordringar		1	4
Övriga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33	7	8
Summa		1 467	1 134
Kassa och bank		443	496
Summa omsättningstillgångar		1 910	1 630
SUMMA TILLGÅNGAR		2 366	1 957

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		4	4
Bundet eget kapital		4	4
Överkursfond		863	863
Balanserat resultat		470	361
Årets resultat		217	194
Fritt eget kapital		1 550	1 418
Summa eget kapital		1 554	1 422
Långfristiga skulder	31		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Obligationslån	30	492	–
Summa långfristiga skulder		492	–
Kortfristiga skulder	31		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag		230	501
Summa		230	501
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		8	6
Skulder till koncernbolag		57	10
Övriga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	24	17
Summa		90	34
Summa kortfristiga skulder		320	535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 366	1 957

Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
2020				
Ingående balans	3	–	436	439
Årets resultat			194	194
Transaktioner med ägare				
Nyemission	1	900	–	901
Transaktionskostnader nyemission		-37		-37
Utdelning			-75	-75
Vid årets slut	4	863	555	1 422
2021				
Ingående balans	4	863	555	1 422
Årets resultat			217	217
Transaktioner med ägare				
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)			83	83
Återköp egna aktier			-61	-61
Utdelning			-107	-107
Vid årets slut	4	863	687	1 554

För ytterligare information om det egna kapitalet se not 27 på sidan 90 samt information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 44.

Moderbolagets kassaflödes- analys

	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-26	-60
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	35	4	4
Erhållen ränta		43	18
Betald ränta		-18	-30
Betald skatt		2	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		5	-71
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-394	-423
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-262	-199
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-651	-693
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter		-132	-1
Avyttring verksamhet, koncernintern	20	205	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-4	-2
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Placering i finansiella anläggningstillgångar		-61	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		7	-4
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	901
Transaktionskostnader nyemission		-	-37
Återköp egna aktier		-61	-
Erhållet koncernbidrag		93	56
Lämnat koncernbidrag		-10	-2
Erhållen utdelning		184	273
Utbetald utdelning		-107	-75
Amortering av låneskulder		-	-60
Obligationslån		492	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		591	1 056
ÅRETS KASSAFLÖDE		-53	359
Likvida medel vid årets början		496	137
Likvida medel vid årets slut		443	496

NOTER

Not 1.	Redovisningsprinciper	70	Not 21.	Fordringar koncernbolag	88
Not 2.	Viktiga uppskattningar och bedömningar	76	Not 22.	Andelar joint ventures och intresseföretag	88
Not 3.	Rörelseförvärv	77	Not 23.	Kundfordringar	88
Not 4.	Intäkter	78	Not 24.	Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	88
Not 5.	Segmentsrapportering	78	Not 25.	Upparbetat ej fakturerat och förskott från kund	89
Not 6.	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse (kkf)	80	Not 26.	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89
Not 7.	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	82	Not 27.	Eget kapital	90
Not 8.	Kostnadsslag i resultaträkningen	82	Not 28.	Avsättningar	90
Not 9.	Övriga rörelseintäkter	82	Not 29.	Finansiell riskhantering och finansiella instrument - koncern	91
Not 10.	Övriga rörelsekostnader	82	Not 30.	Obligationslån	92
Not 11.	Finansiella intäkter	82	Not 31.	Räntebärande skulder	92
Not 12.	Finansiella kostnader	82	Not 32.	Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	93
Not 13.	Skatter	82	Not 33.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	94
Not 14.	Resultat per aktie	83	Not 34.	Panter och eventalförpliktelser	94
Not 15.	Goodwill	83	Not 35.	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	94
Not 16.	Övriga immateriella tillgångar	84	Not 36.	Transaktioner med närstående	94
Not 17.	Förvaltningsfastigheter	84	Not 37.	Nyckeltal och definitioner	95
Not 18.	Nyttjanderättstillgångar	84	Not 38.	Händelser efter balansdagen	96
Not 19.	Materiella anläggningstillgångar	85	Not 39.	Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB	96
Not 20.	Andelar i koncernbolag	86	Not 40.	Vinstdisposition	96

Not 1. Redovisningsprinciper

VERKSAMHET – ÖVERSIKT

Wästbygg grundades 1981. Wästbygg Gruppen AB (publ), koncernens moderbolag, är ett publikt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm. Moderbolagets säte är i Göteborg. Wästbygg Gruppen är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag och företagens verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på tretton orter. I Norge, Danmark och Finland finns etablerade dotterbolag till koncernbolaget Logistic Contractor med kontor i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors.

Wästbygg är primärt inriktat på de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. I affärsområde Kommersiellt ingår till vidare verksamheten i koncernbolaget Inwita Fastigheter, förvaltning av samhällsfastigheter. Inom de tre affärsområdena bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik och industrialläggningar på uppdrag av externa beställare, men också åt den egna projektutvecklingsverksamheten. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och till färdig byggnad till extern kund.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen. Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 29 mars 2022. Enligt årsredovisningslagen är det inte tillåtet att ändra i de finansiella rapporterna efter att de godkänts.

Moderbolagets valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal (mkr).

Koncern- och årsredovisningen avser perioden 1 januari–31 december

för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

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

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

KONSOLIDERING AV BOSTADSRÄTTSPROJEKT SOM BOLAGET UTVECKLAR

Från och med delårsrapporten för perioden januari – juni 2020 tillämpar koncernen en annan bedömning avseende redovisning av egenutvecklade bostadsrättsprojekt än tidigare, och som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning 2020. Samma förändring har gjorts av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling. Bedömningen omfattar såväl förtydligande av de kriterier som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger som hur dessa ska viktas mot varandra. Denna förändring klassificeras som Rättelse av fel enligt IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel. Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Att konsolidera bostadsrättsföreningar enligt IFRS innebär också att intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillräde till lägenheten.

Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift. Finansinspektionens tolkning av IFRS avseende bostadsrättsföreningar under produktion har under hösten 2021 prövats av förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten gjorde en annan bedömning än Finansinspektionens bedömning. Finansinspektionen

har överklagat domen och har erhållit prövningstillstånd. Wästbygg följer utvecklingen om redovisning av intäkter och vinster över tid. Nuvarande princip att konsolidera bostadsrättsföreningar kan komma att ändras beroende på hur utvecklingen sker.

I segmentsrapporteringen är redovisningsprincipen oförändrad mot tidigare år och egenutvecklade bostadsrättsprojekt intäktsredovisas över tid, se Not 5, samt nedanstående stycke Segmentrapportering.

OMKLASSIFICERING RÄNTEBÄRANDE SKULD

En kortfristig räntebärande skuld om 225 mkr har redovisats som kortfristig icke räntebärande skuld per 2020-12-31. Från delårsrapporten per 2021-09-30 har rättelse genomförts och posten redovisas under kortfristiga räntebärande skulder. Nyckeltalen Rörelsekapital och Nettokassa har räknats om för 2020-12-31, se tabell nedan. Dessa nyckeltal har även påverkats av räntebärande fordringar som redovisas under posten Övriga fordringar i balansräkningen. Förändringen har ingen väsentlig påverkan på resultatet, varför övriga rapporter och nyckeltal inte har räknats om.

OMRÄKNADE NYCKELTAL, mkr

Rörelsekapital

Innan omräkning
Efter omräkning

2020-12-31

785
1 010

Nettokassa

Innan omräkning
Efter omräkning

477
252

NYA OCH UPPDATERADE STANDARDER SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÅKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2021 OCH SENARE

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 har ingen väsentlig påverkan på Wästbygg Gruppens finansiella rapportering.

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

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av International Accounting Standards, IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

KONCERNREDOVISNING

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

Rörelseförvärv

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

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

Överförd ersättning

Den ersättning som överförs av koncernen vid ett rörelseförvärv värderas till verkligt värde, som ska beräknas som summan av verkligt värde av de tillgångar som överläts av förvärvaren per förvärvstidpunkten, de skulder som förvärvaren ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade företaget och de eget kapitalandelar som emitteras av förvärvaren. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Villkorad köpeskillning

Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Om den villkorade köpeskillningen klassificeras som en finansiell skuld omvärderas denna till verkligt värde vid varje rapporttillfälle. Omvärderingen redovisas i årets resultat. Om den villkorade köpeskillningen däremot klassificeras som egetkapitalinstrument görs ingen omvärdering, och reglering redovisas inom eget kapital.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Wästbygg. Bestämmande inflytande föreligger om Wästbygg har

inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Bostadsrättsföreningarna konsolideras fram till dess att slutkund får tillträde till lägenheten.

Intresseföretag

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

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen både genom ägande av andelar och samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande, där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Joint ventures konsolideras, i likhet med intresseföretag, enligt kapitalandelsmetoden. I Wästbygg Gruppen finns endast samarbetsarrangemang i form av joint ventures.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Eliminering av internresultat

Av vinster som uppstår vid transaktioner mellan koncernen och ett intresseföretag eller ett joint venture elimineras den del som motsvarar koncernens ägarandel. Om redovisat värde för andelen i ett intresseföretag understiger elimineringen av internvinst redovisas överskjutande del av elimineringen som en förutbetalad intäkt. Om en transaktion mellan koncernen och ett intresseföretag eller ett joint venture gett upphov till en förlust, elimineras förlusten endast om den inte motsvarar ett nedskrivningsbehov för tillgången. Om vinsten eller förlusten uppstått hos intresseföretaget eller i ett joint venture påverkar elimineringen det resultat för transaktionsåret som redovisas bland Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag. Elimineringen av internvinsten

återförs i senare bokslut efter hur tillgången förbrukas eller då den avyttras. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet i ett intresseföretag eller det gemensamt bestämmande inflytandet i ett joint venture upphör. Försäljning av andelar i ett intresseföretag eller i ett joint venture redovisas vid den tidpunkt då koncernen inte längre har kontroll över innehavet.

Övriga aktieinnehav

I vissa affärer äger moderbolaget, direkt eller indirekt, samtliga aktier i företag under en kortare period, men de utgör inte del av företagets löpande affärsverksamhet utan utgör en del i en transaktion. Sådana innehav är normalt sett kortsiktiga och syftar endast till att paketera vissa affärstransaktioner i samband med forward funding- och forward commitmentupplägg, se sidan 72. Denna typ av innehav konsolideras inte utan redovisas som omsättningstillgång i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Utlandsverksamheter och valutaomräkning

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

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

SEGMENTSRAPPORTERING

I segmentsredovisning tillämpas redovisning av intäkter över tid för samtliga utvecklingsprojekt, inklusive de bostadsrättsprojekt som konsolideras i redovisning enligt IFRS. Koncernens segmentsredovisning innehåller alternativa nyckeltal för att beskriva hur verksamheten utvecklas över tid och ge möjlighet till en mer överskådlig jämförelse mellan olika perioder. Denna följer även koncernens interna redovisning till bolagsledning och styrelse då styrelsens bedömning är att segmentsredovisning ger en tydligare bild av koncernens ekonomiska ställning vid varje enskilt rapporttillfälle. De alternativa nyckeltalen är ett komplement till rapportering enligt IFRS.

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

INTÄKTER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell. I steg ett definieras kundkontrakten. Om två eller flera kontrakt har ingåtts samtidigt med en kund och prissättningen av ett kontrakt är beroende av det andra kontraktet så kombinerar man dessa kontrakt. I steg två tittar man på vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att överföra en distinkt vara eller tjänst till kund.

Beträffande entreprenaduppdrag så har Wästbygg bedömt att det föreligger ett prestationsåtagande eftersom Wästbygg tillhandahåller en distinkt tjänst i form av en byggnation på kundens mark. Tjänsten anses betydande och integreras med andra varor och tjänster och dessa är starkt beroende av varandra.

Beträffande projektutvecklingsverksamheten så bedöms även detta utgöra ett prestationsåtagande i form av flera avtal som kombineras till ett helhetsåtagande att uppföra en fastighet, se nedan Forward Funding respektive Forward Commitment. När avtal tecknas med kund om en försäljning av "ett fastighetspaket" det vill säga mark, byggnad och tillhörande hyresgästavtal ses vanligen det som ett prestationsåtagande då ingen av de enskilda delarna kan anses vara distinkt. Skälet till detta är att Wästbygg tillhandahåller en väsentlig integrering av alla delar i utvecklingsprojektet och dessa är starkt sammankopplade med varandra. Kunden har köpt vad IFRS 15 kallar för "the combined output", det vill säga en helhetslösning.

I steg tre bestäms transaktionspriset. Hänsyn tas till både fasta och rörliga ersättningar, se avtalsändringar nedan. Intäkten allokeras i steg fyra på identifierade prestationsåtaganden, vilket sker då ett prestationsåtagande identifierats för så väl entreprenad som fastighetsutvecklingsprojekt. Intäkt redovisas i steg fem när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en viss tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. I normalfallet redovisas intäkt över tid för entreprenader och fastighetsutvecklingsprojekt eftersom kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation när företaget fullgör ett åtagande. I fastighetsutvecklingsprojekt förekommer att kunden kontrollerar fastigheten via avtal i kombination med att Wästbyggs prestation inte skapar en tillgång med en alternativ användning för

Wästbygg samt att Wästbygg har rätt till betalning för prestation som uppnåtts till dato, vilket innebär att intäkt redovisas över tid.

