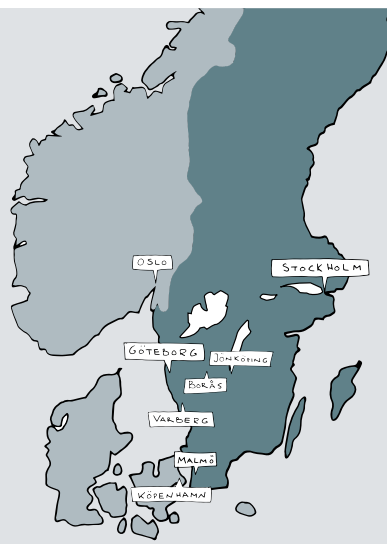


WÄSTBYGG

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2018

Å R S
R E D O
V I S
N I N G





Om oss

Wästbygg är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Företaget grundades 1981 i Borås, idag har vi egna kontor i sex städer och finns via koncernbolaget Logistic Contractor också representerat i Norge och Danmark.

Vi är verksamma inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik, områden där vi har stor kompetens och lång erfarenhet. Inom respektive segment arbetar vi med både entreprenaduppdrag och projektutveckling.

Vår affärsidé

Vi ska utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar i ömsesidigt förtroende med våra kunder.

Våra kärnvärden



KLOK

Vi delar med oss av kunskap och kompetens för att hjälpa, utbilda och inspirera vår omvärld. Genom att mixa erfarenhet med expertis och sunt förnuft är vi vägledande och inspirerande. Vi börjar i det lilla för att skapa långsiktiga livsmiljöer.



KREATIV

Vi tänker nytt, låter oss inspireras och strävar ständigt efter bättre lösningar. Genom att möta behov på ett innovativt sätt är vi utvecklande och skapar värde för kunder, medarbetare och samhället i stort.



HJÄRTA

Vårt engagemang och vår vilja att göra ett bra jobb genomsyrar hela vår verksamhet. Hos oss står individen och individens bästa i fokus, oavsett om det handlar om medarbetare eller kunder. Med omtanke och hjärtat på rätt ställe tar vi ansvar för detaljer såväl som för helheten och försöker alltid leverera det lilla extra.



Några nyckeltal 2018

INTÄKTER

3 652 mkr

RÖRELSERESULTAT

171 mkr

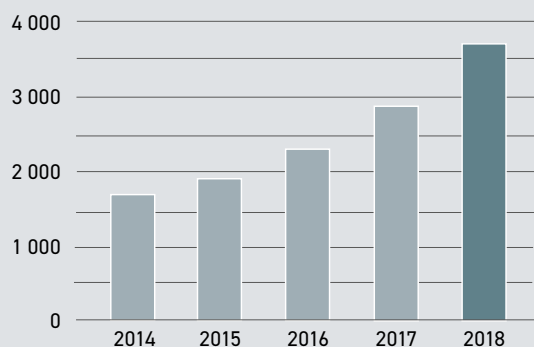
ORDERINGÅNG UNDER ÅRET

3 077 mkr

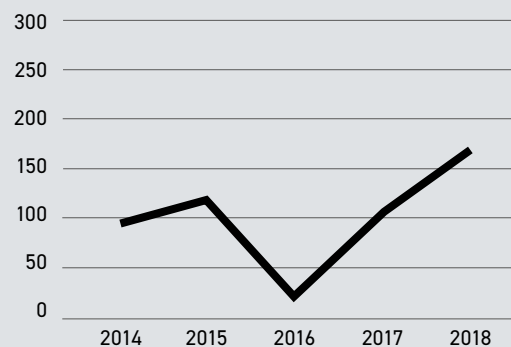
ORDERSTOCK VID ÅRETS SLUT

3 634 mkr

INTÄKTER KONCERN, MKR



RÖRELSERESULTAT KONCERN, MKR



Arbetschef Jessica Snygg, arbetsledare Leif Blomsäter och platschef Magnus Ekberg på kv Bronsåldern i Helsingborg, ett vård- och trygghetsboende med 98 lägenheter.



INNEHÅLL

OM WÄSTBYGG

KORT OM 2018	6
VD HAR ORDET	8
EKONOMISK SAMMANFATTNING	12
WÄSTBYGGS AFFÄRSMODELL	14
AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD	20
AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT	26
AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK	32

HÅLLBARHETSREDOVISNING

VÅRA HÅLLBARHETSMÅL	39
EN HÅLLBAR AFFÄR	40
MILJÖ	44
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	48
MOTVERKAN AV KORRUPTION	49
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	50

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	56
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	69
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	69
KONCERNENS BALANSRÄKNING	70
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	72
KONCERNENS KASSAFLÖDEANALYS	73
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	74
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	75
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	77
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDEANALYS	78
NOTER	79
REVISIONSBERÄTTELSE	94
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	96
REVISORS YTTRANDE	98
LEDNING OCH STYRELSE	99

FOTO:

Anna Sigge, Bengt Alm, Kennet Ruona,
Lina Salomonsson, Adam Helbaoui

ILLUSTRATIONER:

Carin Ohlson
Tobias Franson

TRYCK:

Stema Specialtryck, Borås,
ett Svanencertifierat tryckeri



Kort om 2018

Q1

EKONOMI

789 mkr intäkter

21 mkr rörelseresultat

486 mkr ordergång

4 375 mkr orderstock vid kvartalets slut

SEGMENTEN

Avtal tecknades om fyra nya entreprenaduppdrag – ett inom Bostad, två inom Kommersiellt och ett inom Logistik. En markreservation för bostäder erhöles i Malmö.

Logistik avyttrade tre fullt uthyrda egenutvecklade projekt.

ÖVRIGT

Wästbygg gick in som partner i Forum Bygga Skola, en organisation för aktörer från både beställarsidan och utförarsidan. Syftet är att samverka och skapa en erfarenhetsbank för bättre skolbyggnader.



Q2

EKONOMI

894 mkr intäkter

41 mkr rörelseresultat

678 mkr ordergång

3 816 mkr orderstock vid kvartalets slut

SEGMENTEN

I ordergången fanns sex nya byggprojekt – tre inom Bostad, ett inom Kommersiellt och två inom Logistik (varav ett utvecklingsprojekt).

Lägenhetsförsäljningen inleddes i tre egenutvecklade bostadsprojekt.

Tre utvecklingsprojekt avyttrade – ett bostadsprojekt som omfattar 85 student- och ungdomsbostäder samt två förskolor. Alla tre är belägna i Stockholmsområdet.

ÖVRIGT

Ett samarbete inleddes med My Dream Now, ett inspirationsprogram för högstadie- och gymnasieelever på skolor i utsatta områden.





Q3

EKONOMI

818 mkr intäkter

23 mkr rörelseresultat

457 mkr ordergång

3 378 mkr orderstock vid kvartalets slut

SEGMENTEN

Avtal tecknades om sex nya uppdrag. Tre inom Kommersiellt och tre inom Logistik. Av logistikprojekten är två utvecklingsprojekt och det tredje ett entreprenaduppdrag i Stavanger i Norge.

ÖVRIGT

Susanne Liljedahl tillträdde som vd för koncernbolaget Wästbygg AB.

Q4

EKONOMI

1 151 mkr intäkter

86 mkr rörelseresultat

1 456 mkr ordergång

3 634 mkr orderstock vid kvartalets slut

SEGMENTEN

Tretton nya projekt tillkom, fördelade på alla tre affärsområdena. Bland annat tecknade Logistik avtal om sitt första projekt i Danmark. Tre fullt uthyrda logistikanläggningar avyttrades, liksom en egenutvecklad skola.

ÖVRIGT

Lennart Ekelund valdes in som ny ledamot i Wästbygg Gruppens styrelse.



Wästbyggs bästa år hittills

Vi redovisade ett starkt resultat och har haft en god ordergång. Vi har flyttat fram positionerna ytterligare i vårt hållbarhetsarbete. Vi har lagt grunden till ett genomgripande värdegrundsarbete. Tre faktorer som tillsammans gör oss till ett bättre och starkare företag!

”
Jämfört med 2017 omsatte vi ytterligare 800 mkr och ökade rörelseresultatet med 66 mkr

Man ska inte underskatta vikten av att sätta mål. Och gärna spänna bågen lite extra när de formuleras. Även om man inte når ända fram finns det mycket att vinna på den kraftsamling som sker kring prioriterade frågor när de är tydligt kommunicerade. När vi summerar 2018 finns det så mycket att vara nöjd och stolt över. Inte minst gäller det hur vi fortsätter att förflytta oss från ett entreprenadbolag till en komplett samhällsbyggare som skapar mervärden för våra kunder.

EKONOMI

Fokus ligger alltså på att leverera ett gott resultat snarare än på en kraftig volymökning även om vi under 2018 lyckades med båda delarna. Jämfört med 2017 omsatte vi ytterligare 800 mkr och

ökade rörelseresultatet med 66 mkr. Resultatet är fördelat över våra tre affärsområden, vilket skapar en stabilitet och trygghet för verksamheten som helhet.

Vi stärkte soliditeten under året, trots att vi är inne i en tillväxtfas och därmed ökade vår balansomslutning. Vid årets slut hade vi dessutom, precis som 2017, en räntebärande nettokassa.

Året avslutades med en ordergång på nästan en och en halv miljard kronor under det fjärde kvartalet. Orderstocken vi har med oss in i 2019 är därmed lika stor som hela omsättningen för 2018, vilket lägger grunden till en fortsatt stabil utveckling. Sammantaget ligger vi väl till gäntemot den utveckling som vi har stakat ut i vår affärsplan, vilket är oerhört glädjande.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Bostad, Kommersiellt och Logistik är våra tre affärsområden och inom dessa arbetar vi både med entreprenaduppdrag och projektutveckling. Fokuseringen har medfört att vi är väl förtrogna med de produkter som vi erbjuder liksom om marknadsförutsättningarna för respektive affärsområde. Denna kunskap använder vi för att optimera affären för både våra kunder och oss själva.

Affärsområde Bostad

Bostad har ökat sina intäkter trots att det under 2018 funnits en helt annan tröghet på marknaden jämfört med de senaste åren. Bland Wästbyggs beställare finns kommunala bostadsbolag, kooperativa bostadsbolag, privata aktörer och bostadsutvecklare, utöver att vi har byggt både bostadsrätter och hyreslägenheter i egen regi. Bredden och den goda orderingången är ett gott bevis på att vi är en konkurrenskraftig bostadsbyggare. Samverkansprojekt står för en stor del av vår bostadsproduktion och det har varit ett framgångsrikt sätt att arbeta. Tillsammans med respektive beställare har vi hittat rätt kostnadsnivå för att säkerställa ett lyckat slutresultat.

Inom vår projektutvecklingsverksamhet har vi följt utvecklingen på marknaden noga och varit ytterst selektiva med nya projekt. I stället har vi fokuserat på att fortsätta utvecklingsarbetet med den befintliga byggrättsportföljen.

Strax innan semestern avyttrade vi ett utvecklingsprojekt som omfattar 85 student- och ungdomslägenheter till Heba Fastighets AB. Heba har även tillträtt ett projekt med 155 ungdomslägenheter under hösten som de förvärvade 2016.

Under året har vi påbörjat lägenhetsförsäljningen i fyra bostadsprojekt. För två av dessa, båda i Göteborg, fattade vi beslut om byggstart i slutet av året. Utifrån läge och utformning ser vi att de har goda förutsättningar att vara slutsålda innan inflyttning. Vi tror också att det är strategiskt viktigt att visa vår tilltro till projekten och att signalera till både de som har tecknat avtal och de som funderar på att göra det att projekten verkligen kommer att bli av. Även framtida produktionsstarter kommer att beslutas efter noggranna individuella analyser av respektive projekt.

Affärsområde Kommersiellt

Verksamheten inom Kommersiellt redovisar ett bättre ekonomiskt resultat än på flera år. Trots att stora resurser har omfördelats internt för att möta den omfattande bostadsproduktionen har vi bibehållit vår närvaro på den kommersiella marknaden. Under året har vi färdigställt ett hotell, en kontorsfastighet samt ett flertal handelsfast-

igheter. Detta har vi kombinerat med en stabil orderingång under året samt erhållit relativt omfattande tilläggsbeställningar i befintliga projekt. En stor andel av projekten är åt återkommande kunder, vilket ger ett tydligt kvitto på att vi gör ett bra jobb.

Dessutom har vi fokuserat på att stärka vår position som både byggare och utvecklare av samhällsfastigheter, vilket vi också har lyckats väl med. Inom entreprenadverksamheten har vi tecknat avtal om två förskolor och även arbetat med två stora äldreboenden. I juni avyttrade två egenutvecklade förskolor under pågående produktion till Svenska Samhällsfastigheter, båda i Stockholmsregionen. 15-åriga hyresavtal var då tecknade med hyresgästerna Raoul Wallenbergskolan respektive Helianthus. I slutet av året påbörjade vi produktionen av en F-6-skola i Haninge. Även där är hyresavtal tecknat med Raoul Wallenbergskolan och projektet är sålt till Hemsö.

Affärsområde Logistik

Koncernbolaget Logistic Contractor, som är inriktat på logistik- och industribyggnader, nådde för andra året i rad en omsättning på över en miljard kronor och redovisade ett mycket starkt resultat. En viktig orsak till det är att antalet egenutvecklade projekt ökat till följd av en målmedveten satsning på att vara både entreprenör och utvecklare. Från att vi för bara några år sedan utvecklade några enstaka projekt varje år har vi under 2018 arbetat med tio stycken, det vill säga hälften av vår produktion. Efterfrågan på att förvärva logistikfastigheter är stor då de ses som trygga förvaltningsobjekt. Under 2018 avyttrade vi sex logistikfastigheter till ett värde av mer än en miljard kronor.

Även entreprenadverksamheten har varit fortsatt framgångsrik under året. Bland annat har vi påbörjat det fjortonde projektet i ordningen åt vår mångåriga samarbetspartner Prologis. Vi har också fått i uppdrag att göra en omfattande tillbyggnad av Lidl's centrallager norr om Stockholm. Den ursprungliga byggnaden på 44 000 kvm färdigställdes vi 2013. Efter tillbyggnaden blir den nu 57 000 kvm stor, och därmed den tredje största anläggningen på LCs meritlista.

Sedan några år tillbaka har vi varit aktiva på marknaderna i Norge och Danmark. Vårt första projekt utanför Sverige uppfördes i Norge 2016 men därefter har det varit relativt svårt att nå i mål med nya affärer. Vi har dock fortsatt bearbetningen vilket gett resultat under 2018 när avtal tecknats om vårt andra projekt i Norge och det allra första projektet i Danmark.

”

**Bostad,
Kommersiellt
och Logistik är
våra tre affärs-
områden och
inom dessa
arbetar vi både
med entrepre-
naduppdrag
och projektut-
veckling**

”
I våra affärsområden kommer vi att arbeta vidare för att säkerställa en fortsatt stark orderingång och kvalitetssäkrade leveranser till våra kunder. Bostadsmarknaden kommer vi att följa extra noga.

HÅLLBARHET

I vårt arbete mot en fossilfri verksamhet till år 2030 har vi under 2018 gjort en omfattande kartläggning av våra nuvarande koldioxidutsläpp. Det finns utmaningar i att samla in korrekta data, men målet är att hitta en tillförlitlig metod att beräkna våra utsläpp. Utifrån dem kommer vi sedan att formulera en handlingsplan för resan mot noll koldioxidekvivalenter. Kartläggningen visar att byggavfall, tunga materialtransporter och provisorisk byggvärme är våra största utsläppsposter och dessa kommer vi att lägga störst fokus på inledningsvis. Tack vare det arbete vi själva lägger ner blir våra kunders projekt per automatik mer hållbara. Det är ett sätt att skapa mervärden i vår verksamhet.

Jag pratade om mål inledningsvis. Under 2017 satte vi upp en rad hållbarhetsmål som vi nu har utvärderat utifrån 2018 års delmål. Det känns positivt att kunna bocka av de allra flesta, inte minst en så viktig fråga som att minska arbetsplatsolyckorna. Jämställdhetsfrågan är och kommer sannolikt att fortsätta vara en utmaning, men desto viktigare att arbeta systematiskt mot fler kvinnor inom Wästbyggkoncernen.

Vår hållbarhetsredovisning finns på sidorna 38-55, där berättar vi mer om vad vi gjort under året och hur vi ska nå det övergripande målet att bli fossilfria till 2030.

TYDLIG VÄRDEGRUND

Sedan 2014 har antalet medarbetare fördubblats. Den snabba tillväxten har bland annat medfört att vi känt ett stort behov av att arbeta fram en mer tydlig gemensam värdegrund. Backar vi ett antal år tillbaka i tiden hade majoriteten av medarbetarna arbetat på Wästbygg i många år och värdegrunden fördes över lite enklare från person till person i vardagen. Med många nya som kommer in under en kort tid är det inte lika enkelt.

Under året har vi avslutat ett arbete med att intervjua både medarbetare och externa samarbetspartners för att identifiera våra kärnvärden. Resultatet blev "Klok, kreativ och med mycket hjärta". För mig som har varit med i företaget ganska många år känns det positivt att det är så vi uppfattas, för i de orden finns något av Wästbyggs själ. Det är genom att vara kloka, kreativa och ha ett stort engagemang som vi har byggt upp ett gott renommé i branschen under alla år vi varit verksamma. Kärnvärdena står också för det som är centralt för att kunna fortsätta utveckla företaget mot att bli den kompletta samhällsbyggare som vi vill vara. Kloka, kreativa och hjärtliga medarbetare tillför mervärden i allt de gör. Det stärker också vårt arbetsgivarvarumärke att ha en tydlig och positiv värdegrund.

Värdegrundsarbetet pågår för fullt på flera olika plan. Under året har vi formulerat en lika-behandlingsplan och tillsatt en arbetsgrupp som ansvarar för likabehandlingsfrågorna. Vi har påbörjat ett ledarskapsprogram som alla chefer i koncernen ska genomgå för att vi ska få ett samstämmigt och kvalitetssäkrat ledarskap på alla nivåer. Och vi lyfter värdegrundsfrågorna i olika forum som möten och konferenser. Varje vecka tar vi temperaturen på det interna arbetsklimatet genom fyra slumpvis utvalda frågor till alla medarbetare via ett webbaserat verktyg. På så sätt får vi regelbunden feedback på hur väl vi lyckas men också signaler om vad vi bör arbeta lite mer fokuserat med.

EN BLICK FRAMÅT

Mycket är gjort under 2018 men det innebär inte att 2019 blir mindre intensivt. Våra mål lever vidare liksom arbetet med att uppnå dem.

I våra affärsområden kommer vi att arbeta vidare för att säkerställa en fortsatt stark orderingång och kvalitetssäkrade leveranser till våra kunder. Bostadsmarknaden kommer vi att följa extra noga. När det gäller hyresrätter återstår att se vilken effekt det nyligen avskaffade investeringsstödet får. Samtidigt kvarstår en stor bostadsbrist. Denna kommer att skapa förutsättningar för ett fortsatt stort bostadsbyggande, men utifrån marknadens behov.

Inom Kommersiellt kommer stort fokus att ligga på samhällsfastigheter. Vi har tillsatt en intern arbetsgrupp där entreprenad och projektutveckling samarbetar för att kunna möta de olika önskemål som finns hos både privata och kommunala aktörer. Parallellt fortsätter vi att bearbeta den kommersiella marknaden, framför allt inom kontor, hotell och handel. I början av 2019 fick Wästbygg Projektutveckling sin första markanvisning för ett hotell, ett projekt som vi ser fram emot att arbeta vidare med.

Logistikmarknaden ser fortsatt mycket stark ut. Vi kommer att lägga ännu mer resurser på att etablera Logistic Contractor i Norge och Danmark. Samtidigt blickar vi lite mot den finska marknaden, där vi också ser intressanta affärsmöjligheter.

Jörgen Andersson
Vd Wästbygg Gruppen AB

Hur säkerställer vi de bostäder Sverige behöver?



Ekonomisk översikt

DEFINITIONER AV NYCKELTAL:

RÖRELSEMARGINAL
Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

SOLIDITET
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

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

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

DEFINITION AV ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK:

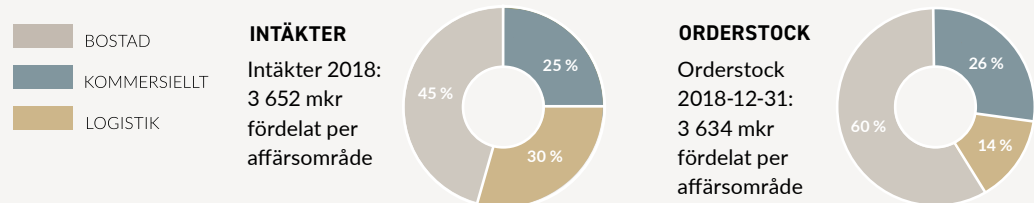
ORDERINGÅNG
Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden.

ORDERSTOCK
Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projekt-intäkter i inliggande uppdrag.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Räkenskapsår	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter, mkr	3 652	2 838	2 331	1 876	1 694
Rörelseresultat, mkr	171	105	19	121	92
Rörelsemarginal, %	4,7	3,7	0,8	6,5	5,4
Resultat efter skatt, mkr	163	100	41	99	73
Balansomslutning, mkr	1 599	1 454	1 140	725	541
Soliditet, %	29	27	19	25	21
Räntebärande nettoskuld, mkr	-308	-151	115	86	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten	240	179	-4	74	4
Antal anställda vid periodens slut	288	261	208	194	152
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51	51
Resultat per aktie, kr	3 196	1 961	569	1 608	1 294
Eget kapital per aktie, kr	9 127	7 510	3 667	3 078	2 059

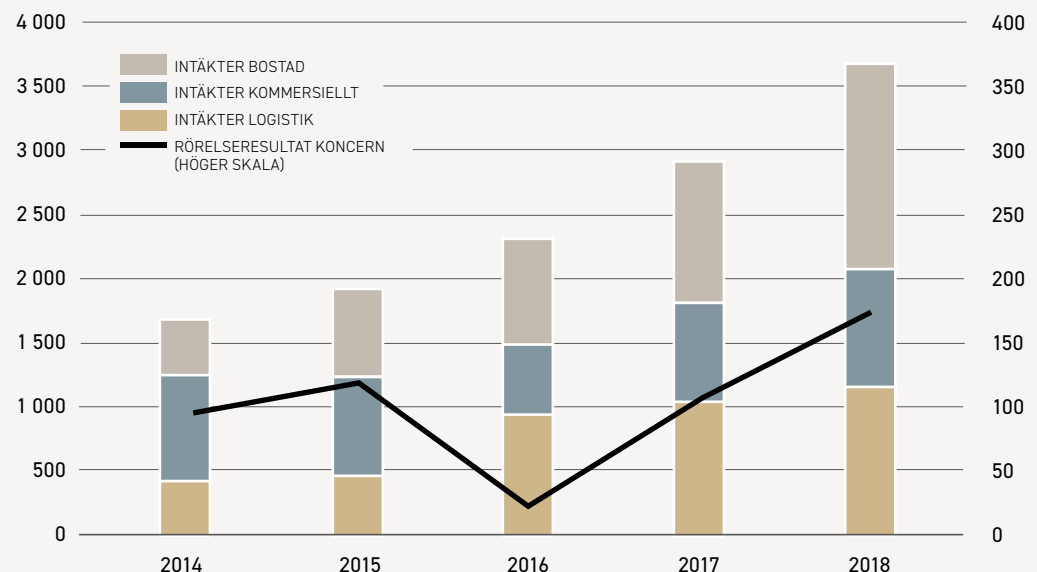
INTÄKTER OCH ORDERSTOCK



INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

INTÄKTER KONCERN, MKR

RÖRELSERESULTAT KONCERN, MKR



INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Bostad	1 637	1 072	827	655	420
Kommersiellt	925	757	584	780	857
Logistik	1 090	1 009	920	438	417
Totalt	3 652	2 838	2 331	1 873	1 694

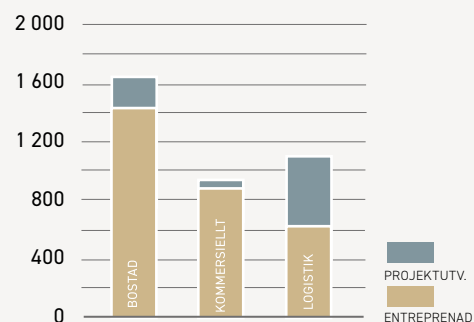
ANDEL AV INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

	2018	2017	2016	2015	2014
Bostad	45 %	38 %	35 %	35 %	25 %
Kommersiellt	25 %	27 %	25 %	42 %	50 %
Logistik	30 %	35 %	40 %	23 %	25 %

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE

Mkr	2018	2017	2016	2015	2014
Bostad	23	26	-122	58	37
Kommersiellt	31	5	-18	18	19
Logistik	148	104	170	69	36

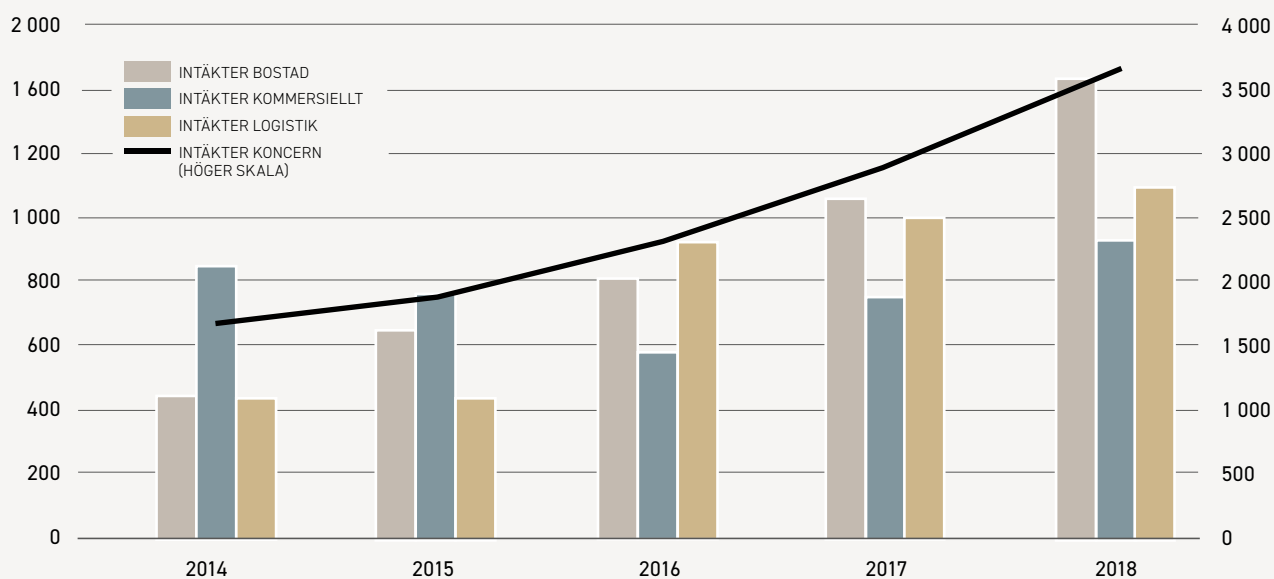
INTÄKTER 2018 FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING, MKR



INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH KONCERN MKR

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE MKR

INTÄKTER KONCERN MKR





”

Arbetet med att ständigt bli bättre inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet går hand i hand med Wästbygg Gruppens fortsatta utveckling.

Wästbyggs affärsmodell

Wästbygg Gruppen utför och utvecklar byggprojekt där människor vill bo, arbeta och trivas i 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 samt lönsamhet för kunderna. Våra primära marknader är Stockholm/Mälardalen, Väst-sverige samt Skåne, expansiva regioner där vi ser en fortsatt stark tillväxt såväl för oss själva som för byggbranschen som helhet.

TRE TYDLIGA SEGMENT

Wästbygg Gruppen arbetar med entreprenad-uppdrag och egen projektutveckling inom tre tydliga segment – Bostad, Kommersiellt och Logistik. Tack vare en mångårig fokusering inom dessa tre segment har vi byggt upp stor kompetens inom respektive produktområde samt en bred kunskap om marknad, kunder och behov. 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.

Tre starka segment som agerar mot olika typer av kunder och på skilda marknader tryggar Wästbygg Gruppens verksamhet över tid.

Konjunkturcykler kommer alltid att finnas, men erfarenheten har lärt oss att cyklerna skiljer sig åt mellan segmenten.

ENTREPRENADUPPDRAG OCH PROJEKTUTVECKLING

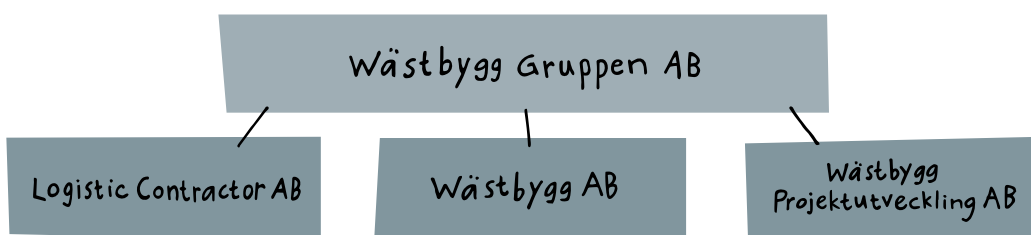
Vårt mål är att ha en väl avvägd balans mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt inom samtliga segment för ett stabilt inkomstflöde och en jämn produktionstakt. Inom entreprenadverksamheten ser vi gärna samverkansprojekt där vi kan bidra med vår kompetens i projektens tidiga skeden. Mångåriga samarbeten med stora beställare har lagt grunden till Wästbyggs utveckling och framgång, och vi ser ett stort värde i ett ömsesidigt förtroende mellan beställare och utförare.

Inom koncernen finns en stark projektutvecklingsorganisation med kompetens inom hela kedjan från markanvisning/förvärv via tillståndprocess och försäljning fram till färdig överlämnad byggnad. Under de senaste åren har den främst varit inriktad på att bygga upp en bred portfölj av byggrätter inom Bostad genom markanvisningar och förvärv, primärt i de tre storstadsregionerna. Ett strategiskt beslut är att aktivt verka för en

”

Tre starka segment som agerar mot olika typer av kunder och på skilda marknader tryggar Wästbygg Gruppens verksamhet över tid.

ÖVERSIKT WÄSTBYGG-KONCERNEN:



LOGISTIK

Logistic Contractor (LC) utgör segment Logistik inom Wästbygg-koncernen och består både av entreprenadverksamhet och projektutveckling.

KOMMERSIELLT OCH BOSTAD

Entreprenadverksamheten inom segmenten Kommersiellt och Bostad bedrivs i Wästbygg AB. Organisationen utför bygguppdrag på entreprenad från såväl externa beställare som uppdragsgivarna till koncernens egen projektutvecklingsverksamhet.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling inom Kommersiellt och Bostad bedrivs separat från entreprenadverksamheten. Merparten av projektutvecklingen sker inom Bostad men stort fokus ligger också på samhällsfastigheter.



På bilden skakar Förbos vd Peter Granstedt hand med Mattias Klintbäck, regionchef på Wästbygg AB efter att avtal tecknats om Norra Säteriet i Mölnlycke med 51 hyresrätter.

blandning av upplåtelseformer, lägen och inriktning för att kunna erbjuda en bred mix av bostäder. Genom ett nära samarbete med entreprenardorganisationen får vi ett erfarenhetsutbyte som ger synergieffekter både i de egna utvecklingsprojekten och i entreprenaduppdragen.

Koncernbolaget Logistic Contractor är idag en av de största byggentreprenörerna på logistikmarknaden och har även ökat sin andel utvecklingsprojekt under senare år. Ett flertal framgångsrika utvecklingsprojekt har gjort företaget känt för en vidare kundkrets på en fortsatt växande marknad, liksom för de fastighetsbolag som är intresserade av att äga och förvalta logistikfastigheter. Det målmedvetna arbetet med införsäljning av både entreprenaduppdrag och utvecklingsprojekt fortsätter, där vi även ser Norge och Danmark som intressanta marknader.

Ett prioriterat mål inom projektutvecklingsverksamheten är att den ska växa även inom kommersiellt. På den svenska marknaden finns stort behov av samhällsfastigheter men även kontor och handelsfastigheter. Här har vi 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.

VÅL UTVECKLADE STÖDFUNKTIONER

De senaste årens tillväxt har också inkluderat att stärka 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.

Stora satsningar har också gjorts på ett väl utvecklat hållbarhetsarbete som omfattar både den egna verksamheten och som ger stöd till medarbetare och kunder under byggprocesserna. Arbetet med att ständigt bli bättre inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet går hand i hand med Wästbygg Gruppens fortsatta utveckling. Målet är *En hållbar affär*, där alla hållbarhetsaspekter samspelar och bidrar till helheten.

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 som drivs av vårt eget utvecklingsarbete. Arbetet ska bedrivas utifrån koncernens fem vägledande principer.

”

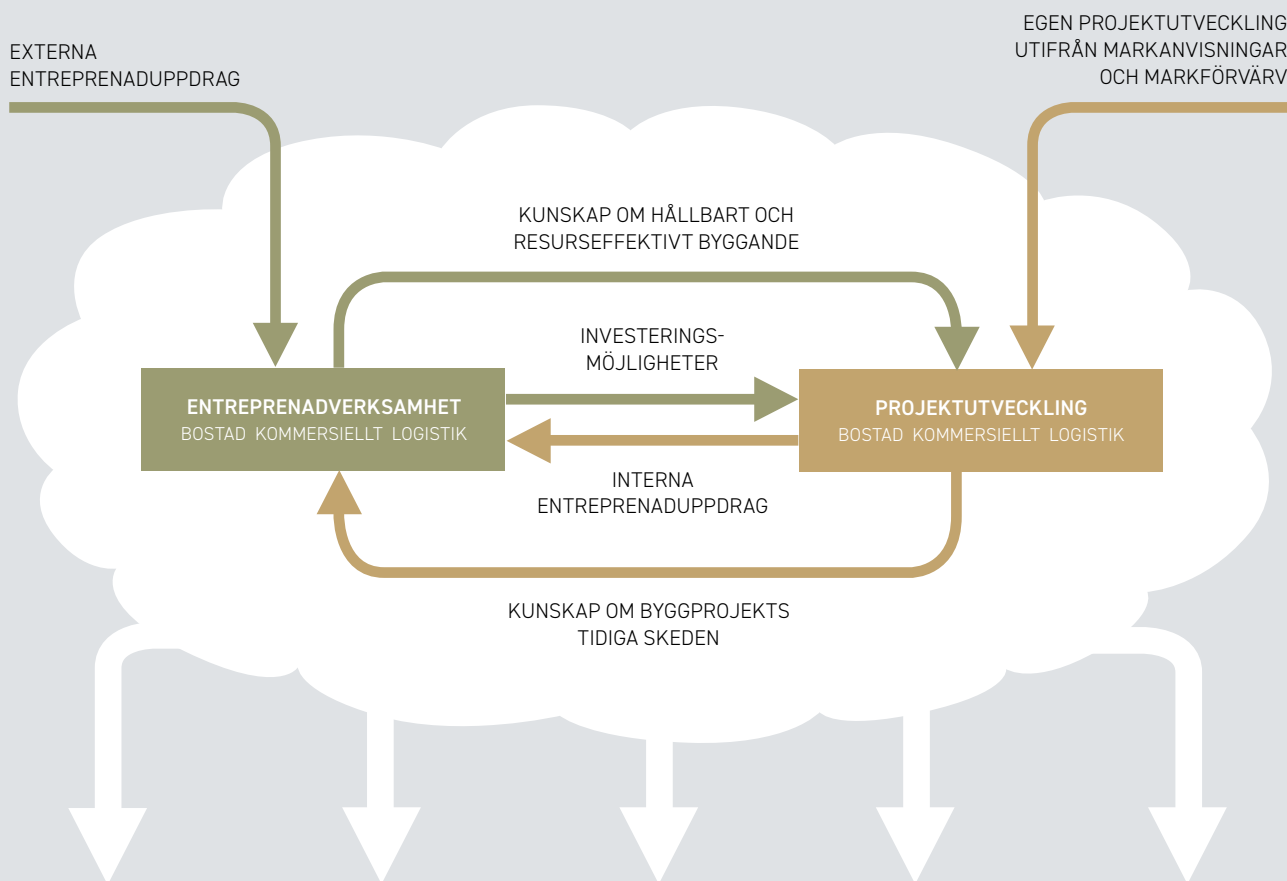
De senaste årens tillväxt har också inkluderat att stärka Wästbygg Gruppens interna stödfunktioner, processer och IT-system.

VÅRA 5 VÄGLEDANDE PRINCIPER:

- 1 Vi är till för kunden.
- 2 Vi håller avtal och tar ansvar.
- 3 Vi strävar kontinuerligt efter att bli bättre.
- 4 Vi samarbetar och behandlar varandra med respekt.
- 5 Vi arbetar hållbart och använder resurser med förnuft.

Wästbyggs värdeskapande

Wästbygg Gruppen utför och utvecklar byggprojekt där människor vill bo, arbeta och trivas i under lång tid framöver.



För kunden

Med vårt kunnande och vår långa erfarenhet uppför vi byggnader av hög kvalitet utifrån ett långsiktigt perspektiv på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. Vi skapar förutsättningar för en lång livslängd för byggnaden och en god avkastning för fastighetsägaren och hyresgäster.

För samhället

Genom projektutvecklingsverksamheten tar vi ett eget ansvar för att nya bostäder tillkommer i form av hyresrätter, bostadsrätter samt student- och ungdomslägenheter liksom samhällsfastigheter som förskolor, skolor, vårdhem och äldreboenden. Med specialistkompetens inom logistikfastigheter ger vi företag möjlighet expandera med fler arbetstillfällen till följd.

Med stort fokus på hållbarhetsfrågan och genom vår resa mot en fossilfri verksamhet bidrar vi till att minska koldioxidutsläppen.

För koncernen

Vinster från entreprenadverksamheten tillsammans med vinster från försäljning av bostadsrätter och utvecklingsprojekt ger en god och trygg utveckling för Wästbyggkoncernen och dess medarbetare samt möjlighet att fortsätta att investera i nya byggrätter.

För medarbetare

Koncernens medarbetare erbjuds goda anställningsvillkor, en trygg och säker arbetsmiljö samt fortsatt kompetensutveckling. I takt med att företaget växer skapas utrymme för interna karriärvägar.

För leverantörer

I varje byggprojekt som genomförs samarbetar vi med ett stort antal externa konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Även i den övriga löpande verksamheten köper vi tjänster inom exempelvis IT, ekonomi och marknadsföring. Långa samarbeten tillför i sin tur värden tillbaka till verksamheten när erfarenheter kan återföras från ett projekt till ett annat.

Projektutvecklingsprocessen

Wästbygg arbetar med projektutveckling inom samtliga affärsområden. Genom utvecklingsprojekt tillför vi nya bostäder, samhällsfastigheter och logistikanläggningar i samhället. Vår entreprenadorganisation ansvarar för byggandet. Genom egenutvecklade projekt arbetar vi med samtliga led i värdekedjan, från analys och förvärv fram till färdig fastighet.

IDENTIFIERING OCH ANALYS

Allt börjar med en grundlig analys. Gäller det utveckling av bostäder eller samhällsfastigheter i egen regi tittar vi på förutsättningarna på den aktuella orten. Vem bor här? Hur ser utvecklingen i kommunen ut på fem till tio års sikt? Utvecklar vi i stället på uppdrag av en kund, exempelvis en logistikanläggning, ska det geografiska läget vara väl anpassat till kundens behov och önskemål.

TILLTRÄDE

FÖRVÄRV OCH FINANSIERING

När vi förvärvar mark för ett kommande bostadsprojekt är det ofta genom en kommunal markanvisning eller markanvisningstävling. Där analyserar vi, tillsammans med en arkitekt, vad kommunen vill ha på den aktuella tomten och hur vi kan möta kraven. En markanvisningstävling avgörs i konkurrens med andra aktörer.