I de fall fastighetsutvecklingsprojekt uppförs via en bostadsrättsförening redovisas intäkt vid den tidpunkt där kontroll över lägenheten övergår till slutkunden.

Avtalsändringar

Under ett byggprojekts gång är det relativt vanligt med avvikelser jämfört med vad som ursprungligen avtalats om mellan beställare och entreprenör. En viktig del i Wästbyggs kundfokus är att löpande föra en dialog med beställaren om möjligheter och problem som kan förutses i byggprojektet. Därutöver finns avvikelser som kommer till kännedom först när de uppstår. Alla förändringar och händelser noteras i arbetsplatsens dagbok som avvikelse. Avvikelseberättelser sker till beställaren så snart som möjligt, antingen på nästkommande byggmöte eller via e-post med tillhörande underlag. Avvikelse kan även initieras från beställaren.

Identifierade avvikelser kan medföra både tillkommande och avgående kostnader. När båda parterna är överens om avvikelserna och dess konsekvenser sker en avtalsändring på befintligt avtal. Vid omfattande tillägg av material, varor eller tjänster, med ett ersättningsbelopp som återspeglar Wästbyggs fristående försäljningspris för motsvarande varor och tjänster, redovisas avtalsändringen som ett separat avtal. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa det befintliga avtalet till dess att parterna kommit överens om det fortsatta förhållandet.

Ändrings- och tilläggsbeställningar av ett kontrakt som inte ännu är godkända av kund medför ingen ökning av transaktionspriset i projektets beräknade resultat vid färdigställande.

Avtalstillgångar och avtalsskulder

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt, antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångar eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld. Ej upparbetad del av befordrad förlust redovisas som avsättning.

Förskottsfakturering sker ofta i byggverksamheten enligt avtal. När fakturering skett redovisas en kundfordran.

Entreprenaduppdrag

I entreprenaduppdrag redovisas intäkterna över tid, då kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom att Wästbygg skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens

upparbetningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. En förutsättning för att intäkter redovisas över tid, är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända.

Projektutveckling

Denna affärsmodell innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster ("brukare"). I samband med att kundavtal tecknas redovisas intäkten för utvecklingsarbete eftersom dessa inte kunnat redovisas tidigare då bolaget i normalfallet inte haft en kund så tidigt i projektutvecklingsprocessen. Intäkter avseende projektutveckling i form av entreprenaduppdrag avräknas över tid. Detta enligt IFRS 15 från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört.

Vid fastighetsförsäljning med upplägg enligt Forward funding eller Forward commitment redovisas intäkterna över tid. I båda fallen kontrolleras projektet av den externa köparen från och med det avtal tecknas. Vinstavräkningen över tid harmonierar med byggprojektets fortskridande och dess färdigställandegrad samtidigt som värdet i det överlåtna bolaget och värdet på aktierna/andelarna i detsamma ökar i motsvarande takt. Eftersom de berörda Wästbyggbolagens åtaganden sker över tid, ska också intäkten redovisas över tid.

Forward Funding

Forward funding innebär att köparen övertar äganderätten till aktierna i det fastighetsägande bolaget i samband med ingåendet av aktieöverlåtelseavtalet.

Affärsmodellen innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster ("brukare"). Beträffande projektutvecklingsverksamheten så bedöms även detta utgöra ett prestationsåtagande i form av flera avtal som kombineras till ett helhetsåtagande att uppföra en fastighet.

Forward Commitment

Forward commitment innebär att köparen i samband ingående av aktieöverlåtelseavtalet oåterkalleligt förbundet sig att överta den formella äganderätten till aktierna i det fastighetsägande bolaget vid färdigställandet.

Affärsmodellen innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett distinkt investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet till en i avtalet överenskommen transaktionspris. Investeringsobjektet kontrolleras av kunden från och med det att bindande avtal ("kundkontrakt") tecknats och kunden är den som erhåller samtliga ekonomiska fördelar av och som bär samtliga ekonomiska risker av investerings-

objektet. Den totala intäkt koncernen erhåller är på förhand bestämd och påverkas inte av hur värdet av investeringsobjektet utvecklas fram till färdigställande. Sammanfattningsvis så innebär Wästbyggs prestation (entreprenaduppdrag) att det byggs en fastighet över vilken kunden har kontroll via avtal. Wästbygg har kontroll över entreprenaduppdraget som sådant, dvs som ett normalt entreprenaduppdrag, men inte över fastigheten under vare sig byggperiod eller efter slutförande. Då koncernens prestationsåtaganden i dessa fall sker över tid redovisas intäkten över tid.

Egenutvecklade bostadsrättsprojekt

Vid utveckling av bostadsrättsprojekt betraktas inte bostadsrättsföreningarna som fristående från Wästbygg och konsolideras därför i Wästbyggs räkenskaper. Koncernens balans- och resultaträkningar inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas i sin helhet vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten. Egenutvecklade bostadsrättsprojekt produktionsstartas först när majoriteten (vanligtvis 70 procent) av bindande försäljningsavtal med framtida andelsägare har tecknats. Wästbygg åtar sig gentemot bostadsrättsföreningen att senast avräkningsdagen förvärva eventuella osålda bostadsrätter. Avräkningsdagen sker ca 3 månader efter färdigställdedagen. Wästbygg ansvarar också för att ersätta bostadsrättsföreningen för eventuella inkomstbortfall och fördrade lånekostnader vid osålda lägenheter. Reservering av dessa åtaganden sker vid samma tidpunkt som Wästbygg redovisar projektets intäkter och resultat.

Övriga intäkter

Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag och projektutveckling, sker enligt IFRS 15 i takt med att arbetet utförs. Direkt hänförliga kostnader till sådana intäkter reducerar intäkten.

RÖRELSEKOSTNADER

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, valutakursdifferenser, värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt vinster och förluster på säkringsinstrument som redovisas i årets resultat. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden i de fall det förekommer.

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

SKATTER

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

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

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

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

KLASSIFICERING

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Goodwill

Goodwill avser framtida ekonomiska fördelar som uppkommer vid ett rörelseförvärv och motsvarar det belopp som anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet av nettotillgångarna med vid förvärvstidpunkten

och som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och testas årligen för nedskrivningsbehov (se nedan). Avskrivning på goodwill och projekträttigheter sker inte. Övriga immateriella tillgångar skrivs av på fem år.

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar består främst av Varumärke och projekträttigheter. Varumärke är en post som vid ett rörelseförvärv enskilt identifierats och separat redovisats. Varumärke redovisas initialt till verkligt värde vid förvärvet. Alla immateriella tillgångar med begränsad livslängd, värderas till anskaffningsvärde och skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden omprövas vid varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Varumärke	5 år
Programvara	3-5 år

Projekträttigheter bedöms ej ha begränsad livslängd utan nedskrivningsprövas årligen.

Nedskrivningar

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

I december 2019 fattades beslut om att registrera ett nytt bolag inom Wästbygg Gruppen, Inwita Fastigheter, vars syfte är att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter. Wästbygg har per balansdagen en förvaltningsfastighet.

Klassificering: Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrati-

va ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Ägda fastigheter eller fastigheter nyttjade via tomrättsavtal bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Värdering: Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Värderingen har skett av extern part i samband med balansdagen.

Värdeförändring: Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen har tillämpat den modifierade retroaktiva metoden för övergång till IFRS 16 varför jämförelsetalen 2018 och tidigare inte har räknats om.

Koncernen som leasetagare

För alla avtal som ingicks 2019-01-01 och senare bedömer koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelsestiden med beaktande av koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelsestiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelsestiden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar koncernen en nyttjanderätt och en leasingkulda i koncernens balansräkning. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde, vilket omfattar den summa som leasingkulden

ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits). Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med leasingavtalets början till och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns. Vid leasingavtalets början värderar koncernen leasingkulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas eller koncernens marginella låneränta. Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingkulden inkluderar fasta avgifter (inklusive de till sin substans fasta avgifterna), variabla leasingavgifter som baseras på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av koncernen enligt restvärdesgarantier samt betalningar enligt optioner som koncernen är rimligt säker på kommer att utnyttjas. Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell ny bedömning eller ändring eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna. När leasingkulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll. Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingkulda kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

Avskrivningar

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod med hänsyn tagen till förlängningsoptioner. Hyreskontrakt för kontor skrivs av på 2–6 år, fordon på 3 år och övriga hyresavtal på 3–5 år. Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs vid anskaffningen och revideras årligen om särskilda omständigheter så påkallar.

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Inventarier, verktyg och installationer redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga ekonomis-

ka fördelar väntas från användning eller utrangering av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar görs linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder och påbörjas efter det att anläggningstillgången tagits i bruk. Inventarier skrivs av över tre till fem år. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinst och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bland omsättningstillgångarna redovisas koncernens exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion. Dessa värderas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet avser uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande. I anskaffningskostnaden ingår såväl direkta kostnader som skälighetsandel av indirekta kostnader.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av råmark och fastigheter för framtida exploatering. Nedlagda kostnader aktiveras löpande och avräknas vid tecknande av kundavtal eller kostnadsförs vid konstaterade uteblivna projekt. Systematisk avskrivning tillämpas ej utan exploateringsfastigheterna värderas löpande i syfte att identifiera nedskrivningsbehov.

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion utgörs av fastigheter, obebyggda eller under byggnation, avsedda för produktion av bostadsrätter. Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägnande bolag. Dessa fastighetsförvärv tas upp i balansräkningen först när bindande avtal tecknats om att tillträda marken de ska uppföras på och detaljplan har vunnit laga kraft. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Räntekostnader kopplade till byggkreditiv för projekten räknas in i anskaffningsvärdet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Förutom de kundfordringar som inte innehåller en betydande finansieringskomponent och värderas till transaktionspriset i enlighet med IFRS 15, värderas alla finansiella tillgångar initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (i förekommande fall).

Finansiella tillgångar, andra än de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument, klassificeras i följande kategorier:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via resultatet (FVTPL)
- verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har bolaget inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Klassificeringen bestäms både av:

- företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången
- och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultatet klassificeras som Finansiella kostnader, Finansiella intäkter eller Övriga finansiella poster, förutom när det gäller nedskrivning av kundfordringar som klassificeras som Övriga kostnader.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL):

- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida

medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet (FVTPL)

Finansiella tillgångar som innehas inom en annan affärsmodell än "hold to collect" eller "hold to collect and sell" ska kategoriseras till verkligt värde via resultatet (FVTPL). Dessutom ska, oavsett affärsmodell, finansiella tillgångar vars kassaflöde inte enbart består av betalningar av kapital och ränta redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL). Alla finansiella derivatinstrument faller inom denna kategori, med undantag för de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument och som uppfyller kraven för säkringsredovisning.

Tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. Verkliga värden på finansiella tillgångar i denna kategori bestäms med hänvisning till aktiva marknadsstransaktioner eller i de fall där ingen aktiv marknad existerar, med hjälp av en värderingsteknik.

Koncernens derivatinstrument (valutaterminer) hör till denna kategori.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder samt derivatinstrument.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultatet (FVTPL) och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet.

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Finansiella kostnader eller Finansiella intäkter.

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier. Övrigt tillskjutet kapital består av från aktieägarna tillskjutet kapital samt överkurs vid nyemission. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

AVSÄTTNINGAR

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

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas vid tidpunkten för försäljning, baserat på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka fem år.

KASSAFLÖDESANALYS

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

Förvärv och avyttringar redovisas inom investeringsverksamheten.

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas erhållna utdelningar från dotterföretagens balanserade vinstmedel. Större utdelningar kan medföra nedskrivningar och reducerar därmed andelens redovisade värde.

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

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Moderbolaget redovisar leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätten och leasingkulden redovisas således inte i balansräkningen i moderbolaget.

Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 428 mkr (229). Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdeberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Årets genomgång har visat att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Se vidare not 14.

BEDÖMNING OCH VÄRDERING AV OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion Exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel produktionskostnader, försäljningspriser, markpriser, hyresnivåer samt möjliga tidpunkter för produktionsstart. Förändringar i marknadsutvecklingen beaktas i bedömningen. Exploateringsfastigheter uppgår till 295 mkr (75) och egenutvecklade bostadsrätter under produktion till 880 mkr (740).

Bedömning av osäkra kundfordringar

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

Avtalstillgångar och avtalsskulder

Avtalstillgångar består av fordringar på beställare av pågående projekt och utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering. Avtalsskulder består av skuld till beställaren när fakturerat belopp överstiger upparbetad intäkt. Posten är kopplad till tillämpningen av intäktsredovisning över tid, se nästa stycke.

INTÄKTSREDOVISNING OCH VINSTAVRÄKNING ÖVER TID

Intäktsredovisning över tid redovisas baserad på projektets upparbetsgrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader beräknas på ett systematiskt sätt. För att detta ska fungera måste bra system för kalkylering, prognoser och projektuppföljning finnas. Analys avseende projektets slutliga utfall görs via en noggrann kritisk prognosbedömning som uppdateras löpande under projektets gång. Slutligt resultat avseende projekt kan därmed riskera att avvika från det som redovisats över tid. Ovanstående gäller inte entreprenaduppdrag kopplade till egenutvecklade bostadsrätter under produktion. Där redovisas hela intäkten och kostnaden vid en tidpunkt när köparen tillträder lägenheten.

Fordringar på beställare av pågående projekt utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering och uppgår i balansräkningen till 437 mkr (272). Förskott från kund uppgår i balansräkningen till 406 mkr (362).

TVISTER

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska ombud i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar vid varje tidpunkt den bästa samlade bedömningen som är gjord men faktiska utfall kan komma att avvika då det i vissa fall är fråga om komplexa bedömningar.

UPPSKJUTNA SKATTER

Värdet av förlustavdrag och andra uppskjutna skattefordringar/skulder beaktas i den mån det anses som sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden. Se vidare not 13.

Not 3. Rörelseförvärv

Den 24 september 2021 ingick Wästbygg Gruppen avtal om att förvärva samtliga aktier i Rekab Entreprenad AB av dess ägarbolag Trekcyd AB. Rekab, med 175 anställda, är ett av de ledande byggföretagen i norra Sverige med lokalkontor i Umeå, Sundsvall, Örnsköldsvik, Skellefteå och Luleå. Wästbygg Gruppen etablerar sig därmed som en betydande aktör inom byggbranschen även i norra Sverige. Rekab bygger samhällsfastigheter som skolor och sjukhus samt bostäder och kommersiella byggnader. Bolaget bedriver även projektutvecklingsverksamhet och har genomfört flera egenutvecklade bostadsprojekt.

Under de senaste tre åren har man haft en genomsnittlig årlig omsättning på närmare en miljard kronor och en rörelsemarginal som ligger väl i linje med Wästbygg Gruppens övergripande mål. För 2020 redovisades intäkter på 900 mkr och ett resultat efter finansiella poster på 69 mkr.

Bolaget är köpt för ett bedömt marknadsvärde på 230 mkr på skuldfri basis. Detta har vid tillträdesboks slutets fastställande resulterat i att köpeskillingen uppgår till 269 mkr, där 186 mkr betalas kontant och 83 mkr genom återköp och överlåtelse av egna aktier (vederlagsaktier). Förvärvet var villkorat av godkännande av Konkursverket och finansieringslösningen av förvärvet var villkorat ett beslut av bolagsstämman i Wästbygg Gruppen avseende återköp och överlåtelse av 850 626 egna aktier uppdelade i två lika stora trancher. Första tranchen utbetalas senast 31 mars 2022 och den andra senast 28 oktober 2024. Vederlagsaktiernas värde baseras på volymviktad genomsnittskurs de tio föregående bankdagarna innan tillträdesdagen. Därmed har detta åtagande, att erlagga ett fastställt antal vederlagsaktier, klassificerats som eget kapital.

Den 28 oktober slutfördes förvärvet efter att godkännande från Konkursverket erhållits den 7 oktober och att erforderliga beslut kring finansieringslösningen fattats vid en extra bolagsstämma i Wästbygg Gruppen den 21 oktober.

Förvärvsanalysen fastställdes under fjärde kvartalet 2021.

Under de två månader som Rekab har ingått i Wästbygg Gruppen har företaget bidragit med 167 mkr till koncernens intäkter och 0 mkr till koncernens resultat. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2021 hade Rekab bidragit till koncernens intäkter med 980 mkr och till koncernens resultat med 32 mkr.

EFFEKTER AV FÖRVÄRVET AV REKAB

Detaljer i rörelseförvärvet är enligt följande:

Verkligt värde överförd ersättning	
Belopp som reglerats kontant	186
Åtagande egna aktier/vederlagsaktier	83
Summa	269
Verkligt värde på identifierbara nettotillgångar	
Immateriella tillgångar – varumärke	26
Materiella anläggningstillgångar	1
Finansiella anläggningstillgångar	5
Summa	32
Kundfordringar	100
Övriga fordringar	35
Likvida medel	68
Summa	203
Uppskjutna skatteskulder	-5
Avsättningar	-6
Summa långfristiga skulder	-11
Leverantörsskulder	-102
Övriga skulder	-50
Summa kortfristiga skulder	-152
Identifierbara nettotillgångar	71
Goodwill vid förvärv	198
Överförd ersättning i likvida medel	186
Förvärvade likvida medel	-68
Nettokassaflöde vid förvärv	119
Förvärvskostnader som redovisats som kostnad i resultatet	3

ÖVERFÖRD ERSÄTTNING

Förvärvet av Rekab reglerades kontant med 186 mkr. I avtalet ingick även att 83 mkr ska överföras genom återköp och överlåtelse av egna aktier.

VARUMÄRKE

Varumärket Rekab har identifierats som en tillgång i köpet och värderats till cirka 10 procent av köpeskillingen, dock med en begränsad nyttjandeperiod till 5 år.

GOODWILL

Koncernen Rekab har med sina trettio år i branschen ett gott renommé som ett stabilt företag på sin lokala marknad. Varumärket är en del av detta, men främst är det bolagsledningen och kompetensen i företaget som är företagets styrka och utgör möjlighet till framtida intjäningsförmåga.

Not 4. Intäkter

INTÄKTER PER TIDPUNKT	Typ av intäkt: Fördelning per tidpunkt:	12 mån 2021			12 mån 2020		
		Entre- prenad	Projekt- utveckling	Utveckling BRF	Entre- prenad	Projekt- utveckling	Utveckling BRF
		Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt
Bostad		462	252	482	801	54	86
<i>Varav intern försäljning</i>		1	-	-	2	-	-
Kommersiellt		663	25	-	706	138	-
<i>Varav intern försäljning</i>		1	-	-	-	-	-
Logistik och industri		1 265	800	-	1 234	601	-
<i>Varav intern försäljning</i>		-	-	-	-	-	-
Övrigt*		99	-	-	65	-	-
<i>Varav intern försäljning</i>		99	-	-	65	-	-
Koncernjusteringar		-99	-	-	-65	-	-
Summa		2 390	1 077	482	2 741	793	86

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD	12 mån 2021		12 mån 2020	
	Sverige	Utland	Sverige	Utland
Bostad	1 196	-	941	-
<i>Varav intern försäljning</i>	1	-	2	-
Kommersiellt	688	-	844	-
<i>Varav intern försäljning</i>	1	-	-	-
Logistik och industri	1 781	284	1 513	322
<i>Varav intern försäljning</i>	0	-	-	-
Övrigt*	99	-	65	-
<i>Varav intern försäljning</i>	99	-	65	-
Koncernjusteringar	-99	-	-65	-
Summa	3 665	284	3 298	322

* Segment Övrigt utgörs av moderbolagets verksamhet och innehåller endast internt fakturerade intäkter. Moderbolagets verksamhet utgörs av stödfunktioner till segmenten i form av avdelningar för ekonomi, HR, KMA, hållbarhet, IT och kommunikation samt koncernledning.

Not 5. Segmentsrapportering

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

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

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

INTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT	12 mån 2021	12 mån 2020
Bostad	1 065	1 122
<i>Varav intern försäljning</i>	1	2
Kommersiellt*	688	844
<i>Varav intern försäljning</i>	1	-
Logistik och industri	2 065	1 835
<i>Varav intern försäljning</i>	0	0
Övrigt	99	65
<i>Varav intern försäljning</i>	99	65
Koncernjusteringar	-99	-65
Summa SEGMENT	3 818	3 801
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	131	-181
Summa IFRS	3 949	3 620

* Varav omsättning till M2 Gruppen 85 mkr (70).

RÖRELSERESULTAT
PER RÖRELSESEGMENT

	12 mån 2021	12 mån 2020
Bostad	81	8
<i>Varav intern försäljning</i>	7,6 %	0,7 %
Kommersiellt	-11	31
<i>Varav intern försäljning</i>	-1,6 %	3,7 %
Logistik och industri	241	274
<i>Varav intern försäljning</i>	11,7 %	14,9 %
Övrigt*	-26	-60
Koncernjusteringar	-8	1
Summa	277	254
<i>Rörelsemarginal</i>	7,3 %	6,7 %
Finansiella poster	-3	5
Värdeförändring förvaltnings- fastigheter	6	6
Resultat före skatt SEGMENT	280	265
IFRS justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-47	-34
Resultat före skatt IFRS	234	231

* Segment Övrigt utgörs av moderbolagets verksamhet och innehåller endast internt fakturerade intäkter. Därav redovisas inte rörelsemarginal. Moderbolagets verksamhet utgörs av stödfunktioner till segmenten i form av avdelningar för ekonomi, HR, KMA, hållbarhet, IT och kommunikation samt koncernledning.

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

INTÄKTER PER
GEOGRAFISK
MARKNAD

	12 mån 2021		12 mån 2020	
	Sverige	Utland	Sverige	Utland
Bostad	1 065	-	1 122	-
Kommersiellt	688	-	844	-
Logistik och industri	1 781	284	1 513	322
Övrigt	99	-	65	-
<i>Varav intern försäljning</i>	99	-	65	-
Koncernjusteringar	-99	-	-65	-
Summa	3 534	284	3 479	322
IFRS justering	131	-	-181	-
Resultat före skatt IFRS	3 665	284	3 298	322

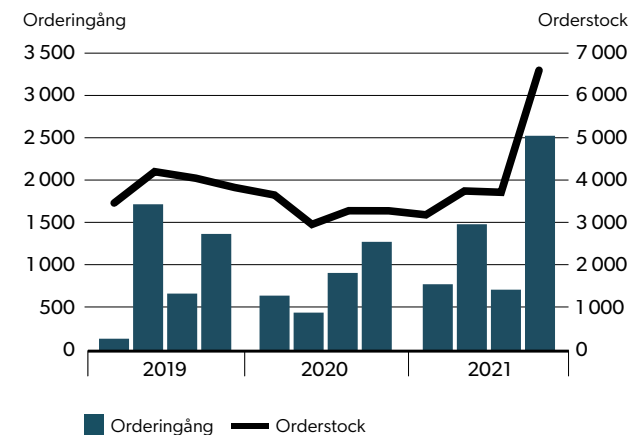
Ingen kund svarar för mer än 10 % av omsättningen under 2021.
2020 var det en kund som motsvarade mer än 10 % av omsättningen.

PERIODISERING
AV ORDERSTOCK

	2022	2023	2024	Summa
Bostad	1 295	737	216	2 248
Kommersiellt	1 620	643	245	2 508
Logistik och industri	1 790	26	0	1 816
Summa	4 705	1 406	461	6 572

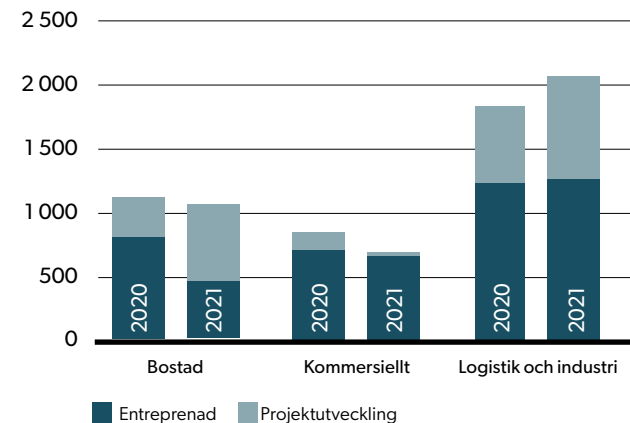
I ovanstående tabeller redovisas återstående prestationsåtaganden
benämnt som orderstock.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER KVARTAL



Orderingången är vanligtvis högre under årets andra och fjärde kvar-
tal till följd av att många beställare vill avsluta affärer innan semestern
respektive innan årets slut.

INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING



Not 6. Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse (kk)

ANTAL ANSTÄLLDA	2021	Varav kvinnor	2020	Varav kvinnor
Medelantalet anställda				
Koncernbolag	311	21 %	271	20 %
Moderbolag	44	54 %	37	50 %
Totalt	355	25 %	308	24 %
Antalet anställda vid årets slut				
Koncernbolag	479	15 %	270	21 %
Moderbolag	45	62 %	41	51 %
Totalt	524	19 %	311	25 %

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER	2021			2020		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension
Koncern						
Styrelse och verkställande direktör	16 168	10 231	3 805	15 834	7 944	3 155
Övriga anställda	238 869	126 065	39 768	199 034	108 405	33 955
Summa	255 037	136 296	43 573	214 868	116 349	37 110
Moderbolag						
Styrelse och verkställande direktör	8 669	4 868	1 663	8 526	3 964	1 604
Övriga anställda	34 358	16 738	5 911	23 083	13 447	4 621
Summa	43 027	21 606	7 574	31 609	17 411	6 225

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

En mindre del av ITP 2-planen tryggas genom försäkring i Alecta. Denna försäkring omfattar flera arbetsgivare och det föreligger inte tillräcklig information för att redovisa dessa förpliktelser som en förmånsbestämd plan. Pension som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2021 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 172 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR, PÅ BALANSDAGEN

	Andel kvinnor 2021	Andel kvinnor 2020
Koncernen totalt		
Styrelsen	40 %	40 %
Övriga befattningshavare	30 %	27 %

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE

2021

Styrelsens ordförande:

	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
Cecilia Marlow	450	–	–	–	450

Styrelseledamot:

Christina Källenfors	223	–	–	–	223
----------------------	-----	---	---	---	-----

Joakim Sjöberg	310	–	–	–	310
----------------	-----	---	---	---	-----

Lennart Ekelund	323	–	–	–	323
-----------------	-----	---	---	---	-----

Verkställande direktör: ¹

Jörgen Andersson (vd)	3 703	1 282	151	1 107	6 243
-----------------------	-------	-------	-----	-------	-------

Jonas Jönehall (vvd)	1 786	592	96	556	3 030
----------------------	-------	-----	----	-----	-------

Övriga ledande befattningshavare (9 personer)	10 918	2 206	742	3 062	16 928
--	---------------	--------------	------------	--------------	---------------

Summa	17 713	4 080	989	4 725	27 507
--------------	---------------	--------------	------------	--------------	---------------

2020

Styrelsens ordförande:

Cecilia Marlow	374	–	50 ²	–	424
----------------	-----	---	-----------------	---	-----

Styrelseledamot:

Christina Källenfors	169	–	12 ²	–	181
----------------------	-----	---	-----------------	---	-----

Joakim Sjöberg	237	–	31 ²	–	268
----------------	-----	---	-----------------	---	-----

Lennart Ekelund	269	–	144 ²	–	413
-----------------	-----	---	------------------	---	-----

Verkställande direktör: ¹

Jörgen Andersson (vd)	3 550	1 300	158	1 076	6 084
-----------------------	-------	-------	-----	-------	-------

Jonas Jönehall (vvd)	2 157	408	126	528	3 219
----------------------	-------	-----	-----	-----	-------

Övriga ledande befattningshavare (9 personer)	8 819	2 444	799	2 797	14 859
--	--------------	--------------	------------	--------------	---------------

Summa	15 575	4 152	1 320	4 401	25 448
--------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------

¹ Vd ingår i moderbolagets styrelse, men något särskilt styrelsearvode utgår ej.² Övriga förmåner avser förmån aktieköp.

Arvode till styrelsens ordförande och övriga ledamöter fastställdes på årsstämman. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete.

BESLUTADE RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING 2021

Det finns inget särskilt ersättningsutskott. Ersättningsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson som är verkställande direktör i Wästbygg Gruppen. Ersättningsfrågor som hanteras är fastställande av ersättningspolicy samt lön till verkställande direktör. Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation. Kompensationen till bolagsledningen består av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga ersättningar och förmåner såsom bilförmån och sjukförsäkring. Den fasta lönen är relaterad till den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga lönen är beroende av individens uppfyllelse av kvantitativa och kvalitativa mål. Samtliga avtal om rörlig lön har ett tak, takets utformning och relation till den fasta lönen är dock individuell beroende på roll och ersättningsnivå. Relationen mellan fast och rörlig lön varierar mellan individerna men utgör en balanserad total ersättning. Verkställande direktören ska åtnjuta tjänstepension motsvarande en premie om cirka 30 procent av aktuell årslön inklusive sjuklönepremie. Övriga medlemmar av bolagsledningen har individuella pensionsvillkor där ingen överstiger 30 procent av aktuell årslön. Pensionsåldern är 65 år. Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde. Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader. Generellt förekommer inga avgångsvederlag utöver ersättning under uppsägningstid. Koncernbolagens vd:ar och vice vd:ar har dock en konkurrensklausul i sina anställningsavtal, vilket ger rätt till avgångsvederlag i de fall företaget önskar nyttja denna klausul som då gäller för upp till maximalt tolv månader utöver uppsägningstiden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall. Årsstämman 2021 beslutade att införa ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare samt vissa nyckelpersoner i formen av ett aktiesparprogram (LTI 2021). LTI 2021 är ett rörligt långsiktigt incitamentsprogram som ger ca 40 individer möjlighet att erhålla en kontant ersättning där ersättningen efter skatt ska användas för att förvärva befintliga B-aktier i Wästbygg.

Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	3	3	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
Skatteuppdrag	0	0	0	0
Övriga tjänster	1	1	1	1

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

Not 8. Kostnadsslag i resultaträkningen

Koncern	2021	2020
Produktionskostnader:		
Material och underentreprenörer	3 219	2 915
Personalkostnader	211	217
Summa	3 430	3 132
Försäljning- och administrationskostnader:		
Externa kostnader	81	104
Personalkostnader	187	143
Avskrivningar	24	22
Summa	292	269

Not 9. Övriga rörelseintäkter

Koncern	2021	2020
Försäkringsersättningar	2	3
Övrigt	6	1
Summa	8	4

Not 10. Övriga rörelsekostnader

Koncern	2021	2020
Övriga kostnader	0	0
Summa	0	0

Not 11. Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Valutaomräkningsvinst	0	9	0	-
Ränteintäkter	12	0	-	-
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	43	17
Övriga finansiella intäkter	0	0	-	-
Summa	12	9	43	17

Not 12. Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Valutaomräkningsförlust	-2	0	-	-
Räntekostnader	-12	-5	-3	-2
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	-14	-27
Övriga finansiella kostnader	-1	-2	-1	-1
Summa	-15	-7	-18	-30

Not 13. Skatter

Koncern	2021	2020
Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Periodens skatt	-1	-2
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Summa	-1	-2
Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Underskottsavdrag	14	4
Övrigt som ger uppskjuten skatt	-6	1
Summa	8	5
Totalt redovisad skattekostnad/ skatteintäkt i koncernen	7	3

Koncern	2021	2020
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	234	231
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 20,6% (21,4%)	-48	-49
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	0	0
Icke-avdragsgilla kostnader	-1	-2
Ej skattepliktiga intäkter	67	58
Omvärdering till ny skattesats, 20,6%	-	-2
Skatt hänförligt till tidigare år	-	-2
Temporära skillnader	-11	-
Redovisad effektiv skatt	7	3

UPPSKJUTEN SKATTE-FORDRAN, NETTO	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Underskottsavdrag	50	36	11	9
Obeskattade reserver	-	-1	-	-
Övrig uppskjuten skatt temporära skillnader	-14	3	-	-
Netto fordran (+) / skuld (-)	36	38	11	9

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

Not 14. Resultat per aktie

Koncern	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	241	234
Antalet aktier		
Vid årets början	32 340 165	22 950 000
Nyemission	-	9 390 165
Vederlagsaktier	850 626	-
Återköpta aktier	-600 000	-
Vid årets slut	32 590 791	32 340 165
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens slut¹	32 473 564	24 913 393
Resultat per aktie, kr²	7,42	9,39

¹ Vägt genomsnittligt antal aktier är detsamma för beräkning av Resultat per aktie före och efter utspädning eftersom vederlagsaktierna redan redovisats som ett åtagande.

² Resultat per aktie har beräknats genom att använda resultatet hänförligt till aktieägarna som täljare, dvs. inga justeringar av resultatet behövdes göras 2021 eller 2020.

Not 15. Goodwill

Koncern	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	229	229
Nyanskaffningar	199	-
Redovisat värde vid periodens slut	428	229
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet		
Logistic Contractor	56	56
Rekab	199	-
Wästbygg	173	173
Total goodwill	428	229

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 428 mkr (229). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet prövas årligen i enlighet med IAS 36 eller oftare om bolaget bedömer att det finns anledning därtill. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

METOD FÖR BERÄKNING AV ÅTERVINNINGSVÄRDE

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda kassaflöden för kommande tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 3 procent per år i oändlighet.

VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANDEVÄRDE

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

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

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

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

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

Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var 2021 cirka 7 procent (9). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubbleras försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

Not 16. Övriga immateriella tillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	11	8	6	3
Nyanskaffningar	30*	3	4	3
Försäljning och omklassificeringar	0	–	–	–
Vid årets slut	41	11	10	6
Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-3	-2	-3	-2
Årets avskrivning enligt plan	-3	-1	-2	-1
Vid årets slut	-6	-3	-5	-3
Redovisat värde vid periodens slut	35	8	5	3

* Varav 26 mkr avser rörelseförvärv (Varumärke).

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Koncern	2021	2020
Verkligt värde		
Vid årets början	59	–
Investering pågående nyanläggning	10	53
Orealiserade värdeförändringar	6	6
Vid årets slut	75	59

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet på fastigheten har ännu inte fastställts.

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgick till 59 mkr per den 31 december 2021.

Förvaltningsfastigheter avser ett trygghetsboende med egen förvaltning i koncernbolaget Inwita Fastigheter. Byggnaden har uppförts i egen regi under 2020 och 2021. Byggnaden färdigställdes under sommaren 2021.

VÄRDERINGSMODELL

Fastighetens verkliga värde baseras på en värdering av extern part utförd i januari 2022. Värderingen är en nuvärdesberäkning av en kassaflödesanalys. Skillnaden mellan verkligt värde och anskaffningsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

ANTAGANDEN

Vid bedömning av fastighetens framtida kassaflöde görs vissa antaganden. Beräkningen baseras på en årlig hyresintäktsökning om 2 procent, inflationstakt om 2 procent samt vakanser på 0,25 procent. Kalkylräntan är beräknad till 5,8 procent. Restvärdet efter kalkylperiodens slut (15 år) har nuvärdesberäknats. Inga investeringsbehov bedöms finnas inom kalkylperioden.

Not 18. Nyttjanderättstillgångar

	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	64	61
Nyanskaffningar	22*	3
Vid årets slut	86	64
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-34	-17
Årets avskrivningar	-18	-17
Vid årets slut	-52	-34
Redovisat värde vid periodens slut	34	30
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Direkta kostnader	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-18	-17

* Varav 10 mkr avser rörelseförvärv.

Koncernens leasingavtal avseende kontorslokaler, kontorsinventarier samt fordon har redovisats enligt IFRS 16. För beräkningen används i första hand leasingavtalets implicita ränta och om den inte kan fastställas så används koncernens ränta på checkräkningskrediten.

I allmänhet är leasingavtalen begränsade så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är tidsbestämda och kan endast sägas upp i förväg mot en väsentlig uppsägningsavgift. Vissa leasingavtal innehåller en option att köpa den underliggande tillgången vid slutet av leasingperioden eller möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Återstående snitttid avseende hyresavtal för bolagets kontor (per balansdagen, 2021-12-31, 17 st) är 3 år och för fordon 1,5 år.

Leasingskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden. Framtida minimileaseavgifter är ej av väsentligt belopp. Se not 31 och 32 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

LEASINGAVTAL SOM INTE REDOVISAS SOM EN NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare (i huvudsak bodar och vagnar till projekt) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde kostnadsförs linjärt. Årets kostnad för dessa avtal uppgår till 18 mkr (17).

Not 19. Materiella anläggningstillgångar

	Koncern 2021			Koncern 2020			Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk	Total	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk	Total	Inventarier och verktyg	Inventarier och verktyg
Akkumulerade anskaffningsvärden:								
Vid årets början	23	4	27	22	4	26	12	11
Nyanskaffningar	9*	–	9	1	–	1	1	1
Avyttringar och utrangeringar	-3	–	-3	–	–	–	-3	–
Vid årets slut	29	4	33	23	4	27	10	12
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:								
Vid årets början	-17	-4	-21	-14	-4	-18	-8	-5
Avyttringar och utrangeringar	3	–	3	0	–	0	3	–
Årets avskrivningar	-10	–	-10	-3	–	-3	-3	-3
Vid årets slut	-24	-4	-28	-17	-4	-21	-8	-8
Redovisat värde vid periodens slut	5	0	5	6	0	6	2	4
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:								
Direkta kostnader	–	–	–	–	–	–	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-10	–	-10	-3	–	-3	–	–

* Varav 8 mkr avser rörelseförvärv.