Mark till ett utvecklingsprojekt kan också förvärfvas efter förhandling med ett privat eller kommunalt bolag.

UTVECKLING OCH DETALJPLAN

Har kommunen ingen färdig detaljplan för det aktuella området inleds det arbetet. Det är en offentlig process där det är vanligt med överklaganden. En detaljplaneprocess kan ta allt från 18 månader till 5 år.

När detaljplanen är klar och inte längre kan överklagas är det dags att söka bygglov. Även denna del av processen tar ofta lång tid och beslut riskerar att överklagas.



SÄLJSTART

BYGGSTART

MARKNADSFÖRING OCH FÖRSÄLJNING

Innan vi kan börja bygga ska vi också se till att ha ekonomisk täckning för projektet. Är det bostadsrätter som ska uppföras inleds alltid försäljningen innan byggstart. Först när ett tillräckligt stort antal personer tecknat avtal för att köpa sina lägenheter tas beslut om att påbörja produktionen.

När vi planerar för hyresrätter, samhällsfastigheter eller logistikanläggningar sker ett försäljningsarbete som ska resultera i att ett avtal tecknas med ett företag som vill äga och förvalta fastigheten efter färdigställandet. Först därefter sätts spaden i marken.

GENOMFÖRANDE OCH FÄRDIGSTÄLLANDE

När bygglov är klart och ekonomin är säkrad kan produktionen inledas.

Under projekteringsfasen inleds ett samarbete mellan koncernens projektutvecklare och entreprenadorganisationen. Samarbetet fortsätter sedan genom produktionen och under garantitiden.

Arbetet med våra utvecklingsprojekt har mycket stora likheter med hur vi arbetar i externa partnerprojekt.

INFLYTTNING

ÖVERLÄMNANDE OCH INFLYTTNING

När projektet är färdigbyggt, besiktigat och klart är det dags för överlämnande och inflyttning.

Om mottagaren är en bostadsrättsförening tar denna nu över drift och fastighetsförvaltning. Under en övergångsperiod finns Wästbygg med som stöttande part i föreningen. Övriga typer av fastigheter lämnas över direkt till beställaren/köparen.

Efter avslut sker en utvärdering så att värdefulla erfarenheter kan tas med till kommande projekt.

”

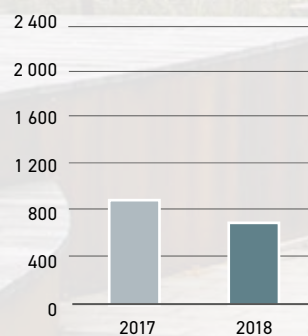
Efter avslut sker en utvärdering så att värdefulla erfarenheter kan tas med till kommande projekt.



LJUSPUNKTEN OCH LJUSGLIMTEN, GÖTEBORG
114 lägenheter på uppdrag av Riksbyggen.
Byggår 2015–2018.

AVSLUTADE BOSTADSPROJEKT

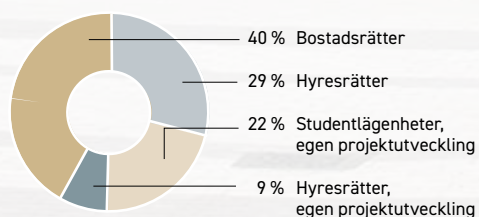
Antal lgh



Antal bostadsprojekt: 8 (10)
Varav egenutvecklade: 2 (1)

Antal lägenheter: 696 (832)
Varav egenutvecklade: 218 (279)

Sammanlagt entreprenadvärde:
876 mkr (959)



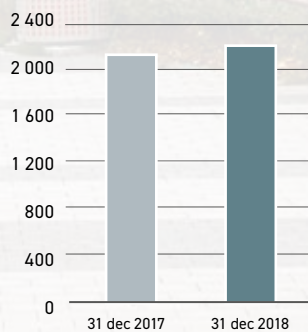
Affärsområde BOSTAD

Vi bygger hyresrätter och bostadsrätter åt både privata och kommunala beställare. Dessutom utvecklar och bygger vi egna bostäder. Alltid med stort fokus på en trygg och hållbar boendemiljö.



PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT VID ÅRETS SLUT

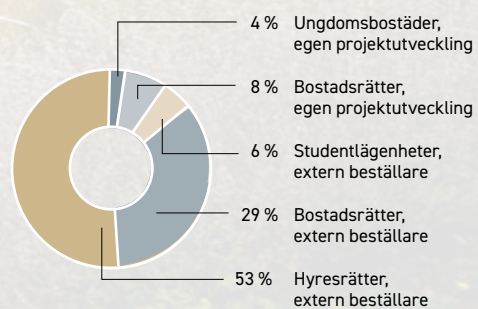
Antal lgh



Antal bostadsprojekt: 22 (17)
Varav egenutvecklade: 4 (2)

Antal lägenheter: 2 212 (2 131)
Varav egenutvecklade: 268 (166)

Sammanlagt entreprenadvärde:
3 682 mkr (3 064)



Ett riktigt lyckat samarbete

En arkitektfirma. Ett bygg- och projektutvecklingsföretag. Och två lokala fastighetsägare. Tillsammans utformade vi bidraget Mandarinen när Varbergs kommun utlyste en markanvisningstävling.

MANDARINEN

Antal lägenheter:

63

hyresrätter fördelade på 3 huskoppar.

BYGGTID:

juni 2017 - december 2018

Certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.



Den 1 mars 2016 utsåg Kommunstyrelsen i Varberg vinnaren i kommunens markanvisningstävling för fastigheten Mandarinen 2 i stadsdelen Lilla Träslöv. Det blev Wästbygg som, i samarbete med Arkitema Architects, Maleryd Fastigheter och Dacapo fick bygga 63 hyresrätter på tomten.

VI BÖRjade med att spåna kring ett antal värdeord som skulle möta Varbergs kommuns önskemål kring hållbarhet. Vi bestämde också tidigt att hitta en möjlighet att kunna erbjuda en etta för under fyratusen kronor genom att bygga så att det statliga investeringsstödet för hyresrätter kunde användas. Utifrån de tankarna utformades ett bostadsområde som skulle vara kostnads-effektivt att bygga och ha låga driftkostnader.

En central del av projektet har varit att skapa naturliga mötesplatser i området. Varje hus har därför fått en takterrass, som får nyttjas gemensamt av de boende, och på gården ges möjlighet till odling i växthus och på friland. Här finns också en fristående gemensamhetsbyggnad med tvättstuga, kök och samlingslokal. Taket är täckt med sedum, vilket ger ett mjukt intryck inte minst från områdets högre våningar. Den gårdsmiljö vi har skapat har en vänlig, småskalig karaktär, med många stigar och hörn att ta sig runt och kika bakom.

AVGÖRANDE FÖR projektets framgång har varit arbetsgruppens sammansättning. Wästbygg

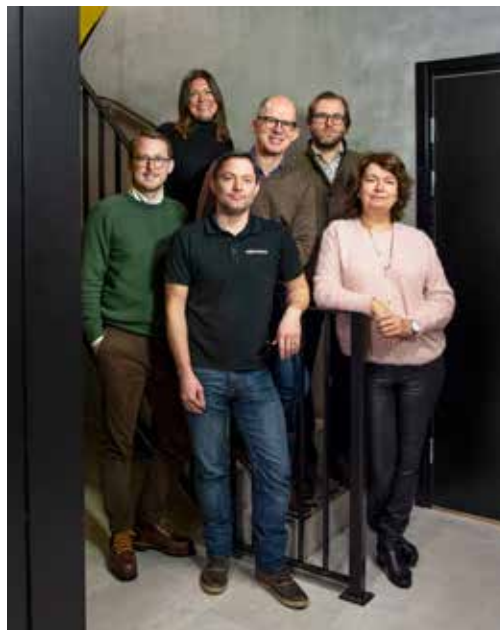
Projektutveckling har lotsat Mandarinen genom det tidiga skedet i kontakterna med kommunen. Arkitekten och Wästbyggs entreprenadorganisation har skapat hus som gick att producera till rätt kostnad utan att göra avkall på varken arkitektur eller kvalitet. Maleryd och Dacapo har bidragit med det långsiktiga förvaltarperspektivet. Via ett gemensamt bolag har de förvärvat fastigheterna efter färdigställandet.

INTRESSET FÖR lägenheterna har varit stort, i genomsnitt gick det tio sökande på varje lägenhet. Inflyttning har skett i två etapper under hösten 2018 och alla lägenheter har varit uthyrda i god tid innan de var klara. Ungefär åttio procent av hyresgästerna är Varbergsbor sedan tidigare, resten kommer från intilliggande kommuner. Vid uthyrningen har man eftersträvat boende i alla åldrar för att få en bra blandning i huset. Med hyresgästerna har gröna hyreskontrakt tecknats, vilket bland annat innebär att all el kommer från förnybara källor. En del av den genereras från solpanelerna på taket. Hela området är också rökfritt.

Många nyinflyttade har varit nyfikna på att vara med och odla och ser fram emot att det ska bli lite varmare. Det gör vi själva också, det ska bli intressant att se hur både takterrasser och gården kommer att användas längre fram i vår. Då hoppas vi att även cykelpoolen med elcyklar kommer att användas flitigt.

Svårt att fokusera på fotograferingen när husets yngsta och charmigaste hyresgäst undrade vad som var på gång i trapphuset.

Bakre raden: Christina Andersson, arbetschef Wästbygg. Mats Rydholm, Maleryd Fastigheter, Kalle Wulker, Dacapo. Främre raden: Jacob Geijer, Wästbygg Projektutveckling, Mikael Olsson, platschef Wästbygg samt Annette Wenklo, Maleryd Fastigheter.





MANDARINEN VANN VARBERGS BYGGNADSPRIS 2018

I mars 2019 fick vi besked om att ett Wästbyggprojekt vann Varbergs kommuns byggnadspris för andra året i rad. Mandarinen prisas bland annat för sitt hållbarhetsarbete och sin arkitektoniska gestaltning.

Ur juryns motivering:

"Genom ett aktivt engagemang för hållbarhetsfrågorna och gemenskap med kreativa initiativ visar projektet vägen för hållbart och kreativt kretsloppstänkande. Den arkitektoniska gestaltningen för de tre stadsvillorna samverkar till att skapa en tydlig identitet utmed ett av stadens utpekade stråk och har genom anpassning till platsen gestaltats som en god livsmiljö för de boende med utgångspunkt från inspiration, hållbarhet och gemenskap."





Bättre och mer hållbart

Wästbygghuset är vårt eget koncepthus. Det erbjuder en färdig och beprövad lösning, som samtidigt lämnar utrymme för anpassning av både estetik och funktionalitet. Under 2017–2018 har vi gjort en omfattande revidering och optimering av Wästbygghuset. I det arbetet har

vi tagit hänsyn till förbättringspunkter som identifierats av såväl kunder som våra egna medarbetare. Fler typvåningsplan, en utformning som ger kortare produktionstid och Svanenmärkning är några av de viktigaste förbättringsåtgärderna.

Huset kan byggas från fyra och upp till åtta våningar högt, med eller utan källare och beställaren kan få fyra till sex lägenheter per våningsplan. Vid behov kan huset kompletteras med fristående byggnader för soprum, förråd och cykelrum.

Boaktiva

Utökat Boaktivakoncept i Bålsta

När våra 50 egenutvecklade bostadsrättsradhus i Bålsta var klara för inflyttning i början av 2018 tittade vi på hur vårt Boaktivakoncept kunde vidareutvecklas för att möta behovet i ett radhusboende.

Med relativt små grönytor att sköta till varje radhus var det ett önskemål från de boende att satsa på delningsekonomi. Lösningen blev Grannboden, ett gemensamt förråd med trädgårdsredskap, verktyg och lekredskap. All utrustning bokas enkelt via Boaktivaappen. Ett bra sätt att kombinera social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet!



” I sin ansökan om markanvisning visar bolaget på en hög ambitionsnivå att genom olika förslag till åtgärder underlätta för ett ekologiskt hållbart boende och resande.

FASTIGHETSNÄMNDEN I GÖTEBORG



Vi utvecklar och bygger vid Tuve Torg

I mitten av 2016 fick vi en markanvisning för att bygga bostadsrätter i Tuve i Göteborg. Markanvisningen är en del av Göteborgs stads satsning BoStad 2021 som syftar till att 7 000 nya bostäder, utöver det ordinarie bostadsbyggandet, ska stå klara till Göteborgs 400-årsjubileum 2021.

Kvarteret Tuvebo har vi döpt det till och under 2018 påbörjade vi försäljningen av en första etapp som omfattar 58 lägenheter. Strax innan årsskiftet fattade vi också beslut om att också sätta igång byggandet.



Samverkan ger bättre hus

Samverkansprojekt står för en stor andel av vår produktion och vi tycker att det är ett väldigt givande sätt att arbeta. När beställare, entreprenör, arkitekt, konsulter och installatörer arbetar tillsammans från ett tidigt skede ger det stora mervärden för hela projektet.

Bland annat har vi under större delen av 2018 arbetat med Riksbyggens projekt kv Trumslagarpojken/Cymbalen i Helsingborg. Tillsammans har vi i arbetsgruppen hittat en rad kreativa lösningar som gör bostäderna billigare att bygga.

Projektet omfattar två huskroppar som är nio våningar höga och innehåller 113 hyresrätter, 38 bostadsrätter, förskola och parkeringsgarage. I en separat förrådsbyggnad byggs gemensamhetslokal och miljöhus.

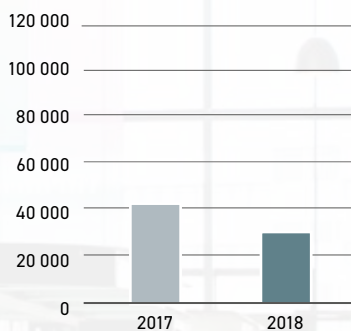
Affärsområde KOMMERSIELLT

Handelsfastigheter, kontor, hotell och samhällsfastigheter är det vi bygger mest av inom Kommersiellt. Gärna i samverkan med beställaren för en genomtänkt slutprodukt.

ASECS, JÖNKÖPING
Om- och tillbyggnad av köp-
centrum, totalt 36 000 kvm,
på uppdrag av Alecta.
Byggår 2016-2019

AVSLUTADE KOMMERSIELLA PROJEKT

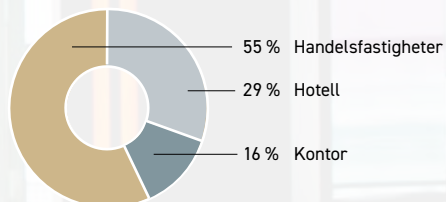
Antal kvm



Antal kommersiella projekt:
6 (11)

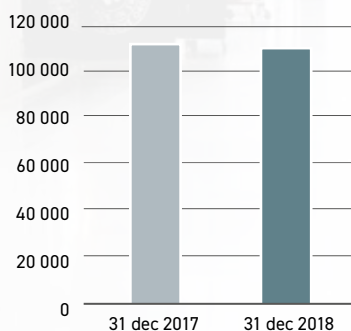
Antal kvadratmeter:
27 900 (41 100)

Sammanlagt
entreprenadvärde:
400 mkr (565)



PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT VID ÅRETS SLUT

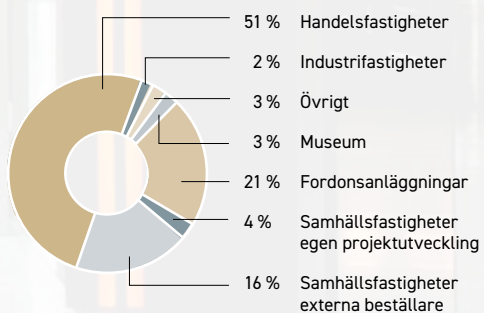
Antal kvm



Antal kommersiella projekt:
15 (13)

Antal kvadratmeter:
108 075 (110 275)

Sammanlagt entreprenadvärde:
1 547 mkr (1 684)



Arbetsledare Rikard Gunnevik vid en av rapporteringsstationerna på Asecs.

ALWAYS REPORT
TOGETHER WE'RE MAKING WÄSTBYGG A BETTER WORKPLACE.

Aj! Ouch!
Au! Ouch!

En olycka som lett till skada eller annan...
Text: Du trampar ner i ett hål och bryter...
frågata under mörkhet eller dåligt...

ALWAYS REPORT: AJ!

REPORT BY USING A REPORT SLIP OR CALL:
010 707 99 90
WÄSTBYGG

Om **Aj! Oj!** och avfallssortering

Först skulle det bara vara en kort testperiod. Nu har vi utökat nudgingprojektet kring arbetsmiljö och avfall på projektet Asecs i Jönköping för att få ett tydligare jämförelsematerial. Större engagemang på arbetsplatsen, bättre sortering och en förståelse för vikten av att rapportera tillbud är resultatet så här långt.

Hösten 2017 genomförde vi en förstudie tillsammans med företaget Beteendelabbet om hur vi skulle kunna arbeta med nudging på våra arbetsplatser. Arbetsmiljö och avfallssortering var de områden som valdes ut. Målet var att identifiera hur man främjar "rätt" beteende, det vill säga rapporterar även mindre allvarliga olyckor/tillbud samt tar sig tid att slänga avfall i rätt container.

ASECS I JÖNKÖPING valdes ut som pilotprojekt. Sommaren 2018 hölls en startworkshop där medarbetare och underentreprenörer deltog. Syftet var att informera om projektet och varför det är så viktigt att göra rätt.

Deltagarna fick också fylla i idékort med förslag på hur arbetet skulle kunna underlättas och det handlade bland annat om bättre skyltning, fler containers och att använda en annan typ av kärl på hjul som är mindre och kan tas med in på arbetsplatsen.

Ett resultat av nudgingmodellen är de rapporteringsstationer som har satts upp. En stor affisch beskriver på flera språk att det är lika viktigt att rapportera Oj, det vill säga händelser där inget hänt men som hade kunnat leda till en olycka, som Aj, alltså olyckor. Och att även till synes ganska små incidenter är viktiga för oss att få reda på. Rapporteringen kan ske genom att fylla i en lapp och lägga i en särskild brevlåda eller ringa till en röstbrevlåda. Information om Aj och Oj finns även uppsatt i arbetsbodarna.

Från att inte ha fått in en enda rapportering av tillbud, det vill säga Oj, tidigare i projektet har det nu börjat komma in anmälningar. Sakta men

säkert ökar förståelsen för att det är bra för alla om även det som är mindre allvarligt rapporteras, och därmed kan åtgärdas, för att förhindra att något allvarligt inträffar.

FÖR AVFALLSSORTERINGEN är resultatet ännu mer positivt. Sorteringsgraden har ökat från 78 till 87 procent, vilket ger både en stor miljövinst och lägre kostnader för avfallshandlingen. Bättre skyltning på containrarna om vad som får slängas i dem är en förklaring. Informationsaffischen om sorteringen där även resultatet från den månadsvisa uppföljningen visas är en annan. Affischerna har bland annat satts på toalettdörrarnas insida.

Vi har även infört användning av de mindre kärl på hjul som kom upp som ett förslag i idéfasen. Dessa har fallit väldigt väl ut, de får plats i hissarna och kan dras med dit man arbetar just nu, vilket gör det enkelt och bekvämt att hantera avfallet.

Projektet har överlag tagits emot på ett positivt sätt på arbetsplatsen och fått till följd att det pratats mer om hållbarhet. Nudging är ett intressant sätt att uppmuntra och påverka.

ANDRA DELETAPPEN av de tre på Asecs var klar i mitten av oktober 2018. Under november påbörjade vi den tredje deletappen. I och med detta har även etableringen flyttats och alla har hjälpts åt med att få en bra struktur på avfallshandlingen på det nya stället. Det har blivit en sporre att kunna redovisa ännu bättre siffror för avfallssorteringen nästa gång det är dags att mäta.

”

Sorteringsgraden har ökat från 78 till 87 procent.

ARBETSMILJÖ:



EFFEKT MÅL:
Öka tillbudsanmälningar.

MÅLBETEENDE:
Anmäla tillbud skada/olycka/risk.

AVFALLSSORTERING:



EFFEKT MÅL:
Minska andelen "blandat" utan att öka andelen deponi.

MÅLBETEENDE:
Sortera material i rätt kärl.

NUDGING

Nudging är en gren inom beteendekonometri som handlar om hur man kan påverka människors beteende genom att arrangera en valsituation. Till exempel handlar det om att erbjuda mindre lunchtallrikar för att minska risken för matsvinn. Det kan också vara ett streck i en cykelbana som ska leda cyklisterna till cykelparkeringen.

Vägledande kriterier för vad som kännetecknar en nudge:

1. Det får inte vara ett förbud eller ta bort individens fria val.
2. Det får inte finnas något ekonomiskt incitament.
3. Man fokuserar på beteendet och inte attityder.



Comfort Hotel i Kista



I maj 2016 tecknade vi ett samverkansavtal med Klöver om att gemensamt projektera och säkerställa budgeten för att bygga om en kontorsbyggnad i Kista till ett hotell. Planen var då att börja bygga under hösten 2016. Den kommunala tillståndsprocessen satte dock käppar i hjulet så först hösten 2017 kunde vi börja bygga.

Av den tidigare byggnaden är det egentligen bara stommen som är kvar. Invändigt har det blivit 192 hotellrum och fastigheten har fått ny entré, ny fasad, nya fönster och nya installationer. Arbetet har skett i nära samarbete med både Klöver och hotelloperatören Nordic Choice Hotels liksom med de

sidoentreprenörer som ansvarade för interiör och inredning utifrån hotellkedjans koncept. Hotellet invigdes den 15 november 2018.

Med sin putsade fasad och stora glaspartier sticker byggnaden numera ut mot 80-talskontoren som ligger runt omkring.



Nytt område för proffsen

Corem Property Group håller på att exploatera ett industriområde i Borås för att samla yrkesbutiker på en och samma plats. Byggvarukedjan Hornbach var det första företaget som Corem tecknade avtal med. Därefter följde Bevego, ett handels- och grossistföretag inom byggplåt, teknisk isolering och ventilation.

Wästbygg fick uppdraget att bygga båda butikerna. I september 2018 öppnade den nya Hornbachbutiken på 4 000 kvm och ett lika stort drive in-lager. Några månader senare var även Bevegos butik på 2 600 kvm färdigställd.

Prisbelönt kontorsbyggnad

Ventilohuset är en kontorsbyggnad i Varberg som Wästbygg uppförde 2015–2016 i samverkan med beställaren Ventilo AB. Här har även Wästbygg sitt Varbergskontor.

Huset är ritat av Gert Wingårdh. I mars 2018 tilldelades det Varbergs kommuns byggnadspris för 2017.





Från vänster: Mats Jönsson projektchef, Tim Ekman snickare, Roger Malm platschef och Alexandra Agholme, projektledare Humana.

Vårdboende med hemmakänsla!

På det gamla sockerbruksområdet i Staffanstorp har vi byggt äldreboendet Sockerstan på uppdrag av Odalen Fastigheter. Vårdboendet drivs av Humana och omfattar 72 platser.

Socketan är ett fint och påkostat boende där beställaren har velat skapa en så hemmaliknande miljö som möjligt. All mat ska lagas på plats och nio vårdplatser delar på ett gemensamt kök och vardagsrum. På varje våningsplan finns en stor

inglasad balkong och huset har även en vinterträdgård och en takterrass.

I huset finns mycket teknik installerad men för att ytterligare minska institutionskänslan är den i största möjliga mån integrerad i väggar och tak. Ett prisbelönt ljuskoncept används som simulerar dagsljus. Belysningen har en cyklisk styrning över dygn och årstider som ska förstärka en stabil dygnsrytm hos de som bor i huset.

Stort engagemang för framtidens skolor

Under året har vi fortsatt vår satsning på samhällsfastigheter inom vår projektutveckling. Behovet av nya skolor och förskolor är omfattande och det finns ett stort intresse från både kommunala och privata aktörer att bygga nytt.

2018 har vi utvecklat och byggt två förskolor - båda i Stockholmsregionen. Hyresgäster är de privata friskoleföretagen Helianthus respektive Raoul Wallenberg-skolan. Förskolorna är sålda till Svenska Samhällsfastigheter.

Vi har även satt spaden i backen för en kombinerad förskola och skola i Haninge. Den ska ha plats för tio förskoleavdelningar samt två parallella klasser från förskoleklass till och med årskurs sex. Lagom till höstterminen 2020 ska hela skolan vara färdig.

Vi fortsätter vårt engagemang i organisationen Forum Bygga Skola genom att vara huvudpartner. Forum Bygga Skola arbetar dels med opinionsbildning och dels med kunskapsspridning. Bland årets aktiviteter finns bland annat ett seminarium i Almedalen liksom träffar med Skolverket, Boverket och kommunerna.



APOTEA, MORGONGÅVA

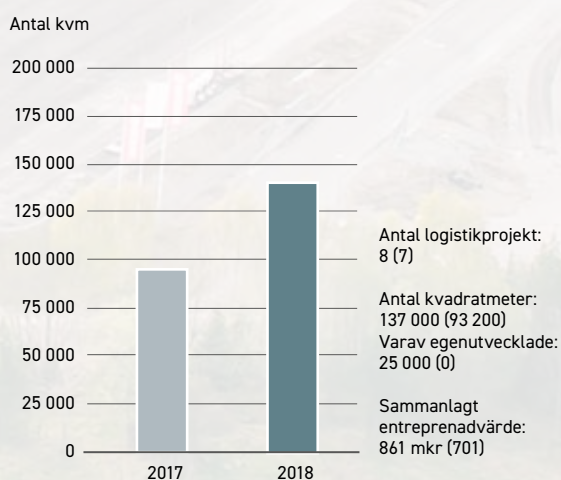
Nyproduktion av logistikanläggning och kontor, totalt 38 000 kvm,
på uppdrag av Morgongåva Företagspark. Byggår 2017–2018.



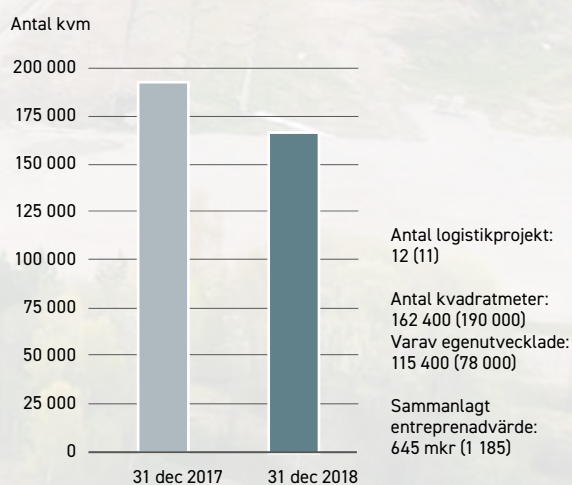
Affärsområde LOGISTIK

Koncernbolaget Logistic Contractor är specialiserat på stora logistikanläggningar där en effektiv godshandtering står i centrum. LCs produktkoncept passar även företag med lättare tillverkning.

AVSLUTADE LOGISTIKPROJEKT



PÅGÅENDE LOGISTIKPROJEKT VID ÅRETS SLUT



Snart börjar däckerna rulla ut

Logistic Contractor fick uppdraget att utveckla och bygga en ny logistik-anläggning åt tyska däckföretaget Continental. När beslutet om att lämna Gislaved fattades var det egentligen till Göteborg som Continental ville flytta. Men LC kunde i stället erbjuda en tomt på Viareds industriområde, väster om Borås, vilket gav en betydligt attraktivare hyresnivå.

CONTINENTAL BORÅS: NYPRODUKTION LOGISTIKANLÄGGNING

Antal kvadratmeter:

21 000

BYGGTID:
oktober 2018 - juni 2019

I juni 2019 ska däckföretaget Continental flytta in i sina nya lokaler i Borås och stänger då ner sin verksamhet i Gislaved. Däcktillverkningen i Sverige är nedlagd sedan flera år tillbaka, i stället handlar verksamheten i den nya anläggningen om lagerhållning av däck, montering av däck på fälgar samt distribution. Viss labbverksamhet ska också ske här och så byggs en mindre kontorsdel för den administrativa personalen.

I **DE FLESTA** logistikprojekt som Logistic Contractor arbetar med är tidplanerna pressade. När kunderna har bestämt sig vill de helst flytta in redan i morgon. Att kunna erbjuda en kort produktionstid är därför en stor konkurrensfördel. LC möter det med ett beprövat konceptuellt byggande, lång erfarenhet och ett gott samarbete med utvalda underentreprenörer.

Continentalprojektet är inget undantag. Det första spadtaget togs i slutet av oktober 2018 och tre månader senare var huset tätt, det vill säga att tak och väggar var på plats. Nästa stora moment är att gjuta golvet, vilket sker i slutet av mars.

BRANDSKYDDET är oerhört viktigt i anläggningen eftersom stora mängder gummidäck ska förvaras inomhus. Tvärs igenom lagerlokalen går en brandvägg som är utformad för att eld inte ska kunna sprida sig från den ena delen av lagerytan till den andra.

Sprinklersystemet möter FM Globals försäkringskrav, vilket innebär att det håller högsta

tänkbara klass. Någon separat sprinklertank har vi däremot inte behövt bygga här då det finns ledning för sprinklervatten i marken med tillräcklig kapacitet för att klara byggnadens behov.

ETT VIKTIGT steg i Wästbygg Gruppens arbete för att verksamheten ska bli fossilfri till 2030 är att hitta alternativ till byggvärme som drivs med dieselaggregat. När Continentalprojektet startade i höstas fanns fjärrvärme framdragen i gatan och har därmed kunnat användas under hela produktionstiden. Långa slangar med energisnål LED-belysning lyser upp invändigt, enkelt att rulla ihop och ta med sig till nästa byggarbetsplats.

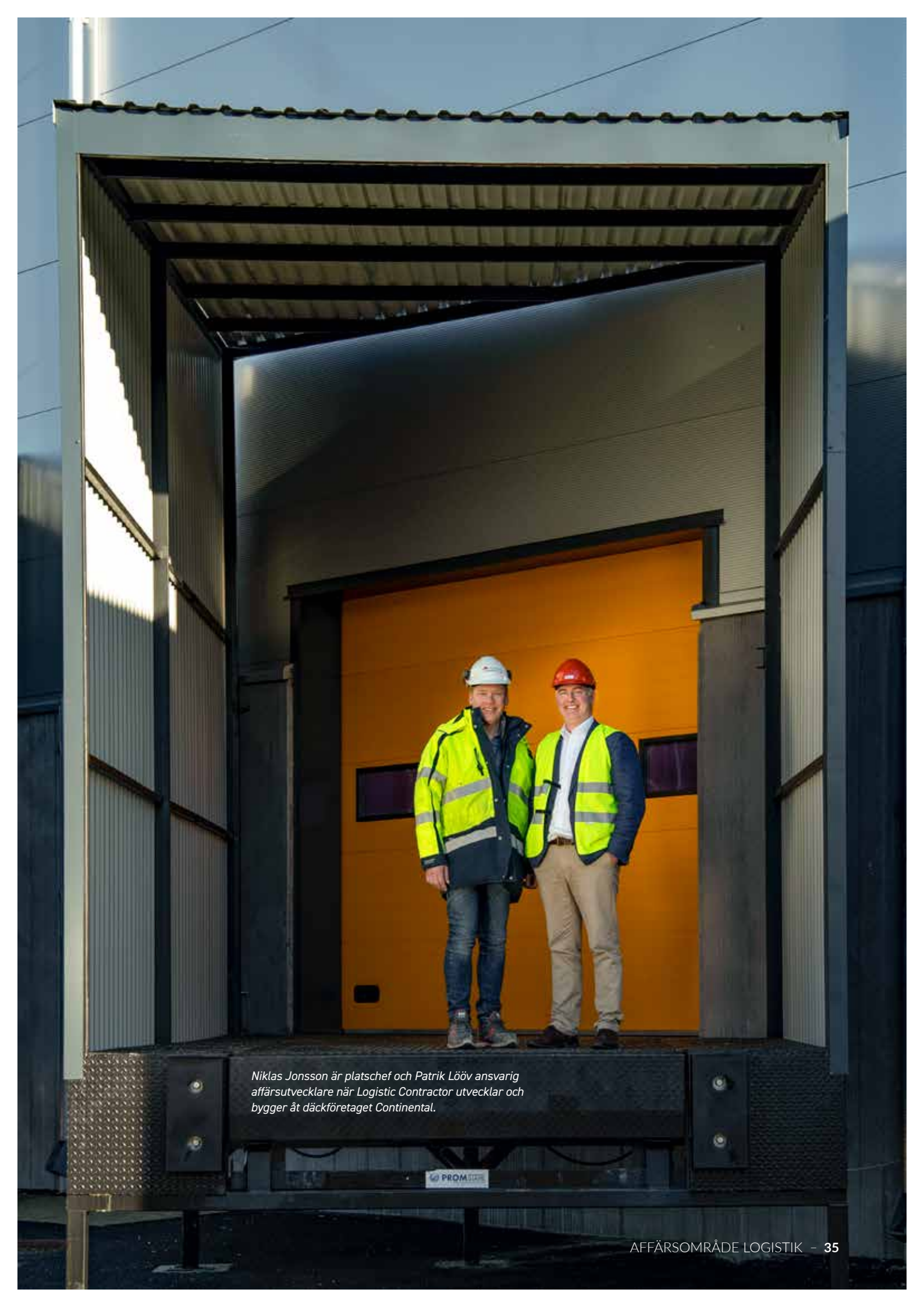
En utmaning i projektet har varit att möta grönnormen som Borås Stad har satt upp för området. Tomten utnyttjas optimalt för den stora byggnaden, vilket ger begränsade möjligheter till grönytor. Lösningen har blivit sedumtak på cykelstället liksom klättrväxter på staketet.

CONTINENTAL ville inte själva äga fastigheten utan såg stora fördelar med att vara hyresgäst. I Logistic Contractors affärsidé ingår inte att äga och förvalta fastigheter. En viktig del i utvecklingsarbetet är därför att i ett tidigt skede hitta en extern fastighetsägare som tar över när fastigheten är färdigställd och inflyttad.

Logistikanläggningar betraktas som trygga investeringsobjekt och efterfrågan på marknaden är stor. Continentalfastigheten såldes i slutet av 2018 tillsammans med två andra egenutvecklade logistikanläggningar till ett norskt investmenbolag.

” Att kunna erbjuda en kort produktionstid är därför en stor konkurrensfördel.



A photograph of two men standing in the doorway of a modern industrial building. The man on the left is wearing a white hard hat, a high-visibility yellow jacket with reflective stripes, and blue jeans. The man on the right is wearing a red hard hat, a high-visibility yellow jacket with reflective stripes, and khaki pants. They are both smiling. The building has a corrugated metal exterior and a large, bright orange interior wall. The scene is lit with warm, golden light, suggesting late afternoon or early morning.

Niklas Jonsson är platschef och Patrik Lööv ansvarig affärsutvecklare när Logistic Contractor utvecklar och bygger åt däckföretaget Continental.



VÄL UTNYTTJAD LOGISTIKTOMT

2017 förvärvade vi mark av Helsingborgs kommun i direkt anslutning till E4. Vi hade flera intressenter som ville etablera sig här. Genom att optimera markytan har vi kunnat utveckla en mindre logistikpark i ett av Sveriges bästa logistiklägen.

Först ut var Seafrigo Nordic, ett internationellt logistikföretag specialiserat på transport och hantering av tempererade livsmedel. De beställde en anläggning på 13 000 kvm som skulle

vara temperatur- och luftfuktighetskontrollerad i tre zoner för kyl-, frys och kolonialvaror. I början av februari 2018 kunde de flytta in i sina nya lokaler.

Plantagen var nästa företag att teckna avtal. För att få en effektivare logistikhantering och kapacitet att växa tecknades avtal om en anläggning på 15 000 kvm. Denna var färdigställd vid årsskiftet 2018/2019.

Tredje och sista företaget att etablera sig här var Bring Frigo som arbetar med tempererade transporter och lagring. Deras anläggning är på 11 000 kvm och de flyttar in under februari 2019.

Seafrigo, Plantagen och Bring är alla hyresgäster i sina respektive anläggningar och Logistic Contractor har sålt fastigheterna.

Nu är vi tillbaka i Norge

Ett prioriterat mål för Logistic Contractor är att etablera sig som logistikbyggare i Norge och Danmark. 2015–2016 byggde vi åt Postnord i Trondheim. 2018 tecknades avtal om det andra norska projektet, denna gång en logistikterminal åt DHL på Sola Flygplats i Stavanger.

Den 3 000 kvm stora byggnaden kommer att bestå av lager och kontor och den ska ha angöringsplats för 60 transportbilar utöver lasthusen. Terminalen är ett första steg i DHL Express satsning på logistiklösningar vid de norska flygplatserna.





14 år, 14 projekt och 351 000 kvm

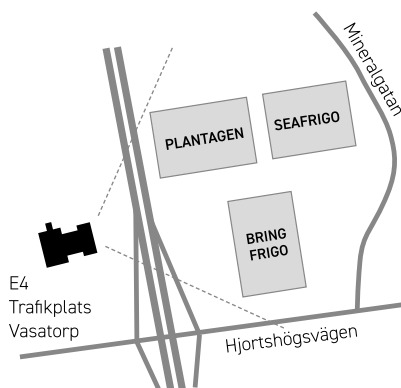
När Logistic Contractor startade 2004 var Prologis den första uppdragsgivaren. Även för Prologis var det premiär, det var den globala logistikägarens allra första projekt i Sverige.

Under åren som gått har samarbetet fortsatt och 2018 tecknade LC och Prologis avtal om att uppföra det

fjortonde gemensamma projektet. Denna gång en logistikanläggning i Göteborg på 26 000 kvm som ska miljöcertifieras enligt Breeam Very Good.

När denna är klar i början av 2019 har LC byggt sammanlagt 351 000 kvm logistikyta åt Prologis.

Gunnar Gillholm, projektchef Norden på Prologis och Anders Bothén, vd på Logistic Contractor.



Första danska projektet



Under hösten tecknade LC avtal om det första danska projektet. Beställare är Tjellesen Max Jenne A/S, en grossist och distributör av läkemedel.