Not 20. Andelar i koncernbolag

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i konsoliderade koncernbolag

Koncernbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent ¹	Redovisat värde i moderbolaget	
					2021-12-31	2020-12-31
Wästbygg Entreprenad AB	556083-0829	Göteborg	10 000	100,0	–	205
Inwita Fastigheter AB	559236-1058	Göteborg	1 000 000	100,0	2	1
Inwita Häggen 1 AB	559204-0355	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	50 000	100,0	100	100
Logistic Contractor Entreprenad AB	559088-4275	Göteborg	50 000	100,0	–	–
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	–	99,9	–	–
LC Development AB	556949-0674	Göteborg	50 000	100,0	–	–
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	–	0,1	–	–
LC Development Fastigheter AB	559021-1347	Göteborg	50 000	100,0	–	–
LC Development Fastigheter 1 AB	559021-1248	Göteborg	50 000	100,0	–	–
LC Development Fastigheter 100 AB	559174-7067	Göteborg	50 000	100,0	–	–
LC Development Fastigheter 101 AB	559231-9015	Göteborg	50 000	100,0	–	–
LC Development Mark AB	559312-1808	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Sneden AB ²	556711-1447	Sollentuna	100 000	100,0	–	–
LC Joint Ventures AB	559312-1790	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0	–	–
LC Norge Nord AS ²	927 955 032	Norge	3 000	100,0	–	–
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0	–	–
Logistic Contractor Finland Oy	3087265-1	Finland	10 000	100,0	–	–
Wästbygg AB	556943-4847	Göteborg	1 000	100,0	5	5
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Göteborg	1 000	100,0	–	–
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Göteborg	500	100,0	–	–
Hysesbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Göteborg	500	100,0	–	–
Havbund AB	556966-0227	Göteborg	335	67,0	–	–
WBPSV Holding AB	559008-8372	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Wästbygg Malmö Utveckling AB	559122-5783	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Södra Nyhamnen i Malmö AB ³	559073-4769	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Östra Station i Kävlingen AB	559082-3406	Borås	50 000	100,0	–	–
Brf Östra Station i Kävlingen	769636-0143	Kävlinge	–	–	–	–
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Ekonomiska föreningen Trädgård	769636-2347	Malmö	–	100,0	–	–
Brf Trädgård i Svedala	769635-8212	Svedala	–	–	–	–
Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie	769636-2347	Malmö	–	–	–	–
Brf Soluret i Malmö	769638-9308	Malmö	–	–	–	–
Hökälla Projekt AB	559089-1007	Göteborg	500	100,0	–	–
Hökälla Projekt Holding 1 AB	559121-8507	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Hökälla Skogome 7:26 AB	559220-7699	Göteborg	500	100,0	–	–
Hökälla Projekt Holding 2 AB	559121-8556	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Ekonomiska föreningen Skogome 7:13	769635-4112	Göteborg	–	–	–	–
Brf Hökälla Ängar 2	769637-4128	Göteborg	–	–	–	–
Hökälla Projekt Holding 3 AB	559121-8564	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Ekonomiska föreningen Skogome 7:14	769635-4138	Göteborg	–	100,0	–	–
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Ekonomiska föreningen Höghuset i Kristianstad ³	769635-0888	Malmö	–	–	–	–
Brf No 12 i Kristianstad ⁴	769636-7379	Kristianstad	–	–	–	–

¹ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna

² Nyanskaffade under 2021

³ Fusionerat

⁴ Avyttrad under 2021

Koncernbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent ¹	Redovisat värde i moderbolaget	
					2021-12-31	2020-12-31
Brf Tuvebo Smedja ⁴	769635-8865	Göteborg	-	-	-	-
Tuve 134:2 Ekonomisk förening ³	769636-7692	Göteborg	-	-	-	-
Brf Tuvebo Ateljé ⁴	769637-5562	Göteborg	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Vendela i Staffanstorps ⁴	769636-7700	Borås	-	-	-	-
Brf Vendela i Staffanstorps	769636-7288	Staffanstorps	-	-	-	-
Tuve 12:40 Ekonomisk förening	769637-1827	Göteborg	-	100,0	-	-
Brf Tuvebo Glashytta ²	769640-3281	Göteborg	-	-	-	-
Södertörn Holding AB	556981-3131	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 2 Holding AB ²	559349-7752	Borås	25 000	100,0	-	-
WBPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Strandängen 1 i Skogstorp AB	559228-9259	Borås	50 000	100,0	-	-
WB Projektutveckling Entreprenad AB	559058-0949	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBPU Holding AB	559147-1478	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBPU Bostäder Holding 1 AB	559256-7498	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Spisefronten 1 ²	769636-2800	Göteborg	-	-	-	-
Brf Slottshamnen i Näsbypark ²	769640-1053	Täby	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Spisefronten 2 ²	769636-2792	Göteborg	-	100,0	-	-
Brf Slottsängen i Näsbypark ²	769640-0477	Täby	-	-	-	-
WBPU Bostäder Holding 2 AB	559267-8485	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Parklyckan i Värberg	769639-0256	Göteborg	-	-	-	-
Brf Parklyckan vid Värbergstoppen ²	769636-5636	Stockholm	-	-	-	-
Skogome 7:26 ekonomisk förening	769639-2088	Göteborg	-	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2	769639-2583	Göteborg	-	-	-	-
Brf Cityterassen i Malmö ²	769640-1962	Malmö	-	-	-	-
Ekonomisk förening WB Utveckling Fastigheter ²	769639-6873	Göteborg	-	-	-	-
Brf Strandängen i Skogstorp ²	769639-5750	Falkenberg	-	-	-	-
WBPU Bostäder Holding 3 AB	559267-8477	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret 8 ²	769640-2598	Göteborg	-	100,0	-	-
Brf Tjärån ²	769640-3927	Norrtälje	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret Leken ²	769640-3638	Göteborg	-	100,0	-	-
Rekab Entreprenad AB ²	556520-7007	Umeå	11 000	100,0	282	-
Rekab Entreprenad Skellefteå AB ²	559146-9399	Umeå	50 000	100,0	-	-
Rekab Entreprenad Nord AB ²	559109-4882	Luleå	500 000	100,0	-	-
Östhällaren AB ²	559056-0651	Umeå	50 000	100,0	-	-
Syrenhällaren AB ²	559137-5539	Umeå	50 000	100,0	-	-
NNJ 11 i Umeå AB ²	559132-2986	Umeå	500	100,0	-	-
Nerys Bostäder AB ²	559132-2978	Umeå	500	100,0	-	-
Grisbackahällaren AB ²	559082-7688	Umeå	50 000	100,0	-	-
NNJ 10 i Umeå ²	559085-8840	Umeå	500	100,0	-	-
Grisbacka bostäder AB ²	559085-3882	Vännäs	50 000	100,0	-	-
Nemla Bostäder AB ²	559127-8600	Umeå	500	100,0	-	-
NNJ 13 i Umeå ²	559349-7489	Umeå	25 000	100,0	-	-
					389	311

Moderbolaget**Akkumulerade anskaffningsvärden:**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	311	310
Nyanskaffning	282	1
Aktieägartillskott	1	-
Avyttringar*	-205	-

Vid årets slut**389** **311****Akkumulerade nedskrivningar:**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-

Vid årets slut**-** **-****Redovisat värde vid periodens slut****389** **311**

* Koncernintern

ÖVRIGA FORDRINGAR

I denna post redovisas övriga aktieinnehav och fordringar på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av, aktier/andelar 68 mkr (2) och övriga fordringar 367 mkr (271 mkr).

ÖVRIGA SKULDER

I denna post redovisas skulder på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av 1 mkr (0 mkr).

I dessa ej konsoliderade företag finns från tidigt skede ett avtal med tagare. Avtalet stipulerar också ersättning till Wästbygg om tagaren inte fullföljer kontraktet. Risken i projektet utgörs således av normal entreprenadrisk och kreditrisk. Wästbyggs garantier avseende dessa avtal redovisas under Eventualförpliktelser, se not 34.

Not 21. Fordringar koncernbolag

Moderbolag	2021	2020
Vid årets början	–	–
Tillkommande fordringar	61	–
Avgår kortfristig del	-12	–
Redovisat värde vid årets slut	49	–

Not 22. Andelar joint ventures och intresseföretag

Koncern	2021	2020
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11	11
Resultatandel	-4	0
Nyanskaffning	10*	–
Avyttrat under året	0	–
Redovisat värde vid årets slut	17	11

* Varav 9 mkr avser rörelseförvärv.

SPECIFIKATION AV KONCERNENS ÖVRIGA INNEHAV AV ANDELAR I VERKSAMHETER, JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Företag	Klassificering	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel i procent	Röstandel i procent	Redovisat värde i koncernen	
							2021-12-31	2020-12-31
Centrumshopping Lund AB	Joint venture	556737-8376	Lund	500	50,0	50,0	7	11
Sockertorget Holding AB*	Joint venture	559190-9873	Staffanstorps	25 000	50,0	50,0	–	0
NNJ 8 i Umeå AB	Joint venture	559055-9760	Umeå	250	50,0	50,0	9	–
Nyköpings Logistikpark AB	Joint venture	559315-5640	Nyköping	12 500	50,0	50,0	0	–
Hotell Västerport i Varberg AB	Intressebolag	559022-1650	Falkenberg	6 400	64,0	33,3	1	–
							17	11

* Avyttrat per oktober 2021

Bolagen ska äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder. Fastigheterna är under exploatering och byggstart har inte påbörjats.

Not 23. Kundfordringar

Koncern	2021	2020
Äldersanalys, förfallna kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	383	376
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dgr	30	71
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dgr	2	41
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dgr	5	13
Förfallna kundfordringar > 180 dgr	24	5
Summa	444	506
Avsättningar för kundförluster		
Vid årets början och slut	0	0
Redovisat värde kundfordringar	444	506

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

Not 24. Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Koncern	2021	2020
Vid årets början	740	534
Nyanskaffning	631*	312
Årets avyttringar	-491	-106
Vid årets slut	880	740

* Varav 130 mkr avser rörelseförvärv.

I posten Egenutvecklade bostadsrätter under produktion ingår mark samt nedlagda kostnader för pågående nyanläggningar i bostadsrätter.

Not 25. Upparbetat ej fakturerat och förskott från kund

Koncern	2021	2020	Koncern	2021	2020
Upparbetat ej fakturerat			Förskott från kunder		
<i>Pågående uppdrag:</i>			<i>Pågående uppdrag:</i>		
Akkumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	2 196	3 626	Fakturering på ej avslutade entreprenader	4 322	4 680
Fakturering	-1 759	-3 354	Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-3 916	-4 318
Summa fordran på beställare	437	272	Summa skuld	406	362

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

**FÖRÄNDRING
KONTRAKTSBALANSER**

Koncern	2021		2020	
	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	Fakturerade men ej upparbetade intäkter
Intäkter redovisade i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång.		362		362
Fakturering under året reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året.		-406		-362
Överföring av upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar.	-272		-170	
Upparbetat under året, reducerat med belopp som fakturerats under året.	437		272	

Not 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyror	3	4	2	4
Förutbetalda försäkringspremier	4	3	3	3
Fordran leverantör	0	3	-	-
Upplupen ränteintäkt	8	-	-	-
Övriga poster	10	7	2	1
Vid årets slut	25	17	7	8

Not 27. Eget kapital

AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet uppgick på bokslutsdagen till 3 593 352 kr och antalet registrerade aktier uppgår till 32 340 165, varav 620 000 A-aktier samt 31 720 165 B-aktier.

Aktiekapitalet får enligt bolagsordningen lägst uppgå till 2 mkr och högst till 8 mkr.

Totalt antal utestående aktier uppgick per 31 december 2021 till 32 590 791 vilket omfattar åtagande för vederlagsaktier och återköpta aktier.

Andelen utdelningsberättigade aktier uppgår till 32 165 478 efter att vederlagsaktier under 2022 har reglerats med 425 313 aktier före avstämningsstidpunkt för utdelning. För ytterligare information, se avsnitt Wästbyggaktien på sidan 44 i förvaltningsberättelsen.

KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

Övrigt tillskjutet kapital: Avser eget kapital på 946 (946) mkr som består av aktieägartillskott tillskjutet från ägarna samt nyemission.

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

Balanserade vinstmedel: I balanserade vinstmedel ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag. Årets resultat särredovisas i koncernens balansräkning.

Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost. Denna post har även påverkats av åtagandet av vederlagsaktier och återköpta aktier.

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

Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiell ställning och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Målet är en utdelning om 40 procent av resultatet efter skatt enligt segmentsrapportering, förutsatt att tidigare nämnda villkor uppfylls.

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

Not 28. Avsättningar

Koncern	2021	2020
Övriga avsättningar som långfristiga skulder		
Garantiavsättningar	72	63
Övrigt	0	0
Summa	72	63
Övriga avsättningar som kortfristiga skulder		
Övrigt	-	-
Summa	-	-
Redovisat värde vid periodens ingång	63	20
Avsättningar som gjorts under perioden	60*	54
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-10	-9
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-41	-2
Redovisat värde vid periodens utgång	72	63

* Varav 3 mkr avser rörelseförvärv.

Not 29. Finansiell riskhantering och finansiella instrument - koncern

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

- ränterisker
- finansierings- och likviditetsrisker
- valutarisker
- kreditrisker
- övriga risker

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

RÄNTERISK

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

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 10,2 mkr (3,5) för prognostiserad låneportfölj.

Koncernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tillgänglig genom kassalikviditet och checkräkningskredit eller bindande kreditlöften. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån per bokslutsdagen var 3,70 procent (2,55). För specifikation av räntebärande skulder se not 31.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom kontinuerlig diskussion med koncernens banker och finansiella partners där kommande finansieringsbehov hanteras. För mer detaljerad information om bolagets finansieringsstruktur se not 30 och 31.

Likviditetsrisken hanteras genom kontinuerlig uppföljning av den centrala ekonomifunktionen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsedda kostnader.

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	2021-12-31	2020-12-31
Kassa*	897	860
Outnyttjad checkkredit	250	250
Summa	1 147	1 110

* Varav spärrade medel för garantier uppgår till 54 mkr (42).

VALUTARISK

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

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

Huvuddelen av Wästbyggs verksamhet bedrivs i Sverige och har få valutarisker. Den internationella närvaron är under uppbyggnad. Koncernens övergripande princip är att verksamheterna i övriga länder sker företrädesvis i landets egna valuta och därmed minska valutarisken i verksamheten. Om väsentliga inköp sker i annan valuta än ursprungslandet så sker valutasäkring.

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att förlora intäkter på grund av att motparter inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Wästbyggs kreditrisk vad gäller kundfordringar är i huvudsak knutet till fordringar gällande byggnadsprojekt. Dessa kunder kreditbedöms vid varje kontraktskrivning.

I samband med finansiering av projekt och andra affärsavtal kan Wästbygg kräva olika typer av säkerheter som exempelvis bankgarantier, moderbolagsborgen eller andra typer av säkerheter i syfte att minska kreditrisken.