Logistic Contractor ska utveckla och bygga 7 900 kvm fördelat på 6 500 kvm lager och 1 400 kvm kontor. Kontorsdelen ska inrymma företagets huvudkontor och

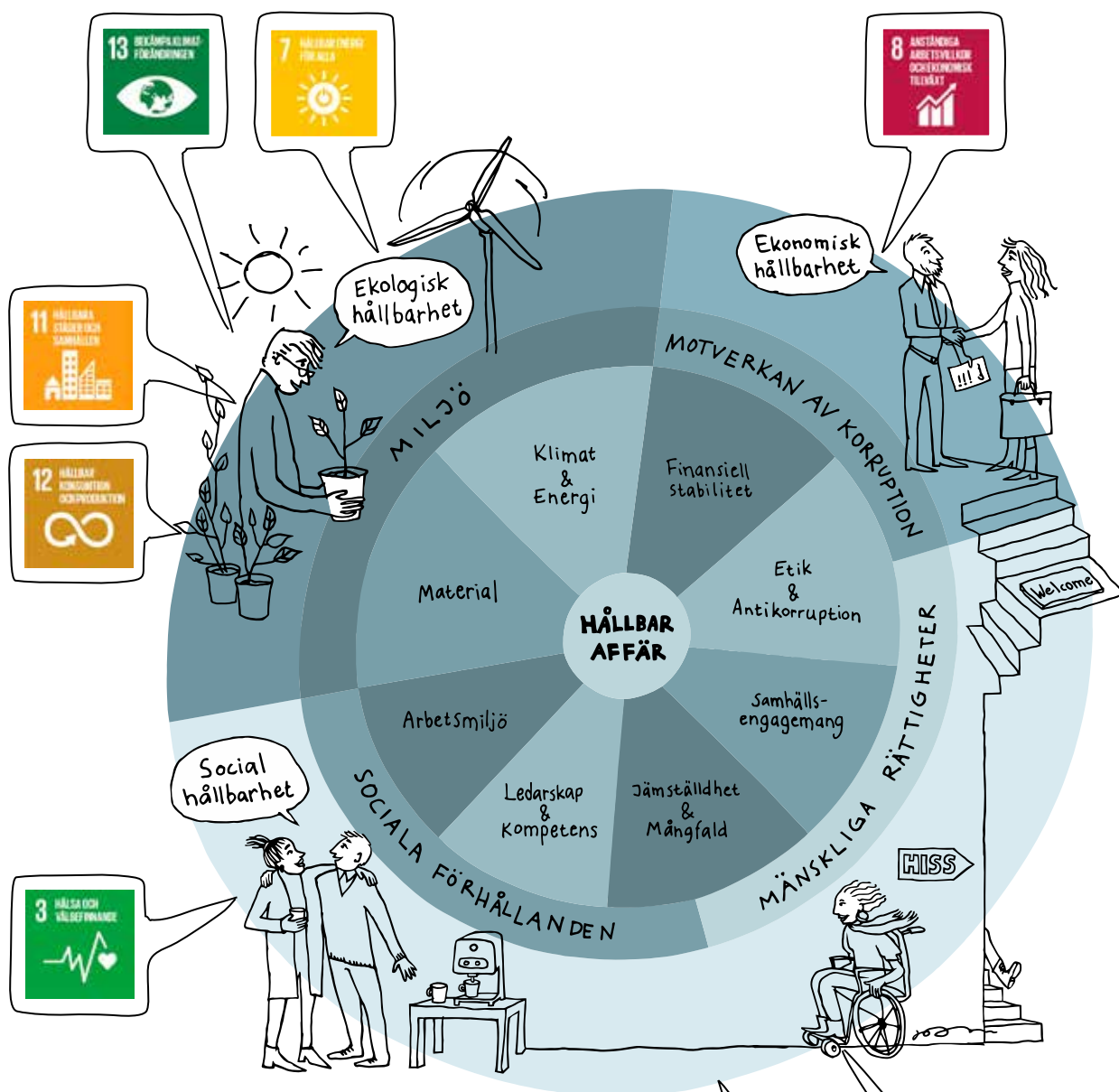
här ställs höga krav på det estetiska.

– Första kontakten med TMJ hade vi i maj 2018. Ganska snart påbörjades konkreta förhandlingar, så det var en ganska kort process fram till avtalstecknandet. Byggstart sker i mars 2019 och inflyttning tio månader senare. TMJ är en engagerad beställare som ser fram emot

sina nya lokaler, säger Mads Rohde, försäljnings- och utvecklingschef för LCs danska verksamhet.

TMJ gör en storsatsning på att automatisera lagerhållning och distribution i den nya byggnaden. En anläggning som ska kunna hantera 25 000 backar installeras i lokalerna.

Hållbarhetsredovisning














GLOBALA MÅLEN

FN har 17 globala mål för hållbar utveckling som antogs av FN den 25 september 2015. Fram till år 2030 ska de globala målen leda världen mot en fredlig och hållbar utveckling genom initiativ på både global och nationell nivå. Åtta av dessa återfinns i Wästbyggs hållbarhetsredovisning.



Våra hållbarhetsmål

Under 2017 definierade vi en rad mål inom hållbarhetsområdet. Flera av dessa har vi helt eller delvis kunnat bocka av under 2018. Arbetet fortsätter under de kommande åren.

OMRÅDE	MÅL	STATUS	UTFALL
MILJÖ	Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri år 2030.		Arbetet påbörjades 2018 med en kartläggning av vår nuvarande klimatpåverkan.
RESOR	Vi ska minska tjänsteresorna med flyg med 40 % till år 2020. Delmålet för 2018 är 20 %.		Flygresorna har minskat med 38 % under 2018. Resorna med tåg har ökat och vi har blivit bättre på att använda Skype för möten.
MATERIAL	2020 ska 90 % av allt avfall på byggarbetsplatserna vara sorterat. Delmålet för 2018 är 75 %.		87 % av avfallet har sorterats under 2018.
JÄMSTÄLLDHET	Jämställdheten ska öka och 2020 ska andelen kvinnor i ledande befattning vara 30 %.		2018 var andelen kvinnor i ledande befattning 16 %.
	Ett kvinnligt nätverk ska etableras på Wästbygg. Klart under 2018.		Nätverket är bildat och har haft sina första träffar.
	En likabehandlingsplan ska formuleras. Klart 2018.		Likabehandlingsplanen är framtagen och en arbetsgrupp har tillsatts för att säkerställa ett kontinuerligt likabehandlingsarbete.
LEDARSKAP	Ett nytt chefs- och ledarskapsutvecklingsprogram ska rullas ut under 2018.		Ett ledarskapsprogram har tagits fram i samarbete med IHM. Den första gruppen medarbetare har gått klart utbildningen. Grupp nummer två började i december.
ARBETSMILJÖ	En modell för regelbundna mätningar av arbetsklimatet ska tas fram. Klart 2018.		Ett webbaserat verktyg har införts i hela koncernen. Veckovis svarar medarbetarna anonymt på fyra slumpmässigt utvalda frågor kring arbetsmiljön.
	Vi ska minska antalet arbetsplatsolyckor på våra arbetsplatser. Antalet olyckor ska minska med 10 % jämfört med närmast föregående år under 2018, 2019 och 2020.		En uppföljningsmodell har tagits fram där olyckorna mäts i förhållande till omsättningen. Under 2018 minskade antalet olyckor då med 16 %.
JURIDIK	En intern grundkurs i juridik för alla medarbetare ska genomföras under 2018 med utgångspunkt i Wästbyggs uppförandekod.		Wästbyggs bolagsjurist genomförde utbildningar på alla kontorsorter under året.
RISKPOLICY	En ny riskpolicy med tillhörande åtgärder ska arbetas fram. Klart 2018.		Arbetet är påbörjat men fortsätter under 2019.



En hållbar affär

”
Då vi ser hållbarhet som ett affärskritiskt område är målen integrerade i Wästbygg Gruppens affärsplan.

Wästbyggs vision är att förbättra människors livsmiljöer genom att utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva fastigheter. När vi tar hänsyn till alla hållbarhetsaspekter i våra affärer säkerställer vi inte bara livsmiljöerna för de människor som ska bo och arbeta i våra fastigheter. Vi ser också till att vår verksamhet inte bedrivs på bekostnad av miljön och av de människor som direkt eller indirekt gör affärer med oss.

ETT VIKTIGT STYRMEDEL

Vår kompetens ligger i att driva och samordna verksamheten för att få ihop en hållbar affär. Vår affärsmodell, se sidan 14, är att ta ett totalansvar för hela byggprocessen men att huvuddelen av utförandet sker via upphandlade resurser. På så sätt har vi möjlighet att styra verksamheten mot den utveckling som vi önskar se. Det innebär att vi samarbetar med ett stort antal olika företag, bland annat konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Sett över ett verksamhetsår är det hundratals företag som ingår i våra processer och vår stora utmaning är därmed 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 dålig produkt eller en utförare som inte lever upp till de krav vi ställer.

Ytterligare en utmaning är att den verksamhet vi bedriver är resurskrävande, i form naturresurser, kapital och arbetade timmar. Vad gäller naturresurserna bygger de i nuläget på ett linjärt flöde, vilket är en stor bidragande faktor till den negativa klimatpåverkan vi ser idag. Att se över hur den kan minskas har varit ett prioriterat område under 2018. Tillsammans med flera andra branschkollegor har vi signerat "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft" för bygg- och anlägg-

ningssektorn som innefattar hela värdekedjan, även material. Styrkan med färdplanen är att den är framtagen av aktörer i hela värdekedjan varför alla aspekter berörs.

Som ett led i vårt eget interna arbete med att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri till 2030 har vi genomfört en kartläggning över våra egna klimatutsläpp samt tagit fram en handlingsplan. I hållbarhetsredovisningen kommer vi att beskriva mer ingående hur vi hanterar de mest väsentliga utmaningarna och möjligheterna för att säkerställa en hållbar affär.

VÅRT HÅLLBARHETSHJUL

På föregående uppslag 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 motverkan av korruption.

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

Inom flertalet av de hållbarhetsaspekter vi har identifierat som väsentliga har vi formulerat mål. Då vi ser hållbarhet som ett affärskritiskt område är målen integrerade i Wästbygg Gruppens affärsplan. Genom att arbeta aktivt med våra väsentliga hållbarhetsaspekter stärker vi hela verksamheten och minimerar våra risker.

Koncernledningen är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetets styrning och måluppfyllnad.





Arbetet drivs och samordnas av stabsfunktionerna inom Hållbarhet, KMA, HR och Ekonomi med utgångspunkt i svensk lagstiftning, våra policyer och riktlinjer samt vårt ISO-certifierade ledningssystem. I de fall vi arbetar med miljöcertifierat byggande, exempelvis Miljöbyggnad, Breeam och Svanen, finns ytterligare regelverk att förhålla oss till.

VÄSENTLIGHETSANALYS

Under 2017 genomförde vi en intressentdialog. Denna har, tillsammans med en analys av marknaden samt de globala och nationella ramverken, legat till grund för arbetet med att definiera de väsentliga beståndsdelarna i vårt hållbarhetsarbete samt vid formuleringen av våra långsiktiga hållbarhetsmål.

De intressentgrupper som identifierades var medarbetare, kunder, ägare och styrelse, kreditgivare, leverantörer av material och tjänster, konsulter, potentiella medarbetare, media och myndigheter. Sammanlagt tillfrågades 60 interna och 70 externa intressenter. Svarsfrekvensen på den enkät som skickades ut uppgick till 62 procent och därutöver genomfördes tre djupintervjuer.

Här intill listas de 18 aspekter som intressenterna fick ta ställning till. Uppgiften var "Betygsätt följande hållbarhetsaspekter på en skala från 1 till 5 utifrån vad du anser är en viktig fråga och bör prioriteras av Wästbygg".

Under 2018 har vi fört ytterligare dialog med 25 materialleverantörer och fem uthyrare av arbetsbodar och maskiner. Fokus för samtalen har legat på klimat- och energiområdet och hur vi kan nå fram till en fossilfri verksamhet år 2030.

Hälsa och arbetsmiljö, etik och antikorrupcion tillsammans med energi och material var några av de områden som prioriterades högt.

EKOLOGISKA ASPEKTER

1. Energieffektiva byggnader och byggarbetsplatser.
2. Miljöcertifiering av byggnader (t ex Breeam, Miljöbyggnad och Svanen).
3. Användning av förnybara energikällor (t ex sol, vind och biogas).
4. Utfasning av miljö- och hälsofarliga byggnadsmaterial.
5. Minskad resursanvändning (avfallshantering, materialval ur ett livscykelperspektiv).
6. Erbjudna gröna anbud (presentera miljövänliga alternativ i tidigt skede).
7. Miljövänliga och effektiva transporter av material och personal.
8. Ekosystemtjänster (t ex dagvattenhantering, kompensering av grönytor och biologisk mångfald).

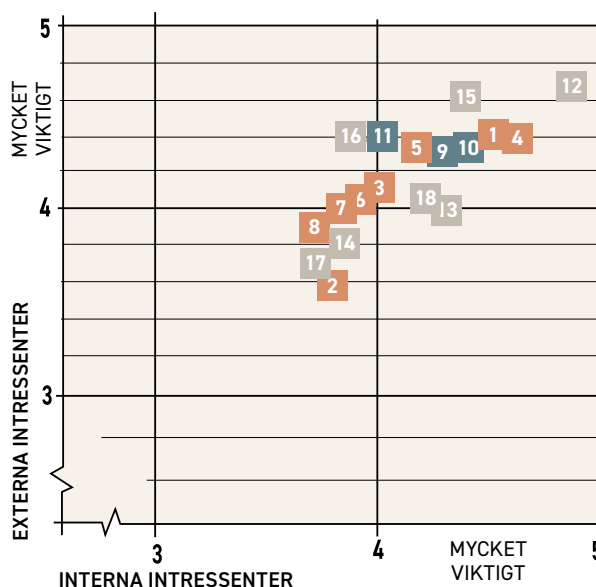
EKONOMISKA ASPEKTER

9. Långsam stabil avkastning och tillväxt.
10. Förbättrad byggnadsteknik och innovativa lösningar.
11. Hållbarhetskrav vid inköp.

SOCIALA ASPEKTER

12. Hälsa och arbetsmiljö.
13. Kompetens- och karriärutveckling.
14. Grönt kontor (t ex energibesparing, källsortering, policydokument för bilar och resor).
15. Etik och antikorrupcion.
16. Social hållbarhet för slutkund (främja trygghet, hälsa och gemenskap hos brukaren).
17. Samhällsengagemang och social sponsring.
18. Öka mångfald och jämställdhet.

HÅLLBARHETSASPEKTERNA
INPLACERADE PÅ EN SKALA FRÅN 1 TILL 5



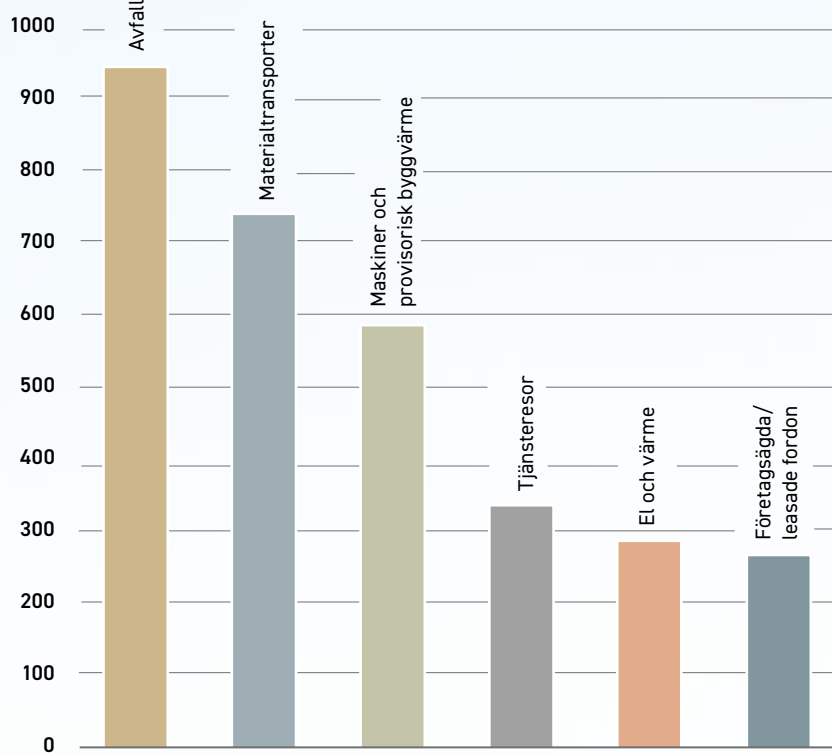
Wästbyggs resa mot fossilfri verksamhet

För att verksamheten ska bli fossilfri till år 2030 har vi identifierat ett antal nyckelområden som vi arbetar med.

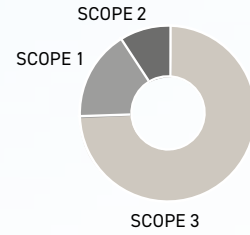


WÄSTBYGGS UTSLÄPP 2018

ton CO2e



Utsläppen indelade i olika scope (områden):



SCOPE 1: Förbränning av fossila bränslen.

SCOPE 2: Förbrukning av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

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



ENERGIFÖRBRUKNING Wästbygg Gruppen

År	2018	2017	2016	2015
Elförbrukning kWh	6 754 000	4 526 000	5 385 000	4 956 000
El, kWh per omsatt krona	1,8	1,6	2,3	2,6
Varav förnybar el	91 %	85 %	*	*
Utsläpp CO2e, ton	187			
Fjärrvärmeförbrukning kWh	1 540 000	877 000	1 045 000	333 000
Fjärrvärme, kWh per omsatt krona	0,4	0,3	0,4	0,2
Utsläpp CO2e, ton	112			
Total energiförbr. kWh per omsatt krona	2,2	1,9	2,7	2,8
Utsläpp CO2e, ton	299			

* Uppgift saknas

RESOR Wästbygg Gruppens medarbetare

År	2018	2017
Resor med flyg	272 413 km	434 913 km
Minskning från föregående år med 38 %		

Miljö

STYRDOKUMENT: Verksamhetspolicy

RISK:

Brist på naturtillgångar och energi är en risk för vår verksamhet. Ändrade förutsättningar av mark på grund av erosionsrisk och översvämningar, ändrar förutsättningarna för hantering av mark och byggnader

MÅL:

Fossilfria 2030 – Säkerställa förnybar energi i hela vår process och minimera negativa klimat-effekter.

Målet innefattar vår kontors- och produktionsverksamhet. Mäts i andel förnybar energi alternativt minskad CO2-utsläpp beroende på område

KLIMAT OCH ENERGI

2017 fattades ett övergripande mål om att Västbyggs verksamhet ska vara fossilfri till år 2030. För att nå detta mål behöver vi ställa om till förnyelsebar energi inom områdena el, värme och transporter. Illustrationen på föregående uppslag visar vilka områden vi innefattar i vår definition av en fossilfri verksamhet.

För att få ett nuläge att utgå ifrån har vi under 2018 kartlagt alla klimatutsläpp som berör vår dagliga verksamhet, se diagram här nedanför. Vi kan konstatera att det byggavfall som vi genererar står för den största delen av vår miljöpåverkan, tätt följd av transporterna som utgörs av såväl tunga materialtransporter och som persontransporter. Även den provisoriska byggvärme som krävs på våra byggarbetsplatser på vintern för att kunna utföra vissa moment ger stora klimatutsläpp.

Genom kartläggningen av vår verksamhet har vi lärt oss vilka som är våra stora utsläppsposter. Utifrån det här resultatet har en plan tagits fram med delmål inom varje område. Det har varit en utmaning att få fram mätbar data från våra leverantörer av material och maskiner, här har nyckeltalsberäkningar tagits fram tillsammans med företaget Zeromission.

El

Vår målsättning är dels att minimera energianvändningen och dels att den el vi måste använda på våra kontor och byggarbetsplatser till 100 procent ska komma från förnyelsebara källor. Sedan 2012 äger vi ett vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. 2018 genererade det 16 procent av vår årsförbrukning. Utöver det köper vi i huvudsak miljömärkt el från Varbergs Energi.

I flera år har vi arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna i syfte att minska energianvändningen. Under 2018 har vi börjat mäta energiförbrukningen i tio av våra stora bodetableringar för att få bättre klarhet i vilka energisparåtgärder som har tydligast effekt.

Värme

Där det är möjligt ansluter vi våra byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmenätet för att på så vis minimera provisoriska värmekällor med

större miljöpåverkan. Ibland finns inte fjärrvärme att tillgå eller så kräver produktionsmomentet en annan energikälla. Målsättningar är uppsatta för att minimera användningen av diesel.

Under vintern 2018/2019 genomförs ett pilotprojekt där vi jämför effekt, miljöpåverkan och kostnad för fjärrvärme, pellets, el, diesel och rapseldningsolja.

Transporter

I vår strävan efter att minska företagets belastning på miljön är färre transporter en viktig faktor. Transporter rör allt från den egna personalens resor till leveranser 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.

När de gäller de egna resorna har vi en rese-policy som anger att tåg ska väljas som första alternativ vid tjänsteresor. Målet är att minska flygresorna med 40 procent till år 2020. Redan idag finns digitala hjälpmedel för att vissa resor helt och hållet ska kunna väljas bort, bland annat utrustning för videokonferenser på alla kontor. Vi följer den tekniska utvecklingen för att kunna minimera det framtida resandet ytterligare.

Under 2019 kommer en ny tjänstebilpolicy att tas fram för att främja användandet av miljöbilar.

Det har varit svårt att samla in exakta data för våra transporter, varför de utsläppen är beräknade på nyckeltal baserade på data från våra tio största leverantörer. Efter dialog med leverantörerna ser vi att det finns stor potential för ökad användning av HVO-bränsle. Vi implementerar en särskild miljöbilaga med krav om rapportering av klimatdata vid alla upphandlingar från mars 2019.

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 liknande arbetsfordon använder fossilt bränsle alternativt biobränsle men idag saknar vi möjlighet att mäta hur stor andel som går på förnyelsebart bränsle på våra arbetsplatser. Under 2019 kommer vi i våra upphandlingar att arbeta med kravställning av bränslen och samtidigt förbättra vårt insamlade av data.

Under 2018 har vi minskat flygresorna med

38 %



”

Under året har utvärderat och valt ett systemstöd för att i ett tidigt skede bedöma materialens klimatpåverkan.

Andelen sorterat avfall har ökat med

25 %

MATERIAL

Arbetet med att hitta bästa möjliga lösningar för en ekologiskt hållbar fastighet börjar redan i planeringsstadiet. Under projekteringen utreder vi möjligheter att minska materialspill, energieffektivisera, välja miljöriktiga material, undvika fuktkritiska konstruktioner och skapa en god inomhusmiljö.

Idag vet vi att 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 och 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 återvinningsbarhet. Under året har vi utvärderat och valt ett systemstöd för att i ett tidigt skede kunna bedöma materialens klimatpåverkan. Under 2019 kommer vi göra en fördjupad livscykelanalys i ett logistikprojekt och ett bostadsprojekt, det sistnämnda i samverkan med Chalmers tekniska högskola.

I vårt arbete med att bedöma kemiskt innehåll i olika produkter använder vi oss av Byggarvarbedömningen, Basta och Sunda Hus för att säkerställa att godkända material används.

Avfall

Byggavfallet har en stor klimatpåverkan, där god sortering av avfall skapar förutsättningar för återvinning, minskar mängden. Utmaningar på sikt är att minimera mängden avfall och få till en cirkulär process där vi använder mer återvunnet material. Från 2015 till 2018 har vi lyckats minska andelen deponi från 8 till 3 procent. Vi har också fokuserat på att minska fraktionen blandat avfall. Arbetet har varit framgångsrikt, jämfört med 2017 har vi nästan halverat andelen blandat avfall. Ett särskilt projekt har genomförts på en av våra största arbetsplatser, läs mer om det på sidorna 28-29.

Där har vi nått en sorteringsgrad på 87 procent under 2018 jämfört med 78 procent året innan.

Målet är att 90 procent av allt avfall ska vara sorterat år 2020 med ett delmål på 75 procent 2018, vilket vi uppnår.

AVFALL

År	2018	2017	2016	2015
Total avfallsmängd, ton	5 478	3 885	4 233	3 803
Andel deponi %	3	4	6	8
Andel sorterat avfall %	75	60	59	68
Kg avfall/omsatt krona	1,5	1,4	1,8	2,0

Wästbyggs fond för hållbart byggande

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

Under 2018 har fonden använts till två projekt.

1. Prefabricerad plint

En prefabricerad plint har tagits fram som med en optimerad utformning sparar cirka 30 procent betong jämfört med traditionella plintar. Prefabricerade plintar sparar även tid, då man inte behöver vänta på att betongen ska härda som vid gjutning på plats.

Medel ur fonden har använts till externa konsulter som gjort beräkningar på plintens hållfasthet och tagit fram en standard. Plinten kommer att prövas i produktion så snart ett lämpligt projekt ska produktionsstarta.

2. Jämförelse mellan trästomme och betongstomme

I samband med projekteringen av vårt egenutvecklade bostadsprojekt Tuvebo i Göteborg har vi tittat på två olika konstruktionstyper – betongstomme och trästomme. Den dubbla projekteringen har gett värdefull information om skillnaden i pris men också vad som krävs i form av brandskydd, fuktskydd och ljuddämpning för att trästomme ska

kunna användas i stället för betongstomme. Trästommens högre pris får ställas i paritet till betongens högre miljöbelastning.

Tuvebo kommer inte att byggas med trästomme men vi tittar på lämpliga kommande projekt ur vår egen portfölj. Arbetet som gjorts är också viktigt utifrån det faktum att antalet beställare som föreskriver trästomme i sina upphandlingsdokument kommer att bli allt fler i framtiden.



Miljöcertifierat byggande

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

Sedan hösten 2017 har vi Svanens

grundlicens, vilket innebär att vi miljömärker våra egenutvecklade bostadsprojekt. Att certifiera en byggnad enligt Svanen ger låg energiförbrukning, en bättre inomhusmiljö och en garanti för att inga miljöfarliga ämnen används.

Under 2018 har vi arbetat med totalt 20 miljöcertifierade byggnader fördelade på:

- Miljöbyggnad (12)
- Svanen (6)
- Breeam (1)
- Green Building (1).





Mänskliga rättigheter

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Åtgärderna som vi genomför för att motverka korruption ger också effekt inom området mänskliga rättigheter, både vad gäller vår egen personal och anställda hos underentreprenörer.

För oss innebär mänskliga rättigheter 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. Under 2019 kommer vi ha workshoppar med alla anställda om värderingar och uppförandekod.

Genom att ställa krav på underentreprenörerna vid upphandling (se Motverkan av korruption) motverkar vi att svart arbetskraft används och säkerställer att kollektivavtal finns för de anställda. Alla underentreprenörer ska underteckna avtalet UE2015, där de intygar att de sköter sina åtaganden gentemot de anställda, samt upprätta och lämna in en riskanalys för arbetsmiljön.

SAMHÄLSENGAGEMANG

Under 2018 har vi fortsatt att arbeta tillsammans med organisationen My Dream Now, som drivs av det sociala företaget Creador. My Dream Now kopplar samman företag med skolungdomar i

utsatta områden för att eleverna ska få vuxna förebilder med inspirerande jobb inom skilda områden.

Sju medarbetare har valt att engagera sig som klasscoacher fördelade på skolorna Hjällboskolan och Angeredsgymnasiet i Göteborg samt Grindtorpsskolan och Kvarnhagskolan i Stockholm. Som klasscoach ingår man i ett team som följer en klass och är på plats vid fyra tillfällen under ett läsår för att träffa elever och prata om sitt yrke och arbetslivet. Syftet är att inspirera och peppa unga som idag har svårt att se sig själv på arbetsmarknaden eller har dålig uppfattning om hur vägen till ett jobb går.

2018 valde vi även att engagera oss i den årliga insamlingen Musikhjälpen. Musikhjälpens tema för 2018 var "Alla har rätt att funka olika" och satte fokus på det faktum att människor med funktionsnedsättning är en av världens mest diskriminerade grupper. Insamlingstemat låg väl i linje med hur vi ser på vårt likabehandlingsarbete. De pengar som samlades in gick till att stödja internationella projekt som syftar till att öka inkludering av och stärka rättigheterna för människor med funktionsnedsättning. Wästbygg Gruppen skänkte en första grundplåt till Musikhjälpen och dubblerade sedan vad varje enskild medarbetare själv valde att bidra med.

STYRDOKUMENT:

Uppförandekod
UE2015

RISK:

Att våra underentreprenörer använder svart arbetskraft eller inte betalar avtalsenliga löner

MÅL:

Trygga och jämställda arbetsplatser

Motverkan av korrupktion

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. Genom 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 årlig 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. Wästbyggkoncernens ekonomiska transaktioner och rapportering sker enligt IFRS regelverk. 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.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Wästbygg 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. Medarbetarna ska även 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 korrupktion, mutor och ekonomisk brottslighet

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

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

Upplever någon medarbetare att det förekommer korrupktion, mutor, jäv eller liknande där någon på ett oacceptabelt sätt utnyttjar sin ställning för att gynna sig själv finns en nyinrättad visselblåsarfunktion. Den kan även användas för stora brister i säkerheten på arbetsplatsen, 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.

STYRDOKUMENT:
Affärsetiska riktlinjer
Uppförandekod
Inköpskrav

RISK:
Affärer med oseriösa aktörer innebär en ekonomisk risk samt risk för bedrägeri

MÅL:
Att vårt ledningssystem följs i alla projekt, inga avvikelser på kontroll av underentreprenörer.

”
Under året har ett etiskt råd tillsatts med den övergripande uppgiften att verka för att Wästbyggs verksamhet bedrivs på det sätt vi önskar.

Många nya medarbetare har tillkommit under de senaste åren och vi känner ett behov av att arbeta vidare med att få en än mer enhetlig syn i värdegrundsfrågor. Bland annat behöver vi öka förståelsen för vad som kan påverka ett affärsbeslut samt att det är en sund konkurrens som möjliggör schyssta arbetsvillkor för alla. Under 2019 kommer workshoppar att genomföras med alla anställda kring detta.

Rutiner vid upphandling

Wästbygg har endast ett fåtal egna yrkesarbetare. Eftersom en så stor del av produktionsarbetet sker via underentreprenörer är också valet av dessa företag viktigt för att minska den ekonomiska risken samt motverka svart arbetskraft och främja mänskliga rättigheter. För Wästbyggs del är det en stor utmaning att leda stora komplexa byggprojekt med många upphandlade aktörer med bibehållen kontroll på hållbarhetsfrågan. I vissa fall förekommer underentreprenörer i flera led, vilket ytterligare försvårar uppföljningen. Idag gör vi det genom att ställa krav i kontrakt samt genom att använda ID06-systemet för personalliggare och auktoriserat tillträde till arbetsplatserna men vi ser ett behov av att utveckla ytterligare rutiner för uppföljningen.

Som grund för inköpsarbetet använder vi vårt ISO-certifierade ledningssystem med körscheman och checklistor 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 Sveriges Byggindustrier. 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.

Vid de revisioner som genomförs inom ramen för vår ISO-certifiering granskas bland annat att inköpsrutinerna följs.

GENOMFÖRDA REVISIONER, ANTAL BYGGPROJEKT

År	2018	2017	2016	2015
Interna revisioner	3	3	5	1
Externa revisioner	7	4	2	5



Sociala förhållanden

Wästbyggs verksamhetspolicy anger riktlinjer för hur vi ska bemöta både varandra och vår omvärld. Till vår omvärld hör bland annat kunder, leverantörer, underentreprenörer och konsulter – personer som vi ibland har mångåriga relationer med och ibland endast samarbetar med under en kortare tid. Oavsett vilket ska vi värna om ett inkluderande 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.

LEDARSKAP OCH KOMPETENS

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, men den behöver kontinuerligt ses över och dimensioneras till nuvarande och kommande volymer, sett till såväl antal medarbetare som till kompetens.

Ledarskapsutveckling

Ett av målen som sattes upp inför 2018 var att rulla ut ett nytt chefs- och ledarskapsprogram. Under våren har vi tillsammans med IHM Business School tagit fram en ledarskapsutbildning som är specialanpassad till Wästbygg och företagets förutsättningar. Utbildningen ska 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.

En första grupp utexaminerades under hösten och strax innan årsskiftet påbörjade grupp nummer två sin utbildning. Målet är att alla medarbetare med chefsansvar ska genomgå utbildningen.

Likabehandlingsplan

Under året har vi tagit fram en likabehandlingsplan. Utgångspunkten är att alla medarbetare har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Likabehandlingsplanen beskriver också hur man går tillväga om man upplever att man inte blir korrekt behandlad.

För att sätta ytterligare fokus på likabehandlingsfrågan har en arbetsgrupp tillsatts. Uppdraget är att på olika sätt arbeta med frågan och finnas som stöd till chefer och arbetsgrupper.

Målet är att vi på sikt ska kunna ta en ledarposition inom likabehandling i vår bransch.

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.

Gemensam värdegrund

Sedan slutet av 2014 har Wästbygg nästan fördubblat antalet medarbetare. Att värna om en gemensam värdegrund är en utmaning i ett snabbväxande företag, där de anställda dessutom är utspridda på sex regionkontor och ett stort antal byggarbetsplatser.

2017 påbörjades en analys av vad Wästbygg står för både internt och externt. Arbetet slutfördes under 2018 och resulterade i att kärnvärdena "klok, kreativ och med mycket hjärta" fastställdes. Arbetet med den gemensamma värdegrunden kommer att intensifieras under 2019 genom en rad olika aktiviteter.

STYRDOKUMENT:
Verksamhetspolicy

Likabehandlingsplan

Etikpolicy med uppförandekod

Policy för säkerhet och trygghet på arbetsplatser och kontor

Policy för trivsel, arbetsmiljö och hälsa

RISK:
Resurs- och kompetensbrist och sjukfrånvaro

MÅL:
En god fysisk och psykosocial arbetsmiljö
Låg personalomsättning

”

Sedan slutet av 2014 har Wästbygg nästan fördubblat antalet medarbetare.



STYRDOKUMENT:
Arbetsmiljöprogram

RISK:
Att människor skadas i arbetet samt att personal slutar eller är frånvarande på grund av dålig arbetsmiljö

MÅL:
Arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år

ARBETSMILJÖ

Wästbygg har under 2018 bytt certifieringssystem från OHSAS 18001 till ISO 45001. Certifieringen ställer krav på ett systematiskt arbetsmiljöarbete med ständiga förbättringar som mål. På företaget 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.

Frisk- och hälsovård

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

Wästbygg vill gärna främja fysiskt välmående 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 Wästbygg. Team Wästbygg erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp.

I vårt friskvårdsarbete har vi god hjälp av företagshälsovården. Regelbundna hälsokontroller genomförs liksom ergonomiska genomgångar av de anställdas arbetsplatser. Företagshälsovården hanterar även sjuk- och frisknämningar. Genom att sjukanmälan tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat direkt få råd om rätt egenvård.

SJUKFRÅNVARO EXKL. LÅNGTIDSFRÅNVARO

	Tjänstemän	Yrkesarbetare
2015	1,4 %	1,9 %
2016	2,9 %	1,6 %
2017	3,9 %	0,2 %
2018	1,4 %	0,3 %

SJUKFRÅNVARO INKL. LÅNGTIDSFRÅNVARO

	Tjänstemän	Yrkesarbetare
2015	2,0 %	3,2 %
2016	4,7 %	2,9 %
2017	4,4 %	0,2 %
2018	2,3 %	0,5 %



Hallands Konstmuseum i Halmstad

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsmiljö på våra bygg- arbetsplatser står ständigt på agendan. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs regelbundet på samtliga arbetsplatser. Wästbyggs arbetsmiljösamordnare genomförde 291 (247) protokollförda arbetsplatsbesök under 2018 fördelat på 55 arbetsplatser. Vid besöken går även arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledningen. Från och med 2018 finns en KMA-ansvarig i varje region som kommer att överta delar av det arbete som arbetsmiljösamordnaren utför idag. Med större närhet till de pågående projekten i respektive region kan platsledningen få ytterligare stöd i det viktiga KMA-arbetet.

Säkerhetsfrågan lyfts även i andra forum. Under september genomförs varje år en fokusvecka kring arbetsmiljö. På varje byggprojekt samlas anställda och underentreprenörer till gemensamma diskussioner med utgångspunkt från den egna arbetsplatsens utmaningar.

Under 2018 har vi arbetat hårt med att få medarbetare och underentreprenörer att rapportera tillbud, det vill säga när det varit nära ögat utan att en olycka skett. Information om tillbud

visar var riskerna finns, vilket är värdefullt i det förebyggande arbetet.

Målet är att arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år under åren 2018–2020 med sikte mot en nollvision på ytterligare några års sikt. Bland annat samarbetar vi med Beteendelabbet för att främja ett säkerhetsmedvetet agerande i alla arbetsmoment. För att göra olycksstatistiken jämförbar från år till år när verksamheten växer räknar vi olyckorna i förhållande till omsatt miljard kronor. Olyckorna minskar då med 16 procent från 2017 till 2018, vilket är oerhört positivt.

I statistiken här nedanför ingår även samtliga underentreprenörer på Wästbyggs och Logistic Contractors arbetsplatser.

”

En trygg och säker arbetsmiljö på våra byggarbetsplatser står ständigt på agendan.

TILLBUD OCH OLYCKOR

	Antal tillbud/ olyckor	Varav med personskada	Antal olyckor per omsatt miljard	Förändring mot föregående år	Antal arbetsplatser
2016	47	20	8,58	-	45
2017	72	25	8,81	+2,7 %	55
2018	90	27	7,39	-16,1 %	55



STYRDOKUMENT:
Policy för rekrytering.
Policy för personlig
utveckling

RISK:
Att vi inte speglar sam-
hället är en stor affärskri-
tisk risk, internt är risken
att vi diskriminerar

MÅL:
2020 ska andelen kvinnor
i ledande befattning
uppgå till 30 %

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Ett av byggbranschens stora problem är bristen på en jämn representation mellan män och kvinnor inom produktion och produktionsledning. Könsfördelningen bland Wästbyggs medarbetare behöver spegla samhället i stort om vi ska kunna fortsätta att utvecklas i rätt riktning.

För att lyfta frågan har ett internt mål satts om att öka andelen kvinnor i ledande befattningar till 30 procent år 2020. Vi tror att jämställdhetsfrågan får snabbast genomslagskraft i hela organisationen om vi börjar på chefsnivån. En rad olika åtgärder krävs för att nå dit, inte minst ett fortsatt aktivt arbete med arbetsgivarvarumärket för att attrahera kvinnor med rätt kompetens. Att fortsätta att utbilda våra rekryterande chefer i kompetensbaserad rekrytering blir en viktig del i arbetet liksom att Wästbygg representeras av både män och kvinnor i olika publika sammanhang.

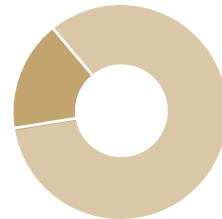
Under 2018 startade ett kvinnligt nätverk på Wästbygg som en del i det fortsatta arbetet

mot ökad jämställdhet. Nätverket ska fungera som ett forum för stöd, erfarenhetsutbyte och problemlösning för företagets kvinnliga medarbetare men också bidra till att lyfta jämställdhetsfrågorna i vardagen.