Företaget har därmed ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Inga materiella förluster av finansiell karaktär har inträffat under året. För analys av kundfordringar se not 23.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2021	2020
Tillgångar i koncernens balansräkning		
Kundfordringar	444	506
Fordringar hos koncernbolag	13	12
Likvida medel	897	860
Summa	1 354	1 378

Koncernens balansräkning visar övriga fordringar om 446 mkr (277). Av dessa är 154 mkr (275) icke finansiella.

FINANSIELLA SKULDER	2021	2020
Skulder i koncernens balansräkning		
Obligationslån	492	–
Långfristiga skulder till kreditinstitut	154	58
Övriga långfristiga räntebärande skulder	18	16
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	145	304
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	243	241
Leverantörsskulder	480	247
Summa	1 532	866

Koncernens balansräkning visar övriga skulder om 118 mkr (151). Inga derivat finns per bokslutsdagen.

Inga villkorade köpeskillningar finns per bokslutsdagen (0).

Övriga poster är icke finansiella.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt tre nivåer:

- Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.
- Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
- Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Not 30. Obligationslån

Koncern	2021	2020
Vid årets början	–	–
Upptagna lån	500	–
Kostnader i samband med upptaget lån	-8	–
Återförd kostnad	0	–
Vid årets slut	492	–

Den 23 november emitterades seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om 800 mkr, vilket redovisas i posten Obligationslån. Obligationernas förfallodag är november 2024 och de löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter. Första handelsdag på Nasdaq Stockholm var den 23 december.

KOVANANTER:

Maintenance Test

- Soliditet 25 %
- Räntetäckningsgrad rullande 12 >2,5

Incurrence Test

- Efter utdelning får inte soliditeten understiga 27,5 procent.

För mer detaljer se wastbygg.se

Not 31. Räntebärande skulder

Wästbyggs lånedokumentation innehåller sedvanliga åtaganden (så kallade kovenanter) som avser exempelvis Koncernens räntetäckningsgrad (resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader) och soliditetskrav under varje testperiod. Därtill föreligger även kovenanter i förhållande till viss allmän informationsplikt kring Wästbyggs löpande verksamhet och eventuella förändringar i Koncernen.

KREDIT- OCH RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Wästbygg räntebärande skulder består främst av fastighetslån i förvaltningsfastigheter, obligationslån samt projektfinansiering i bostadsrättsföreningar. Fastighetslån (48 mkr) är ett treårigt avtal. Kovenanterna är att räntetäckningsgraden uppgår till minst 300 procent, soliditeten vid varje tillfälle uppgår till lägst 28 procent och LTV inte överstiger 70 procent. Projektfinansieringen i bostadsrättsföreningar sker främst genom byggnadskreditiv. Dessa lån är oftast av kortfristig karaktär då projektets löptid i normalfallet är mellan 12 till 24 månader. Beroende på projektens olika faser kan dessa variera mycket över tid. Projektfinansieringen uppgår per balansdagen till 252 mkr. Kovenanterna varierar beroende på avtal. Obligationslånet, 492 mkr, är en del i att säkerställa Wästbyggs framtida projektfinansiering. För detaljerade villkor om obligationen se not 30. I vissa utvecklingsprojekt kan det förkomma räntebärande förskott. Per balansdagen uppgick dessa till 225 mkr.

Koncernens räntebärande skulder fördelar sig i rapport över finansiell ställning enligt följande:

- Långfristiga skulder 664 mkr (74)
- Kortfristiga skulder 388 mkr (545)
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 mkr (0).
- Totalt 1 051 mkr (620).

Kredittider på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis.

Nominella värden avseende räntebärande skulder och avsättningar överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT, OBLIGATIONSLÅN OCH ÖVRIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kortfristig del	370	529	–	–
Förfallotidpunkt, 2 - 5 år från balansdagen	602	58	492	–
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	44	–	–	–
Summa	1 016	587	492	–

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2021	2020
Beviljad kreditlimit	250	250
Outnyttjad del	-250	-250
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Kreditlimiter på checkräkningskrediter förnyas årligen.

Moderbolaget har en checkkredit om 225 mkr med räntevillkor enveckas Stibor +3,10 procent utan räntegolv, och dotterbolaget Logistic Contractor AB har en checkkredit om 25 mkr med räntevillkor enveckas Stibor +2,25 procent utan räntegolv. Båda krediterna har en kontraktsränta om 0,5 procent. Checkkrediten har inte nyttjats under räkenskapsåret.

LEASINGSKULDER SOM PRESENTERAS I KONCERNENS BALANSRÄKNING ENLIGT FÖLJANDE:

	2021	2020
Kortfristig del	18	16
Långfristig del	18	16
Summa	36	32

Not 32. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Förändringar i skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten kan klassificeras enligt nedan:

Koncern	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasing-skulder	Summa
2020				
Ingående balans	40	230	47	317
Kassaflödespåverkande:				
Amortering av låneskulder	-40	-149	-15	-204
Upptagna låneskulder	58	223	-	281
Ej kassaflödespåverkande:				
Verkligt värde	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Vid årets slut	58	304	32	394
2021				
Ingående balans	58	304	32	394
Kassaflödespåverkande:				
Amortering av låneskulder	0	0	-	0
Upptagna låneskulder	48	145	3	196
Obligationslån	492	-	-	492
Ej kassaflödespåverkande:				
Rörelseförvärv	48	-	-	48
Avyttrade företag	-	-304	-	-304
Vid årets slut	646	145	35	826

Not 33. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Produktionskostnader	24	16	–	–
Personalkostnader	133	92	20	13
Övriga poster	43	21	4	4
Summa	200	129	24	17

Not 34. Panter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ställda panter				
Aktier i dotterföretag	584	488	389	310
Företagsinteckningar	40	25	–	–
Fastighetsinteckningar	484	310	–	–
Summa	1 108	823	389	310
Eventalförpliktelser				
Generell borgen till förmån för övriga koncernföretag	497	118	306	475
Fullgörandegaranti under garantitid	194	19	–	–
Fullgörandegaranti under uppförande	328	402	301	324
Summa	1 019	539	607	799

Not 35. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	24	21	4	4
Övriga avsättningar	-10	43	–	–
Övriga poster	-5	–	–	–
Summa	9	64	4	4

Not 36. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 19 till vilka moderbolaget dels säljer supporttjänster såsom IT, ekonomitjänster och personaladministration vilka fördelas till självkostnad på dotterbolagen. Närstående transaktioner med styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av not 6.

Wästbyggs största ägare är M2 Holding AB. M2 ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i detta bolag. M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Castellum AB, som därmed ingår i gruppen av närstående företag men som inte är koncernföretag sammanhängande med Wästbygg. Rutger Arnhult var styrelseledamot i Castellum vid årets slut men har den 10 januari 2022 istället trätt in som vd i detta bolag. I samband med det har han lämnat posten som styrelseordförande men kvarstår som styrelseledamot.

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens åt Corem Property Group och M2. Tidigare har uppdrag även utförts åt Castellum, men samtliga dessa har slutförts innan Castellum kunde betraktas som närstående. Upparbetad intäkt i aktuella projekt redovisas i enligt nedanstående tabell. Beträffande Corem ingår även en projektutvecklingsvinst.

Under fjärde kvartalet har Wästbygg förvärvat en fastighet i Malmö av Kungsleden, ett dotterbolag till Castellum. Fastigheten tillträdde 2022-01-31.

Per balansdagen finns varken finansiella skulder (-) eller kundfordringar (-) till närstående.

Det förekommer att moderbolaget M2 ställer ut borgensförbindelse för koncernens olika åtaganden i projekten.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE FÖRETAG:	Upparbetad intäkt 2021	Upparbetad intäkt 2020
Motpart		
Corem Property Group	53	210
M2	85	70
Summa	138	280

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

Not 37. Nyckeltal och definitioner

KONCERN: Wästbygg presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen på sidan 40 är valda utifrån att de anses ge en bra bild av bolagets verksamhet och utveckling. De är även vanligt förekommande bland andra företag, vilket underlättar jämförelser. Nyckeltalen här intill är inte definierade enligt IFRS om inte så anges. Intäktstillväxt (CAGR) är beräknat utifrån segmentsrapportering.

SEGMENT: Beträffande de nyckeltal som redovisas i den ekonomiska översikten på sidan 8 så betraktas de som alternativa nyckeltal. De har samma definition som nyckeltalen här intill, men baseras på segmentssiffror.

ICKE-FINANSIELLA NYCKELTAL

Orderingång

Definition: Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden. I orderingång inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.

Syfte: Visar bolagets införsäljning under aktuell period.

Orderstock

Definition: Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i inläggande uppdrag. I orderstocken inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.

Syfte: Visar bolagets intäkter under kommande perioder.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2021	2020	
Balansomslutning			
A Summa tillgångar	4 101	3 170	
A = Balansomslutning	4 101	3 170	
Intäktstillväxt (CAGR)			Definition: Periodens intäkter dividerat med föregående periods intäkter, upphöjt till 1, delat på antalet år mellan de två perioderna, minus 1. Wästbygg Gruppen mäter CAGR över tre år med utgångspunkt från utgången av året närmast innan den aktuella treårsperioden.
A Intäkter	3 818	3 801	
B Jämförelseperiodens intäkter	3 652	2 838	
C Antal år mellan perioderna	3	3	
$(A/B)^{(1/C)-1}$ = Intäktstillväxt, %	1,5 %	10,2 %	Syfte: Visar bolagets förmåga att öka sina intäkter över tid.
Rörelsemarginal			Definition: Rörelseresultat i förhållande till intäkter.
A Rörelseresultat	235	223	
B Intäkter	3 949	3 620	
A/B = Rörelsemarginal, %	6,0 %	6,2 %	Syfte: Visar bolagets intjäningsförmåga.
Soliditet			Definition: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
A Summa eget kapital	1 751	1 593	
B Balansomslutning	4 101	3 170	
A/B = Soliditet, %	43 %	50 %	Syfte: Beskriver kapitalstrukturen i bolaget.
Avkastning på eget kapital			Definition: Resultatet för rullande 12 månader dividerat med genomsnittligt eget kapital för perioden.
A Periodens resultat (rullande 12 månader)	241	234	
B Eget kapital vid periodens början	1 593	572	
C Eget kapital vid periodens slut	1 751	1 593	
$A/((B+C)/2)$ = Avkastning på eget kapital, %	14 %	22 %	Syfte: Visar bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet.
Rörelsekapital			Definition: Omsättningstillgångar (exklusive likvida medel och skattefordringar) minus kortfristiga icke räntebärande skulder (exklusive skatteskulder).
A Omsättningstillgångar	3 437	2 759	
B Likvida medel	897	860	
C Kortfristiga icke räntebärande skulder	1 204	889	
A-B-C = Rörelsekapital	1 336	1 010	Syfte: Visar bolagets kapitalbindning.
Räntebärande nettokassa/nettoskuld			Definition: Räntebärande fordringar och likvida medel minskat med räntebärande skulder.
Fordringar hos koncernbolag	13	12	
Likvida medel	897	860	
Övriga räntebärande fordringar	292	-	Syfte: Visar den reella skuldsättningen.
A Räntebärande tillgångar vid periodens slut	1 202	872	
Långfristiga räntebärande skulder	664	74	
Kortfristiga räntebärande skulder	388	545	
B Räntebärande skulder	1 052	619	
A-B = Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-)	151	252	
Resultat per aktie enligt IFRS			Definition: Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
A Periodens resultat	241	234	
B Vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens slut ('000)*	32 474	24 913	
A/B = Resultat per aktie, kr	7,42	9,39	Syfte: Belyser varje akties andel av periodens resultat.
Eget kapital per aktie enligt IFRS			Definition: Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.
A Eget kapital vid periodens slut	1 751	1 593	
B Antal utestående aktier vid periodens slut ('000)*	32 591	32 340	
A/B = Eget kapital per aktie, kr	53,62	49,17	Syfte: Belyser varje akties andel av det egna kapitalet.

*Se information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 44 för ytterligare information om antalet aktier.

Not 38. Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har följande väsentliga händelser inträffat.

- Avtal har tecknats med LKAB om att uppföra en kontorsbyggnad i Luleå som också ska innehålla lab och innovationscenter. I byggnaden kommer LKAB att samla kompetens för utveckling och innovation för företagets omställningsresa mot fossilfri produktion. Ordervärdet uppgår till 137 mkr.
- Avtal har tecknats med Bonava om att uppföra Logementet i Göteborg med 102 lägenheter. Ordervärdet uppgår till 115 mkr och exkluderar varor som tillhandahålls av Bonava.
- Avtal har tecknats med Umeå kommun om att uppföra en ny högstadieskola på området Carlslund. Ordervärdet uppgår till 274 mkr.
- Avtal har tecknats med kommunala bostadsbolaget Junehem om att uppföra etapp 2 av bostadsområdet Sörsjön söder om Jönköping. Uppdraget omfattar 83 lägenheter och ordervärdet uppgår till 156 mkr.
- Avtal har tecknats med Fortifikationsverket om att bygga en inomhusträningsanläggning på garnisonsområdet i Umeå. Ordervärdet uppgår till 131 mkr.
- Wästbygg Gruppens styrelse har utsett Jonas Jönehall, nuvarande CFO och vice koncernchef, till ny vd och koncernchef för Wästbygg Gruppen. Han efterträder Jörgen Andersson, som blir kvar i bolaget som styrelseledamot och ordförande för anbuds- och investeringsutskottet. Jörgen Andersson kommer i sin nya roll att fokusera på investeringar och tillväxt. Jonas Jönehall tillträder den 6 maj, dagen efter Wästbygg Gruppens årsstämma. I samband med detta lämnar Jörgen Andersson sin plats i koncernledningen.

Not 39. Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB (publ)

Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Göteborg. Besöksadress Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg. Hemsida www.wastbygg.se

Not 40. Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:	(kronor)
Balanserade vinstmedel	1 333 546 083
Årets resultat	217 485 200
Summa	1 551 031 283

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	(kronor)
Utdelning	112 579 000
Balanseras i ny räkning	1 438 452 283
Summa	1 551 031 283

Underskrifter

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 29 mars 2022.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

WÄSTBYGG GRUPPEN AB (PUBL), GÖTEBORG DEN 29 MARS 2022

CECILIA MARLOW

Ordförande

LENNART EKELUND

Ledamot

CHRISTINA KÄLLENFORS

Ledamot

JOACIM SJÖBERG

Ledamot

JÖRGEN ANDERSSON

Ledamot, verkställande direktör

REVISOR:

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 29 mars 2022.

Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN

Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40-97 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning av intäkter inom Entreprenaduppdrag och projektutveckling (koncern)

Intäkter och resultat från entreprenaduppdrag och projektutveckling redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning över tid vilket innebär att resultatet redovisas i takt med färdigställandegraden, där denna beräknas genom att jämföra upparbetade kostnader med de bedömda totala kostnaderna för entreprenaden och projektet. Redovisningen av dessa intäkter kräver väsentliga bedömningar och antaganden vid bestämmande av faktisk upparbetning och beräknade utgifter för att färdigställa projektet. Detta påverkar intäktsredovisningen över tid och kan därmed ha en betydande påverkan på koncernens intäktsredovisning liksom på de tillgångar och skulder som är direkt kopplade till denna, varför vi bedömt detta vara ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 70–76 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 76 i årsredovisningen.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder, men har inte begränsats till dessa.

Vi har utvärderat processer och rutiner för koncernens bedömningar och ställningstaganden beträffande intäktsredovisningen över tid för entreprenaduppdrag och projektutveckling. Vid vår granskning har vi granskat ett urval av kontrakt och avtal avseende förekomst, riktighet, värdering och färdigställandegrad. Urvalet har baserats på både kvantitativa och kvalitativa faktorer.

Vidare har vi i vår granskning bland annat bedömt koncernens prognosförmåga genom att utvärdera faktiskt utfall mot kalkyl och budget, och vi har även granskat prognoser för projekten med avseende på oförutsedda kostnader och krav från beställare.

Vi har följt upp och utvärderat koncernens hantering och bedömning av osäkra kundfordringar och granskat ett urval av kundfordringar avseende förekomst och värdering.

Vi har slutligen även bedömt lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende intäktsredovisningen samt kritiska bedömningar och antaganden avseende detta område.

Värdering av Egenutvecklade bostadsrätter under produktion (koncern)

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Marknadsvärdet på egenutvecklade bostadsrätter under produktion kan variera över tiden baserat på förutsättningar för och efterfrågan på dessa. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i projekt och försäljningsprognoser i projekt. Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av egenutvecklade bostadsrätter under produktion anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har särskilt kopplat till värdering av egenutvecklade bostadsrätter under produktion utfört revision av anskaffningskostnad och de prognoser som ligger till grund för den värdering som upprättats. Vi har granskat antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering. Vi har utfört jämförelse mot gängse fastigheter på motsvarande orter som byggnationerna sker på. Slutligen granskat att bolaget använt det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde i de finansiella rapporterna samt granskat notupplysningarna.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 70–76 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 76 i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39, 101–103 och 105–107. Även ersättningsrapporten för 2021, som vi tagit del av före datumet för denna revisionsberättelse, utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

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

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

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

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar

detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

styrelsens motiverade yttrande och ett urval av underlagen för detta för att bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande om ESEF-rapporten

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat års- och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (ESEF-rapporten) enligt 16 kap 4 a § lag (2007:538) om värdepappersmarknaden för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2021. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har ESEF-rapporten #c8c9811d9cc45d89827e5c495fca886624b40761fef8d778269f27ad9d97048e upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Granskning av det enhetliga elektroniska rapporteringsformatet (ESEF) för årsredovisningar och koncernredovisningar för företag med värdepapper som är noterade på reglerade marknader inom EU. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wästbygg Gruppen AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att ESEF-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap 4 a § lag (2007:538) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta ESEF-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om ESEF-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap 4 a § lag (2007:538) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning. RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att ESEF-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att

upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i ESEF-rapporten. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att ESEF-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av ESEF-rapporten, dvs. om filen som innehåller ESEF-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att ESEF-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen. Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida ESEF-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans-, och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till revisor i Wästbygg Gruppen AB (publ) på bolagsstämman den 6 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 5 september 2013.

Stockholm den 29 mars 2022
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

BOLAGSSTYRNING

Wästbygg Gruppen AB (publ) ("Bolaget") är ett publikt svenskt bolag vars B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Moderbolag i koncernen, bolaget och dess dotterbolag benämns genomgående som "Wästbygg". Styrningen av Wästbygg sker som utgångspunkt via bolagsstämman (årsstämma samt eventuella extra bolagsstämmor), styrelsen och den verkställande direktören samt koncernledningen i enlighet med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och de beslut som ovanstående forum och instanser beslutar om. Wästbygg följer Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden", vilken är tillgänglig via www.bolagsstyrning.se) och utgår således från praxis, riktlinjer samt de regler som gäller enligt aktiebolagslagen och årsredovisningslagen avseende bolagsstyrning. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter börsnoteringen. Wästbygg påbörjade en anpassning till Koden i samband med årsstämman 2020 och har sedan dess tillämpat Koden. Eventuella avvikelser från Koden ska redogöras för i denna rapport. Rapporten avser bolagsstyrningen för Wästbygg under räkenskapsåret 2021 och har upprättats i enlighet med ovan angivna regelverk.

ÅRSSTÄMMA

Högsta beslutande organ är årsstämman som är det forum genom vilket aktieägarna utövar sitt inflytande över bolaget. Årsstämma hålls inom sex månader från utgången av Bolagets räkenskapsår. Vid årsstämman väljs bolagets styrelse, externa revisorer och Bolagets årsredovisning fastställs. Årsstämman beslutar även om styrelsens arvoden, fattar beslut om eventuell utdelning samt från och med årsstämman år 2017 godkänner principer för ersättning till ledande befattningshavare. Det finns inga begränsningar kring hur många röster varje aktieägare får avge vid bolagsstämma och de aktieägare som inte kan närvara själva kan närvara genom ombud. Utöver årsstämman kan extra bolagsstämma kallas.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före årsstämman.

Årsstämman 2022 avseende räkenskapsåret 2021 planeras att hållas i Göteborg den 5 maj 2022. Årsstämman 2021 (avseende räkenskapsåret 2020) beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och

verkställande direktören samt om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2021 beslutade om utdelning om 107 mkr avseende räkenskapsåret 2020. Årsstämman 2021 beslutade även om införande av ett LTI-program för ledande befattningshavare och vissa nyckelpersoner.

BOLAGSORDNING

Den nu gällande bolagsordningen i Wästbygg Gruppen AB (publ) antogs vid årsstämma 2020. Bolagets säte är Göteborg och dess adress och administration är i Borås medan vissa koncernfunktioner hanteras från koncernens kontor i Göteborg. Verksamheten enligt bolagsordningen är att genom dotterföretag bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderåret. Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Annonser om att kallelse har skett ska införas i Dagens Industri. Kallelse till årsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Ändringar i bolagsordning beslutas av bolagsstämma.

STYRELSEN

Styrelsen är ansvarig för Wästbyggs förvaltning av verksamhet och organisation. Styrelsen ska i enlighet med bolagsordningen bestå av minst fyra och maximalt nio ledamöter. Det finns inga särskilda bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter. Valberedningen lämnar förslag till årsstämman att välja styrelseledamöter. Styrelsen bestod fram till årsstämman av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter. Enligt lag äger arbets- och tagarorganisationerna rätt att utse två representanter i styrelsen, inget fackförbund har påkallat detta. Styrelsen konstituerar sig själv omedelbart efter årsstämman. På det konstituerande mötet beslutas också om eventuella kommittéer inom styrelsen. Nedan finns en förteckning över styrelseledamöterna med deras respektive aktieinnehav, mötesnärvaro samt deras oberoende till ägare respektive till bolaget.

I särskilda frågor deltar också andra personer från bolaget som föredragande. Styrelsens arbete utgår från den roll och det ansvar för styrelsen arbete som definieras i aktiebolagslagen samt i Koden.

Därtill ansvarar styrelsen för att fastställa övergripande mål och strategier, fatta beslut om större investeringar och organisationsfrågor samt utöva tillsyn över att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsens ersättning beslövs av årsstämman att utgöra 220 000 kronor till envar av de ordinarie ledamöterna som inte uppbär lön från bolaget eller på annat sätt ersatts direkt av någon ägare, samt 500 000 kronor till ordföranden. Utöver detta beslutade årsstämman att arvode om 25 000 kronor ska utgå till ledamöter i Bolagets investerings- och anbudsutskott.

STYRELSEORDFÖRANDEN

Utöver att leda styrelsens möten och arbete ansvarar styrelseordföranden för att fortlöpande ha kontakt med verkställande direktören och följa koncernens utveckling, samt samråda med denne i strategiska frågor. Styrelseordföranden ska i samråd med verkställande direktören svara för kallelse och dagordning till styrelsens möten samt tillse att handläggning av ärenden sker i enlighet med bestämmelserna. Styrelsens liksom den verkställande direktörens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process.

VALBEREDNING

Bolaget har sedan årsstämman 2021 antagna principer för valberedningens tillsättning jämte instruktioner för valberedningen. Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning vars uppdrag ska omfatta beredning och upprättande av förslag till styrelseledamöter, styrelsens ordförande, ordförande vid stämman, revisorer samt rutiner för nästa års valberedning. Därtill ska valberedningen lämna förslag till arvoderingen av styrelseledamöter och revisorer. Valberedningen ska enligt instruktionen antagen på årsstämman 2021 bestå av fyra ledamöter – en representant för var och en av de tre största aktieägarna per den sista bankdagen i september som önskar utse en ledamot i valberedningen samt styrelsens ordförande. Med de tre största aktieägarna avses de av Euroclear Sweden AB registrerade och ägargrupperade tre största aktieägarna per den sista bankdagen i september månad. Vid större ägarförändringar har den nya storägaren rätt, om önskemål framställs, att utse en ledamot i valberedningen.

Valberedningen består av Rutger Arnhult, representerande M2 Holding AB, Magnus Örtorp, representerande Fino Förvaltning AB, Fredrik Carlsson, representerande Svolder AB samt styrelsens ordförande Cecilia Marlow.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inrättat ett investerings- och anbudsutskott bestående av de två ledamöterna Lennart Ekelund och Christina Källenfors. Utskottet huvudsakliga uppdrag är att granska och besluta angående investeringsprojekt som omfattar en viss nivå. Vd eller CFO tillser att investeringsutskottet kallas till möte. På möte närvarar normalt, förutom utskottsmedlemmarna, även vd, CFO och berörd dotterbolags-vd. Härutöver har vd rätt att besluta om ytterligare personer ska närvara om så behövs.

Något särskilt ersättnings- eller revisionsutskott finns inte. Ersättnings- och revisionsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson, som är verkställande direktör och anställd i Wästbygg Gruppen.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsens möten ska som utgångspunkt ske genom fysiskt sammanträde på något av Bolagets kontor men har under 2021, på grund av rådande situation med spridning av covid-19, i huvudsak hållits i digital form. Under året har avhållits 17 styrelsemöten, varav tre avhållits per capsulam samt ett konstituerande möte. Årsstämman valde styrelsen om fem personer.

REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2021 den auktoriserade revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Lars Kjellgren som huvudansvarig revisor samt auktoriserade revisorn Camilla Nilsson som medpåskrivande revisor intill ordinarie årsstämma 2022 hållits. Grant Thornton är också revisorer i koncernens dotterföretag med några få undantag.