FÖRDELNING KVINNOR/MÄN 2018

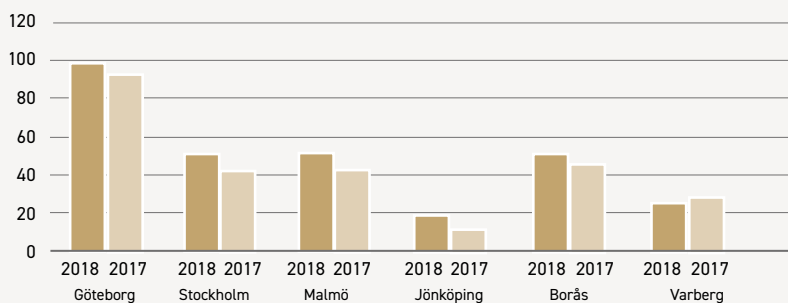
KVINNOR 19 %
(56)

MÄN 81 %
(232)

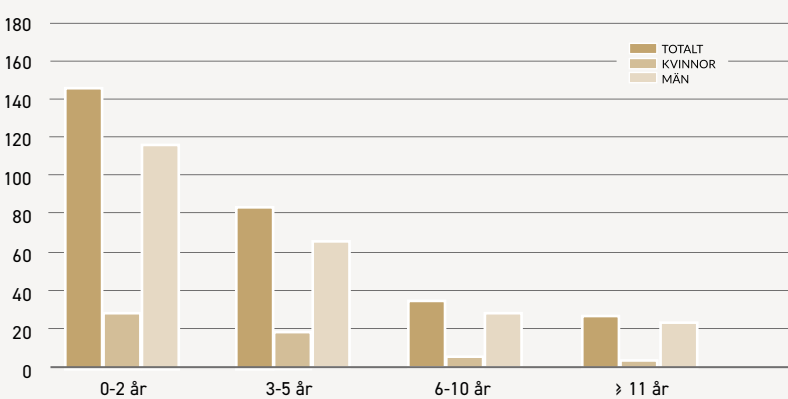


Personalstatistik

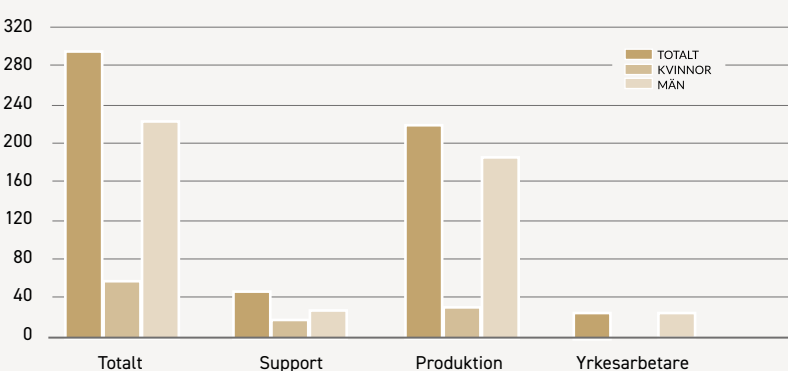
PERSONALFÖRDELNING MELLAN WÄSTBYGGKS KONTORSORTER, ANTAL



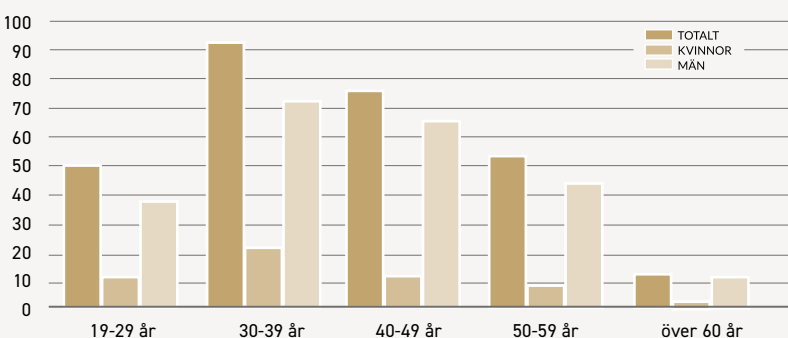
ANSTÄLLNINGÅR OCH FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, ANTAL



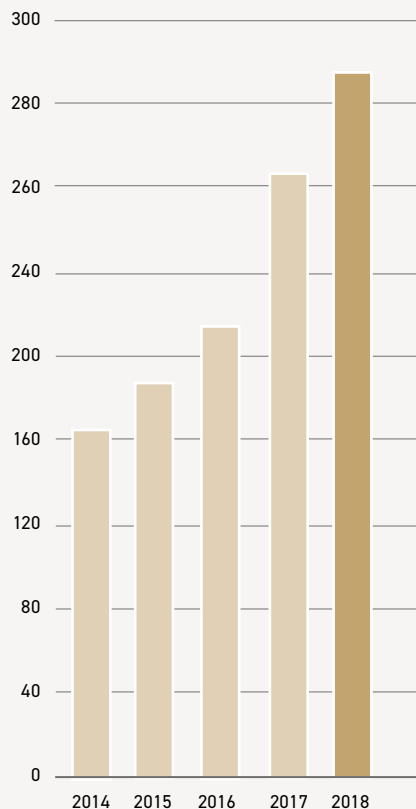
ANSTÄLLDA PER YRKESKATEGORI, ANTAL



ÅLDERSFÖRDELNING OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR/MÄN, ANTAL



ANSTÄLLDA I WÄSTBYGGKONCERNEN



Westbygg Gruppen hade

288
anställda vid årets slut
fördelade på

6
kontor och cirka

55
arbetsplatser

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2018.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

Wästbygg Gruppen AB (publ) är sedan 2013 ett dotterföretag till M2 Holding AB, organisationsnummer 556878-5520, som äger 85 procent av aktierna. Slutligt moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349. I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterbolag med varumärkena Wästbygg och Logistic Contractor, nedan benämns koncernen såsom Wästbygg.

Moderbolagets säte är i Borås på adress Åsboholmsgatan 30, 504 51 Borås. Flera koncerngemensamma funktioner är placerade i Göteborg.

VERKSAMHET

Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och projektutvecklingsföretag, mätt utifrån intäkterna. Koncernens verksamhet bedrivs i tre affärsområden som också utgör rapporterbara segment; Bostad, Kommersiellt och Logistik. Inom dessa bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. I not 3 finns en avstämning mellan segment och komplett koncern.

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

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

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Wästbyggkoncernens intäkter ökade under året med nästan 30 procent till 3 652 mkr (2 838). Rörelseresultatet hade en ännu starkare utveckling och ökade med 63 procent till 171 mkr (105). Resultat efter skatt uppgick till 163 mkr (100), motsvarande ett resultat per aktie om 3 196 kronor (1 961).

Orderingången under året var god, framför allt under det sista kvartalet. Per den 31 december uppgick koncernens orderstock till 3 634 mkr (4 037). Även om orderstocken därmed är något lägre än vid föregående års slut motsvarar den hela 2018 års omsättning, vilket skapar en stor trygghet inför kommande verksamhetsår. Flera kontrakterade projekt sträcker sig även långt in i 2020.

Rörelsemarginalen för året var 4,7 procent (3,7). Resultatet per aktie uppgick till 3 196 kronor vid räkenskapsårets utgång jämfört med 1 961 kronor vid årets ingång. Motsvarande siffror för eget kapital per aktie är 9 127 respektive 7 510 kronor.

Soliditeten stärktes under året till följd av det starka resultat som redovisas och låg vid årets slut på 29 procent (27). Det är positivt, inte minst sett till den tillväxtfas som företaget är inne i, som medfört en ökad balansomslutning. Dessutom har ett aktieägartillskott om 80 mkr kunnat återbetalas, vilket gjordes under kvartal 2. De covenant som långivaren ställt som villkor på soliditetsnivå och räntetäckningsgrad uppfylls med god marginal.

Precis som 2017 redovisade företaget en räntebärande nettokassa vid året slut, 308 mkr (151 mkr).

Kassaflödet för helåret uppgick till 137 mkr (217), fördelat på:

- den löpande verksamheten 240 mkr (187)
- investeringsverksamheten -3 mkr (0)
- finansieringsverksamheten -100 mkr (30)

Det starka kassaflödet är till stor del ett resultat av en hög produktionstakt, framför allt under årets sista månader. Dessutom har vi under året avyttrat ett flertal färdigställda utvecklingsprojekt, vilket har haft en positiv inverkan på kassaflödet.

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

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

RÖRELSEMARGINAL
Rörelseresultat i förhållande till nettointäkter.

SOLIDITET
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

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

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



FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Intäkter, mkr	3 652	2 838	2 331	1 876	1 694
Rörelseresultat, mkr	171	105	19	121	92
Rörelsemarginal, %	4,7	3,7	0,8	6,5	5,4
Resultat efter skatt, mkr	163	100	41	99	73
Balansomslutning, mkr	1 599	1 454	1 140	727	541
Soliditet, %	29	27	19	25	21
Räntebärande nettoskuld, mkr	-308	-151	115	86	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	240	187	-4	74	4
Antal anställda periodens slut	288	261	208	194	152
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51	51
Resultat per aktie, kr	3 196	1 961	569	1 608	1 294
Eget kapital per aktie, kr	9 127	7 510	3 667	3 078	2 059



Affärsområde Bostad

Wästbygg bygger flerbostadshus åt externa beställare, både kommunala och privata. Dessutom utvecklar vi och uppför egna bostadsprojekt. I nuvarande pågående produktion har vi en tydlig övervikt mot externa uppdrag, helt i linje med den strategi som är fastslagen för Bostad.

Vid årets slut hade vi 2 212 lägenheter i planering och produktion. Antalet pågående lägenheter har varit relativt konstant under året då byggtakten legat väl i fas med nytillkomna projekt. 696 lägenheter har färdigställts och lämnats över till sina beställare.

MARKNADSLÄGE

Jämfört med 2017 har bostadsbyggandet i Sverige minskat. Enligt SCB påbörjades 51 000 bostäder 2018 jämfört med 63 000 året innan. Det är dock bara under 2017 och 2016 som bostadsproduktion varit större än 2018 sedan miljonprogrammets dagar.

Största minskningen har skett i Stor-Stockholm och då framför allt när det gäller bostadsrätter. I regionerna runt Göteborg och Malmö ligger bostadsbyggandet på samma nivåer som under 2017.

Under våren 2018 höjde regeringen investeringsstödet för nyproducerade hyresrätter. Antalet anbudsfrågningar från bostadsbolagen ökade. I kombination med generellt sett lägre priser i byggbranschen gavs bättre förutsättningar för att bygga bostäder för en bredare målgrupp.

I samband med att riksdagen i december fattade beslut om budgeten för 2019 avskaffades investeringsstödet för nya hyresrätter med mycket kort varsel från årsskiftet 2018/2019. Detta har i sin tur fått till följd att flera bostadsbolag har dragit tillbaka förfrågningar alternativt väljer att inte påbörja projekt som handlats upp i slutet av året och som inte hunnit beviljas investeringsstöd.

Inför 2019 finns därför en osäkerhet både vad gäller bostadsrätter och hyresrätter. Samtidigt ökade befolkningen i Sverige under 2018 för femte året i rad med mer än 100 000 personer.

Behovet av bostäder är fortsatt stort. Boverket håller fast vid sitt kalkylerade bostadsbehov om 600 000 bostäder fram till 2025.

ENTREPRENADUPPDRAG

Wästbyggs bostadsproduktion är fördelad över samtliga fyra regioner men med tonvikt kring de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Här tror vi på en fortsatt stor efterfrågan på bostäder under 2019, inte minst utifrån det faktum att dessa regioner har en stark befolkningstillväxt.

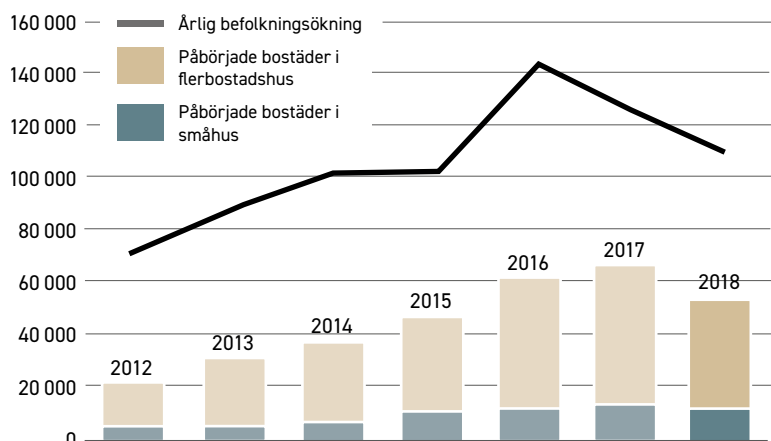
2018 har varit ett intensivt år för vår bostadsorganisation med en omfattande produktion. Inför 2019 ser det fortsatt positivt ut, vi har lika många lägenheter i planering och produktion som för ett år sedan. Bredden på uppdragen skapar också trygghet. Bland Wästbyggs beställare finns kommunala bostadsbolag, kooperativa bostadsbolag, privata aktörer och bostadsutvecklare, utöver att vi bygger bostäder i egen regi.

”

Vid årets slut hade vi 2 212 lägenheter i planering och produktion.

ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER I SVERIGE I FÖRHÅLLANDE TILL ÅRLIG BEFOLKNINGSÖKNING:

Källa: SCB



En stor andel av våra pågående entreprenad-uppdrag genomförs i samverkan. Vi arbetar då tillsammans med beställaren för att hitta bästa möjliga lösningar för projektet från ett tidigt projekteringsstadium, med öppenhet från båda parter kring projektets ekonomi. Vår uppfattning är att samverkan tillför värden för såväl projektet som helhet som för alla inblandade parter. Det är därför ett arbetssätt som vi gärna förespråkar och där vi kan erbjuda en beprövad modell för hela arbetsgången.

Orderingång

Affärsområde Bostad har haft en orderingång på 1 366 mkr under 2018. De externa uppdragsgivarerna är Järngrinden, Riksbyggen, Vita Örn och Bräcke Diakoni samt de kommunala bostadsbolagen MKB och Förbo.

PROJEKTUTVECKLING

Inom projektutvecklingsverksamheten har vi sedan tidigare en omfattande portfölj med byggrätter. Utifrån hur marknaden har utvecklats har vi varit relativt restriktiva med att delta i markanvisningstävlingar under 2018. Endast en ny markreservation har erhållits under året, 3 500 kvm för bostäder i Malmö. I stället har vårt primära fokus legat på att bearbeta och vidareutveckla den befintliga portföljen.

Då det finns en tyngdpunkt mot bostadsrätter i portföljen ser vi bland annat över möjligheten att omvandla några av dessa projekt till hyresrätter. Investeringsintresset för nyproducerade hyresrätter bedöms som fortsatt stort, inte minst bland institutionella investerare. Vi ser därför positivt på möjligheten att hitta slutliga ägare till egenutvecklade hyresrättsprojekt.

Under året har vi avyttrat ett utvecklingsprojekt med 85 student- och ungdomslägenheter till Heba Fastighets AB som produktionsstartades under hösten. Heba har tidigare förvärvat ytterligare ett projekt med 155 ungdomslägenheter. De bostäderna färdigställdes i november då Heba också tillträdde fastigheten.

Försäljningsstarter

Vi har påbörjat försäljningen av lägenheter i fyra utvecklingsprojekt med bostadsrätter under året, två i Göteborg, ett i Kävlinge och ett i Svedala. Totalt omfattar de fyra projekten 200 lägenheter. Vid årets slut var 54 lägenheter bokade eller reserverade.

Beslut har fattats om att byggstarta de två projekten i Göteborg. Trots att försäljningsmålen inte nåtts fullt ut känner vi oss trygga med projektens attraktionskraft. Beslut om byggstart ger också en viktig signal till köparna om att projekten verkligen kommer att bli av, vilket vi tror kommer att få en positiv inverkan på den fortsatta försäljningen.

Affärsområde Bostad har haft en orderingång under 2018 på

1 366 mkr

”

Inför 2019 ser det fortsatt positivt ut, vi har lika många lägenheter i planering och produktion som för ett år sedan.

SAMMANFATTNING PROJEKTUTVECKLING BOSTAD 2018-12-31

Projektstatus	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Bostadsarea totalt, kvm	Försäljningsvärde, mkr
Projekt under byggnation	103	239	13 677	670
Projekt med färdig detaljplan	921	500	101 054	4 900
Projekt med pågående detaljplan	613	0	41 230	2 050
Detaljplan ej påbörjad	373	129	39 988	2 120
TOTALT	2 010	868	195 949	9 740

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD I SIFFROR

NYCKELTAL

Andel av
Wästbygg Gruppens
intäkter: 45 procent (38)

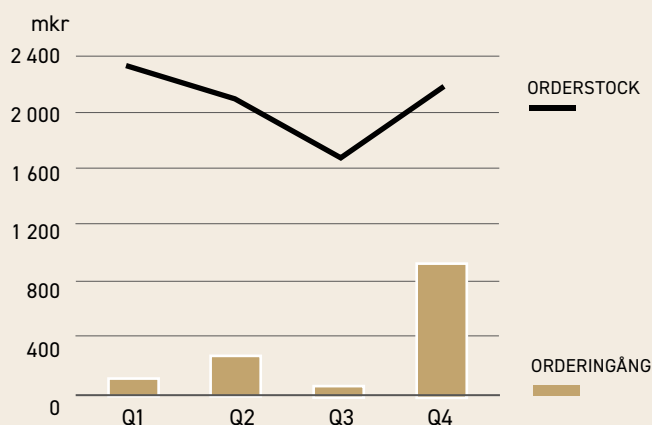


INTÄKTER:
1 637 mkr (1 072)

RÖRELSERESULTAT:
23 mkr (26)

ORDERINGÅNG:
1 366 mkr (1 916)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4





Affärsområde Kommersiellt

Affärsområde Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor, samhällsfastigheter och hotell. Majoriteten av projekten är entreprenaduppdrag åt externa beställare. Dessutom utvecklar och uppför vi egna kommersiella projekt med tonvikt på samhällsfastigheter. Västbyggs kommersiella verksamhet är huvudsakligen fokuserad kring de tre storstadsregionerna och på våra kontorsorter. I de fall vi utför kommersiella projekt på andra orter är det primärt åt återkommande kunder.

Kommersiellt gör ett starkt år. Pågående och planerade kommersiella projekt vid årets slut omfattar totalt 108 075 kvm.

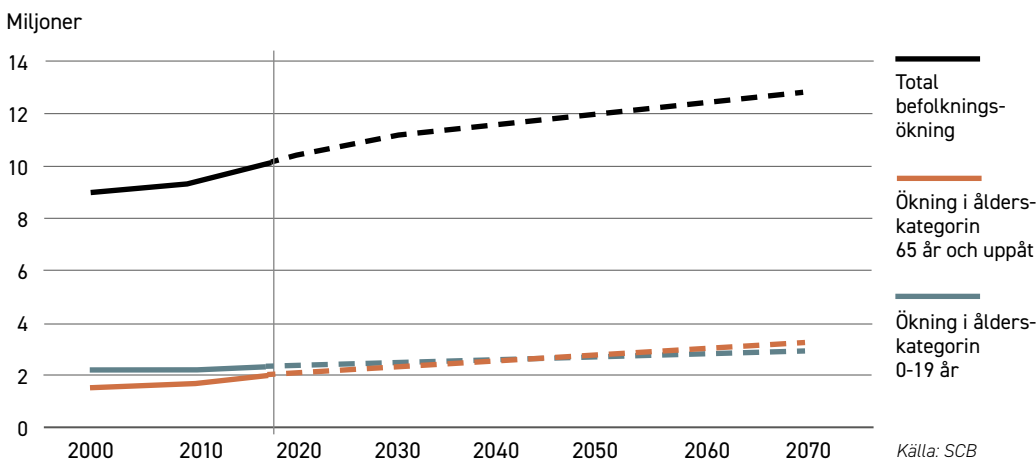
MARKNADSLÄGE

2018 har präglats av en hög sysselsättningsgrad och en fortsatt stark konjunktur även om toppen bedöms ha nåtts. Trots att byggnadsinvesteringarna minskar under årets andra hälft inom såväl industri som kontor och handel, ligger de fortfarande kvar på en hög nivå. Det märks också på antalet anbudsförfrågningar för handelsfastigheter, hotell och bilanläggningar.

Som en följd av den stora befolkningsökningen samt eftersatt byggande under flera år är behovet fortsatt stort av förskolor, skolor och andra samhällsfastigheter. Ungefär 1 000 nya skolor behöver byggas under den kommande tioårs-

”
Västbyggs kommersiella verksamhet är huvudsakligen fokuserad kring de tre storstadsregionerna.

BEFOLKNINGSPROGNOS 2000 – 2070



perioden liksom 700 nya äldreboenden. Problemet är att skatteunderlaget för kommuner och landsting inte växer tillräckligt snabbt för att behovet ska kunna mötas fullt ut.

En alternativ lösning finns hos de privata aktörerna. Det finns intresse både från dem som vill etablera verksamhet i en hyrd fastighet och från fastighetssektorn för att äga och förvalta samhällsfastigheter. Den trånga sektorn är mark. Antalet markanvisningar har minskat och markägare, oavsett om de är privata eller kommunala, har höga prisförväntningar.

ENTREPRENADUPPDRAG

Till följd av den omfattande bostadsproduktionen under de senaste åren har en stor andel av våra interna resurser fördelats dit. Under 2018 har vi förstärkt den kommersiella organisationen eftersom vi ser ett stort behov av att i ännu större omfattning balansera upp bostadsbyggandet. I region Väst, där vi haft störst övervikt av bostadsproduktion, har vi rekryterat en ny arbetschef med ett tydligt uppdrag att bearbeta den kommersiella marknaden i Göteborgsregionen. Vi har också tillfört resurser i de övriga regionerna.

Under året har vi bland annat färdigställt ett stort hotell i Kista. Vårt stora treåriga projekt med att bygga om och till köpcentrumet Asecs i Jönköping har löpt på enligt plan. Samhällsfastigheter är

väl representerade i den pågående produktionen. I region Syd har vi arbetat med två stora äldreboenden som båda kommer att färdigställas under 2019. Vi har även påbörjat två förskolor i region Mitt.