Bolaget har med hänsyn till dess storlek och verksamhet samt med hänsyn till styrelsens utförande av uppgifter relaterade till ersättningsfrågor inte funnit någon anledning att inrätta en särskild internrevisionsfunktion. Frågan om en sådan funktion prövas dock kontinuerligt av styrelsen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN, KONCERNLEDNING OCH LEDNING SAMT STYRNING AV VERKSAMHETEN

Verkställande direktören utses av styrelsen och leder företaget i enlighet med de riktlinjer och instruktioner som fastställs av styrelsen, vilka grundar sig på de krav som ankommer på den verkställande direktören enligt lag och Koden. Verkställande direktören Jörgen Andersson har utsett en bolags-/koncernledning om totalt elva personer inklusive verkställande direktören. En presentation av dem återfinns på sidan 106–107. Koncernledningen träffas ett flertal gånger per år för mer omfattande möten utöver löpande mer eller mindre

dagliga kontakter. De ärenden som behandlas av koncernledningen är bland annat verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning, marknadsaktiviteter och varumärke, samt andra strategiska frågor och måluppfyllnad. Därutöver finns en ledningsgrupp i respektive koncernbolag som ansvarar för det aktuella bolagets löpande verksamhet.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen svarar ytterst enligt aktiebolagslagen och Koden samt för att bolaget har en god intern kontroll. Arbetsordningen för styrelsen samt vd-instruktionen för såväl Bolaget som dess dotterbolag utgör en del av den kontrollmiljö som finns i koncernen. Styrelsen håller sig informerad om hur den interna kontrollen hanteras genom rapporter och möten med bolagets revisorer samt utvärderar kontinuerligt informationen som lämnas vid rapporter och möten. Själva hanteringen av den interna kontrollen är delegerad till den verkställande ledningen att utföra.

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

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

RISKHANTERING

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

ÖVERGRIPANDE POLICYER

Styrelsen fastställer koncernens övergripande policyer. Merparten av de operativa policyerna fastställs av verkställande direktör och koncernledning. Centrala policydokument för Wästbygg är informations- och kommunikationspolicy, finanspolicy, bolagsstyrningspolicy, likabehandlingsplan samt etisk policy. Bolagets likabehandlingsplan innefattar de krav motsvarande mångfaldspolicy som krävs enligt ÅRL 6 kap. 10§ första stycket 1–3.

Under 2020 arbetades ett Ställningstagande för ökad mångfald och inkludering 2025 fram. Likabehandlingsplanen är även tillämpbar vid tillsättning av styrelsen, där hänsyn ska tas till exempelvis kön, ålder, olika utbildning och yrkesbakgrund. Då bolaget följer Koden hänvisas till regel 4.1, varmed informationskravet avseende mångfaldspolicy för styrelsen anses vara uppfyllt.

AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Wästbygg Gruppen ABs aktiekapital uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2021 till 3 593 351,67 kronor fördelat på 32 340 165 aktier. Bolaget har gett ut aktier av två slag, A-aktier med tio röster per aktier samt B-aktier med en röst per aktie. Båda aktieslagen medför samma rätt till bolagets tillgångar, vinst och utdelning. Bolagets B-aktier är sedan den 13 oktober 2020 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Enskilt största ägare är M2 Holding AB med cirka 60 procent av aktierna i Bolaget, medan Fino Förvaltning ABs aktieinnehav representerar knappt 12 procent av röstetalet. Förteckning över de tio största aktieägarna finns i förvaltningsberättelsen på sidan 44.

UTDELNINGSPOLICY

Styrelsen har en utdelningspolicy enligt nedan:

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

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Wästbygg har som ett börsnoterat bolag ett formellt krav att följa Koden och avser i samtliga fall att efterleva Koden.

STYRELSENS NÄRVARO
SAMT OBEROENDE

	Funktion	Närvaro	Oberoende*
Cecilia Marlow	Ordförande	17/17	Ja
Christina Källenfors	Ledamot	15/17	Ja
Lennart Ekelund	Ledamot	16/17	Ja
Joacim Sjöberg	Ledamot	17/17	Ja
Jörgen Andersson	Ledamot	17/17	Nej

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets aktieägare med utgångspunkt i Koden.

Under året har 17 styrelsemöten avhållits, varav tre per capsulam samt ett konstituerande möte.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE
BEFATTNINGSHAVARE

	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Jörgen Andersson, vd	4	1	0	1
Jonas Jönehall, vvd	2	1	0	1
Övriga befattningshavare	11	2	1	3

Vid årets början och vid årets slut var 11 personer anställda ingående i gruppen ledande befattningshavare.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538.

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2021 på sidorna 101–103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 mars 2022
Grant Thornton Sweden AB

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalande.

LARS KJELGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Wästbygg Gruppens styrelse

Styrelseledamot sedan 2014

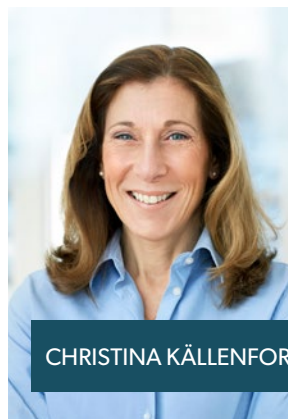
Födelseår: 1966

Utbildning: Jur.kand. examen vid Stockholms Universitet, 1991.

Övrig erfarenhet: Tidigare bl.a. chefsjurist för Svenskt Näringsliv, chefsjurist i Mycronic AB (publ) samt Com Hem Holding AB (publ).

Andra pågående uppdrag: Chefsjurist på Epidemic Sound AB.

Aktieinnehav: 1 000.



CHRISTINA KÄLLENFORS

Styrelseledamot sedan 2020

Födelseår: 1964

Utbildning: Jur. kand. Stockholms Universitet, 1990.

Övrig erfarenhet: Diverse chefspositioner inom investment banking och fastighetsrådgivning, till exempel Jones Lang Lasalle, Swedbank och Alfred Berg.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Castellum AB, KlaraBo AB samt egna bolaget Valhalla Corporate Advisor AB. Tidigare styrelseordförande i Moonlighting Industries AB, Tendium Holding AB, Beijerinvest AB med portföljbolag samt inom JLL-koncernen.

Aktieinnehav: 4 600.



JOACIM SJÖBERG

Respektive persons aktieinnehav redovisas per 2022-03-25.



CECILIA MARLOW

Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2019

Födelseår: 1960

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm, 1983.

Övrig erfarenhet: Erfarenhet från flertalet vd-positioner inom detaljhandeln, exempelvis Kronans Droghandel Apotek AB och Internationella Engelska Skolan.

Andra pågående uppdrag:

Styrelseordförande NCS Colour AB, ledamot i Karl Fazer Oy, Mordin AB, Bokusgruppen AB (publ), Spendrups Bryggeriaktiebolag, Alligo Holding AB och Kivra AB.

Aktieinnehav: 4 166.



LENNART EKELUND

Styrelseledamot sedan 2018

Födelseår: 1959

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi (1986) och masterexamen i företagsadministration (1992) vid Handelshögskolan i Göteborg, Göteborgs Universitet.

Övrig erfarenhet: CFO på Platzer Fastigheter Holding AB.

Andra pågående uppdrag:

Styrelseordförande i Venturi Fastigheter AB och styrelseledamot i Lennart Ekelund AB och GUL Förvaltning AB.

Aktieinnehav: 12 000.



JÖRGEN ANDERSSON

Styrelseledamot sedan 2013

Födelseår: 1973

Utbildning: Kandidatexamen i Byggnadsteknik, Högskolan Halmstad (1997), Uppsala Universitet, 40hp inriktning företagsekonomi och organisation (2001).

Övrig erfarenhet: 20 års erfarenhet inom Wästbygg Gruppen med ansvar för olika verksamheter, koncernchef sedan 2015. Tidigare sex år inom NCC.

Andra pågående uppdrag:

Vd i Wästbygg Gruppen AB, styrelseledamot i Varbergs Sparbank, styrelseledamot i ett trettio-tal av Wästbygg Gruppens koncern- och utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 1 938 500.

Wästbygg Gruppens koncernledning

Finanschef sedan 2016 och vice vd sedan 2018, anställningsår 2015

Födelseår: 1976

Utbildning: Studier i företagsekonomi vid Folkuniversitet i Göteborg, studier i juridik vid Högskolan i Borås samt utbildning i mål- och verksamhetsstyrning vid IHM Business School.

Övrig erfarenhet: Kundansvarig Ekonomichef på Newsec Asset Management AB, Transaktionschef på Wästbygg Gruppen.

Andra pågående uppdrag: Vd i Inwita Fastigheter AB. Styrelseledamot i ett femtiotal av Wästbygg Gruppens koncern- och utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 2 650.



JONAS JÖNEHALL

HR-chef sedan 2021

Födelseår: 1974

Utbildning: Högre personalstrategisk utbildning, 2003-2004.

Övrig erfarenhet: HR-chef på Stena Metall.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 0.



MALIN BJURSTRÖM



JÖRGEN ANDERSSON

Vd och koncernchef sedan 2015, anställningsår 2003

För mer information, se föregående uppslag under rubriken "Styrelse".



MARIE LINDEBÄCK

IR-chef och vice hållbarhetschef sedan 2020

Födelseår: 1972

Utbildning: Kandidatexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, 1997, kurser på Masterprogrammet Mänskliga Rättigheter, Göteborgs Universitet, Globala Studier.

Övrig erfarenhet: Hållbarhetsstrategier och analys, eget bolag. KAM, Institutionell försäljning SKAGEN Fonder. Aktiemäklare och rådgivare First Securities ASA.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Marie Lindebäck Konsult AB, styrelseordförande Brf Nya Varvet 6.

Aktieinnehav: 1 000.



CLAAS WALLIN

Verksamhetsutvecklingschef för Wästbygg Gruppen AB sedan 2020

Födelseår: 1966

Utbildning: Civilingenjör, Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola (LTH), examen 1993.

Övrig erfarenhet: Produkt- och Verksamhetsutvecklingschef på Skanska Sverige AB mellan 2012 till 2020.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 6 020.

Koncernledningens sammansättning liksom respektive persons aktieinnehav redovisas per 2022-03-25.

Kommunikations- och varumärkeschef sedan 2020

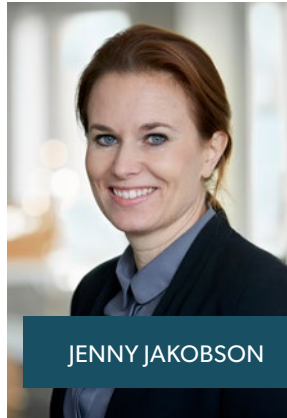
Födelseår: 1977

Utbildning: Fil. kand. Utveckling och internationellt samarbete, Göteborgs universitet, 2001.

Övrig erfarenhet: Kommunikations- och marknadsföringstjänster på Mölnlycke Health Care.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 340.



JENNY JAKOBSON

Vd för Logistic Contractor sedan 2020, anställningsår 2015

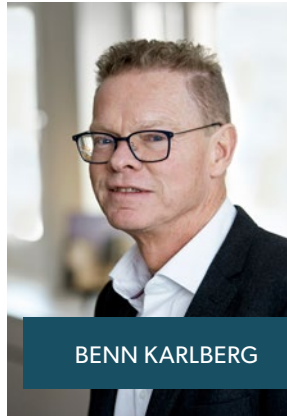
Födelseår: 1965

Utbildning: Ekonomistudier vid Göteborgs Universitet, 1993.

Övrig erfarenhet: Tidigare vd för Gilia Control System Aktiebolag.

Andra pågående uppdrag: Extern verkställande direktör för LC Development AB och Logistic Contractor Entreprenad AB samt prokurist för Handelsbolaget Logistic Contractor i Göteborg.

Aktieinnehav: 2 000.



BENN KARLBERG

Vd för affärsområdet Logistic Contractor New Markets sedan 2019. Tidigare anställd 2011 – 2018.

Födelseår: 1983

Utbildning: Kandidatexamen, Väg- och Vattenbyggnad vid Chalmers Tekniska Högskola (examen har ännu inte tagits ut), Master of Science, Design and Construction Project Management vid Chalmers Tekniska Högskola 2010.

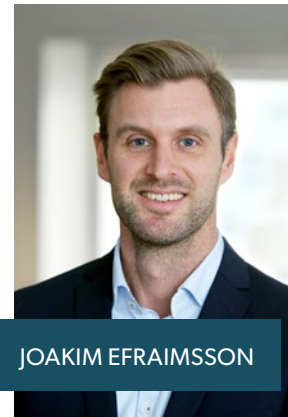
Övrig erfarenhet: Vd för Logistic Contractor ABs dotterbolag Logistic Contractor AS, Logistic Contractor Danmark A/S och Logistic Contractor Finland Oy.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 860.



SANDU NYMLON



JOAKIM EFRAIMSSON

Vd för Wästbygg AB sedan juni 2021, anställningsår 2010

Födelseår: 1985

Utbildning: Kandidatexamen Affärsutveckling- och entreprenörskap på Chalmers tekniska högskola.

Övrig erfarenhet: Arbetschef, affärsutvecklingschef och operativ chef Bostad inom Wästbygg AB.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 671.



ANTON JOHANSSON

Vd för Rekab Entreprenad AB sedan 2018, anställningsår 1998

Födelseår: 1974

Utbildning: Byggnadsingenjör vid Umeå universitet.

Övrig erfarenhet: Långvarig erfarenhet inom entreprenadbranschen. Tidigare roller inom Rekab: platschef, arbetschef och vvd.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 0.



MAGNUS BJÖRKANDER

Vice vd för Wästbygg AB sedan 2021, anställningsår 2016

Födelseår: 1973

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Lunds Tekniska Högskola, 1998.

Övrig erfarenhet: Affärsutvecklare på Skanska Nya Hem. Vd för Wästbygg Projektutveckling AB 2019-2020.

Andra pågående uppdrag: Styrelsemedlem i ett tiotal av Wästbygg Gruppens interna utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 2 000.



**WÄSTBYGG
GROUP**

wastbygg.se