Orderingång

Affärsområde Kommersiellt har haft en orderingång på 835 mkr under 2018. Bland beställarna finns Jönköpings kommun, Borås Stad, NREP/Coop, Vectura Fastigheter och Veho Bil.

PROJEKTUTVECKLING

För att skapa en större balans i vår byggrättssportfölj prioriterar vi att komplettera bostadsprojekten med samhällsfastigheter.

Under året har vi färdigställt och avyttrat två förskolor, en i Huddinge och en i Haninge, med sammanlagt 11 avdelningar. 15-åriga hyresavtal har tecknats med Helianthus respektive Raoul Wallenbergskolan och förskolorna har sålts till Svenska Samhällsfastigheter.

Vi har även byggstartat en kombinerad skola och förskola i Haninge. Den omfattar tio förskoleavdelningar samt två parallella klasser från förskoleklass till årskurs sex. Hela skolan ska vara klar till höstterminen 2020. Hyresgäst är Raoul Wallenbergskolan och projektet är sålt till Hemsö.

”

Under 2018 har vi förstärkt den kommersiella organisationen eftersom vi ser ett stort behov av att i ännu större omfattning balansera upp bostadsbyggandet.

Affärsområde Kommersiellt har haft en orderingång under 2018 på

835 mkr

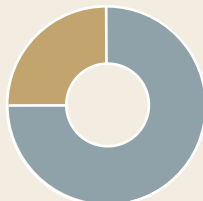
SAMMANFATTNING PROJEKTUTVECKLING KOMMERSIELLT 2018-12-31

Projektstatus	Kommersiell yta, kvm	Försäljningsvärde, mkr
Projekt under byggnation	7 007	250
Projekt med färdig detaljplan	425	15
Projekt med pågående detaljplan	0	0
Detaljplan ej påbörjad	19 100	690
TOTALT	26 532	955

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT I SIFFROR

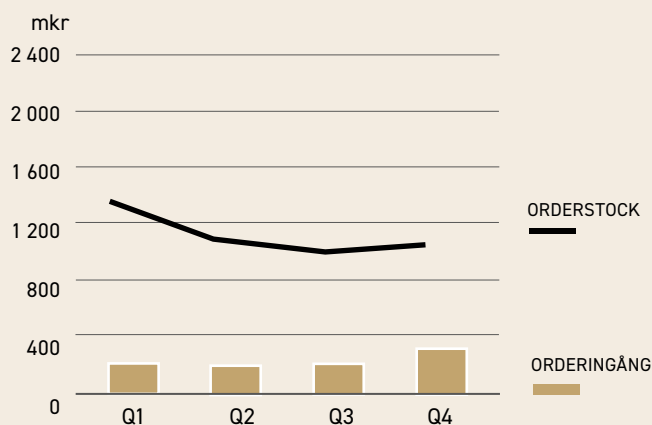
NYCKELTAL

Andel av
Västbygg Gruppens
intäkter: 25 procent (35)



INTÄKTER:
925 mkr (757)
RÖRELSERESULTAT:
31 mkr (5)
TOTAL
ORDERINGÅNG:
835 mkr (892)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4





Affärsområde Logistik

Verksamheten i Wästbyggs logistiksegment bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor. Företaget är specialiserat på att utveckla och bygga större logistikanläggningar samt industrifastigheter.

Logistik har haft en stark utvecklingskurva under flera år och når över en miljard kronor i omsättning för andra året i rad med mycket god lönsamhet. Pågående och planerade kommersiella projekt vid årets slut omfattar totalt 162 400 kvm.

MARKNADSLÄGE

Logistikmarknaden fortsätter att utvecklas positivt. Den drivs dels av företag som behöver nya anläggningar för att deras verksamheter ska kunna fortsätta att växa och dels av ett mycket stort intresse för att äga logistikfastigheter.

Antalet anbudsförfrågningar är mycket stort men många projekt blir aldrig verklighet. Många e-handelsföretag har fortfarande problem med lönsamheten och det finns en osäkerhet kring hur utvecklingen ser ut. Det finns därför en tveksamhet till att binda upp sig i långa hyresavtal och man väljer i stället befintliga lokaler där hyresavtalen är kortare. Samtidigt bidrar det till att hålla nere vakansnivån, vilket gör att intresset även för äldre logistikfastigheter är stort från fastighetsägarnas sida.

Logistic Contractor är väl etablerad som en av Sveriges största aktörer på logistikmarknaden. 2018 färdigställdes 570 000 kvm logistikyta i Sverige när anläggningar över 10 000 kvm räknas. LCs marknadsandel uppgår till 25 procent. Den starka positionen kvarstår in i 2019 där LC kommer att svara för 27 procent av färdigställd volym sett till de projekt som är beställda i nuläget.

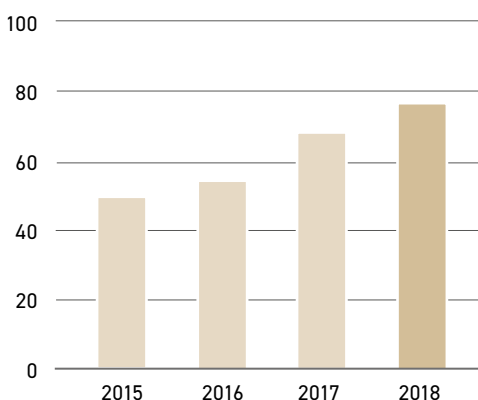
”

Logistik har haft en stark utvecklingskurva under flera år och når över en miljard kronor i omsättning för andra året i rad.

E-HANDELNS UTVECKLING

Källa: Postnord e-barometern

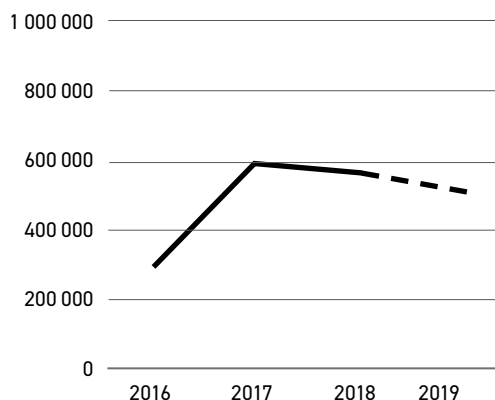
Omsättning i miljarder kr



FÄRDIGSTÄLLD LOGISTIKYTA I SVERIGE

Källa: Savills/Intelligent logistik

Kvm (Anläggningar över 10 000 kvm)



ENTREPRENADUPPDRAG

På bara några få år har Logistic Contractor gått från att i huvudsak utföra entreprenaduppdrag åt externa beställare till att den övervägande delen av produktionen utgörs av egna utvecklingsprojekt. LCs har en konceptuellt väl utvecklad produkt som möjliggör korta leveranstider, men som samtidigt kan erbjuda den flexibilitet som efterfrågas.

Under året har åtta anläggningar lämnats över till sina beställare. Den allra största är Apoteas lager och distributionscentral i Morgongåva på 38 000 kvm. Utöver att det är en toppmodern byggnad med kapacitet att leverera 100 000 paket om dagen är den byggd med stort fokus på hållbarhet. 5 500 solcellspaneler på taket tillsammans med 35 borrhål för bergvärme gör anläggningen självförsörjande på energi.

Orderingång

Affärsområde Logistik har haft en orderingång på 876 mkr under 2018. Bland beställarna finns Prologis, Sevan, Lidl och DHL.

PROJEKTUTVECKLING

Totalt har vi arbetat med tjugo projekt under 2018 varav hälften är egenutvecklade. Den målmedvetna satsning som inleddes för några år sedan har varit oerhört lyckosam och genom lyckade projekt har vi byggt upp ett gott renommé i branschen.

Det är en stor konkurrensfördel att kunna agera både som entreprenör och utvecklare. Många affärer utvecklas under resans gång från ett entreprenaduppdrag till ett utvecklingsprojekt och vice versa. Genom att ställa båda alternativen mot varandra kan varje kund hitta sin optimala lösning.

Fyra nya utvecklingsavtal har tecknats under 2018. Åt det brittiska företaget Ebrex bygger vi en anläggning i Örebro som ska fungera som reservdelslager för Fords verksamhet i Norden. E-handelsföretaget Lyko, som säljer skönhetsar-

tiklar, har beställt ett nytt centrallager med tillhörande butik i Vansbro. Däckföretaget Continental flyttar lager och distribution till en ny anläggning i Borås. Och slutligen bygger vi logistikanläggning, med utställningslokal och kontor i Kalmar åt Design Online, ett e-handelsföretag inom inredning.

Avyttrade anläggningar

Logistic Contractor har inte som mål att bygga upp en egen fastighetsportfölj utan alla utvecklingsprojekt ska säljas. Intresset från marknaden är stort under förutsättning att logistikanläggningen har en stabil hyresgäst och ett bra logistikläge. Anläggningen bör heller inte ha för många specialanpassningar utan det ska vara enkelt att hitta en ny hyresgäst om lokalen blir tom efter avtalsperiodens slut.

Under 2018 har vi avyttrat sex logistikanläggningar till ett sammanlagt värde av över en miljard kronor.

NORGE OCH DANMARK

2015 etablerade Logistic Contractor dotterbolag i Norge och Danmark. Samma år påbörjades också byggandet av det första projektet i Norge. Bearbetningen av de båda marknaderna har pågått sedan dess men konjunkturläget har inte varit lika gynnsamt i våra grannländer som i Sverige.

Arbetet har till slut gett resultat. I början av hösten tecknade vi entreprenadavtal med DHL om att uppföra en logistikterminal på flygplatsområdet i Stavanger i Norge.

Några månader senare blev det klart med det första projektet i Danmark. För företaget TMJ, en grossist inom medicin- och läkemedelsbranschen, ska LC utveckla och bygga 6 500 kvm lageryta samt 1 400 kvm kontor utanför Köpenhamn.

Bearbetningen av Norge och Danmark intensifieras under 2019. Två personer har rekryterats i syfte att stärka vår närvaro på de marknaderna och på sikt även titta på den finska marknaden.

Affärsområde Logistik har haft en orderingång under 2018 på

876 mkr

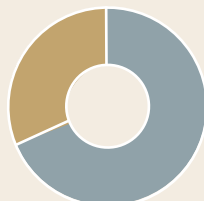
”

Det är en stor konkurrensfördel att kunna agera både som entreprenör och utvecklare.

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK I SIFFROR

NYCKELTAL

Andel av
Wästbygg Gruppens
intäkter: 30 procent (27)

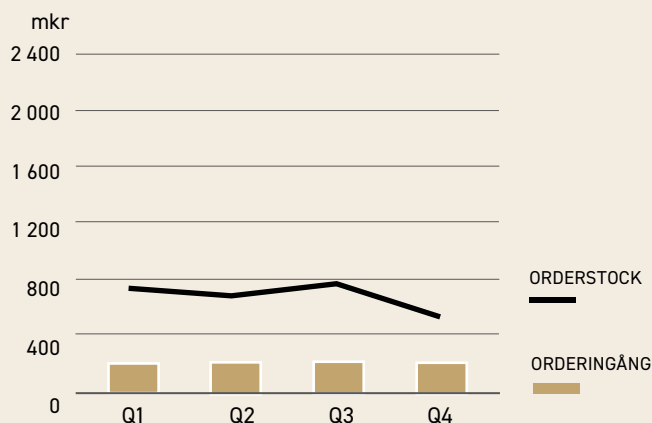


INTÄKTER:
1 090 mkr (1 009)

RÖRELSERESULTAT:
148 mkr (104)

TOTAL
ORDERINGÅNG:
876 mkr (796)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



Risicanalys

” Varje risk hanteras genom tydliga processer och kontroller i den löpande verksamheten genom bolagets ledningssystem.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Koncernens risk kan primärt delas upp i operativa risker och finansiella. Med ope-

rativ risk menas bland annat vår förmåga att bedriva en lönsam och effektiv verksamhet. Den finansiella risken är exempelvis tillgång till kapital och korrekt hantering av medel. Utöver dessa två utgör marknadsförändringar samt politiska regelverk också risker, men utanför bolagets kontroll.

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

OPERATIVA RISKER

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
ARBETSMILJÖ	Byggarbete är en risksatt verksamhet för dem som arbetar i produktionen.	Wästbyggs arbetsmiljö är certifierat enligt ISO 45001 (tidigare OHSAS 18001) och vi har stort fokus på detta område. Ett kontinuerligt arbete pågår med förebyggande aktiviteter, både vad avser regelverk och processer. Samtliga incidenter på byggarbetsplatserna mäts och följs upp i syfte att långsiktigt kunna förebygga liknande händelser i framtiden.
GARANTIÅTAGANDEN	De flesta avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från Wästbyggs sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom en viss tid (i vissa fall upp till tio år) efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt.	Beräkningen av garantireserveringar 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. Reserveringens 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 nu gjorda uppskattningar.
IT-RISKER	IT-relaterade risker är exempelvis större driftstopp, dataintrång och bristfälliga back-uper.	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 företagens IT-beredskaps-handbok.

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
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 vi inte kan handla upp till de priser vi beräknat vårt anbud på.	Kompleta och korrekta 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 vårt ledningssystem.
KOMPETENS-FÖRSÖRJNING	Wästbyggs strategi är att driva byggprojekt med egna platschefer och arbetsledare på plats, men merparten av själva utförandet köps i form av underentreprenader i olika former. Bygghandeln har en fortsatt hög efterfrågan på medarbetare inom det producerande ledet i. Det finns en risk i att vi inte kan dimensionera bemanningen i projekten på rätt sätt.	Stort fokus ligger på god styrning och ledning av projekten. Kompetent personal i alla nivåer, från de på plats till stödfunktioner och ledningsfunktioner är viktiga för att nå framgång och undvika risker. Genom ha ett attraktivt arbetsgivarvarumärke samt arbeta med intressanta projekt som även attraherar underentreprenörer minskar vi risken.
KONKURRENTER	Konkurrerande företag kan medföra minskad försäljning.	Konkurrens på marknaden är både en risk och en möjlighet och stimulerar marknads utveckling. Genom effektiva arbetssätt och metoder ska Wästbygg vara fortsatt konkurrenskraftigt.
KORRUPTION/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.	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. Utbildning av medarbetare med utgångspunkt från uppförandekoden utförs kontinuerligt. En visseblåsarfunktion har inrättats där medarbetare kan slå larm om oegentligheter.
LEGALA RISKER	De legala riskerna är oftast knutna till vårt utförande. Många kontrakt har olika former av viten och bötesklausuler vid förseningar vilket kan medföra kostnader om vi inte uppfyller våra åtaganden.	Vi har ett nära samarbete med entreprenadjurister för att säkerställa att avtalsinnehåll följer praxis i branschen. Noggrann uppföljning av tidplaner liksom rutiner för att anmäla hinder minskar risken.
LEVERANTÖRER OCH UNDER-ENTREPRENÖRER	Brister i leveranser och utförande är en risk som kan påverka vår möjlighet att utföra projekten enligt rätt kvalitetsnivå och tidplan.	Vid upphandling görs en noggrann granskning av leverantörer för att bedöma förmågan att leverera men också en kontroll av att företaget sköter sina åtaganden mot både anställda och samhället. Tydliga avtal reglerar affärsförhållandet med respektive part.

OPERATIVA RISKER FORTS.

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING
MILJÖFARLIGA ÄMNEN	På arbetsplatserna hanteras miljöfarliga ämnen, till exempel förorenade massor, rivningsmaterial och drivmedel till arbetsfordon. Risk finns för utsläpp av farliga ämnen.	En allmän beredskapsplan finns för miljöolyckor som kompletteras med en särskild riskanalys för varje enskilt projekt.
PROJEKT-UTVECKLING	Från att ett byggprojekt av utvecklingskaraktär initieras till slutförande löper lång tid, inte minst inom bostadssektorn. De förutsättningar som en gång låg till grund för ett projekt kan ha kommit att påverkas under löptiden. En annan risk i utvecklingsprojekt är att ha tecknat avtal med alla berörda parter. I vissa fall kommer avtal med hyresgäst före slutlig ägare av ett byggprojekt, ibland växer ett projekt fram utan att alla detaljer om utförandet är klart, varför det ekonomiska utfallet inte blir helt tydligt förrän hela kedjan är avtalad.	Vår långa erfarenhet inom området i kombination med tydliga processer och kontinuerlig värdering av projektets och marknadens förutsättningar minskar dessa risker.

FINANSIELLA RISKER OCH PRISRISKER

BESKRIVNING OCH HANTERING	
FINANSIERING	<p>Bolaget är i grunden finansierat av eget kapital för löpande rörelsekapital i enlighet med beslut på bolagsstämman. I begreppet eget kapital inkluderas olika instrument såsom konvertibla skuldebrev, optioner eller andra instrument kopplade till eget kapital. Wästbyggs finansiering ska ske i enlighet med upprättad finansieringspolicy. Den reglerar ansvarsområdet, riskspridning och beslutsgångar för att minska de finansiella riskerna.</p> <p>Merparten av våra projekt finansieras och betalas i förskott, men det kvarstår alltid en viss slutbetalning som är en risk avseende kundfordringar.</p> <p>Tillgång till kapital för att driva utvecklingsprojekt är en viss risk, men normalt är finansiering klar innan avtal med åtaganden tecknas. Likviditetsrisken i form av</p>

erforderliga kreditramar och lån bedöms som liten. Utöver detta har företaget finansiella åtaganden i form av covenant mot vissa kreditgivare.

Koncernens riskexponering kopplad till marknadsförändringar i valuta bedöms som ringa då den absolut övervägande delen av koncernens fakturering genereras i samma valuta som kostnaderna. Valutarisken vid konsolidering av dotterföretagens nettotillgångar är också mycket liten.

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

Se vidare information i Not 23.

Koncernen, övrigt

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Wästbygg gick i början av året in som partner i Forum Bygga Skola, en organisation för aktörer från både beställarsidan och utförarsidan. Syftet är att samverka och skapa en erfarenhetsbank för bättre skolbyggnader.
- På en extra bolagsstämma den 12 mars beslutades att Wästbygg Gruppen skulle ändras från privat till publikt bolag.
- På en extra bolagsstämma den 15 maj beslutades att betala tillbaka ett villkorat aktieägartillskott om 80 mkr då bolaget har en god finansiell ställning och likviditet.
- Företaget bytte huvudbank från Sparbanken Sjuhärad AB (publ) till Swedbank AB (publ) under Q2. I samband med detta utökades checkkrediten från 100 mkr till 250 mkr.
- Wästbygg Gruppen inrättade två nya tjänster på ledningsnivå under Q3. Nuvarande CFO, Jonas Jönehall, utsågs till vice vd parallellt med sitt nuvarande uppdrag. Mikael Hillsten, tidigare koncernutvecklingschef, utsågs till COO.
- Lennart Ekelund valdes in som ny ledamot i Wästbygg Gruppens styrelse vid en extra bolagsstämma den 17 oktober.

FÖRÄNDRINGAR BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Anders Bergeling, vd i koncernbolaget Wästbygg AB, lämnade sin tjänst den 30 juni. Susanne Liljedahl rekryterades som ny vd och tillträdde den 1 september.

Åsa Henninge, vd i koncernbolaget Wästbygg Projektutveckling AB, lämnade sin tjänst den 5 december. Bolagets vice vd, Magnus Björkander utsågs i början av 2019 till hennes efterträdare och tillträdde den 4 februari.

FORSKNING OCH UTVECKLING

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

STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidorna 96–97, Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Wästbyggs efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och koncernledningen presenteras på sidan 99.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2019

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

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

Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde. Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med

en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader. Några avgångsvederlag utöver lön under uppsägningstider förekommer ej. Vid uppsägning från bolagets sida utgår oförändrad lön och ersättning samt eventuella förmåner också under uppsägningstiden. Styrelsen ska äga rätt att frånga ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

PERSONALRELATERAD INFORMATION

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

Vid årets slut fanns 288 anställda på Wästbygg jämfört med 261 vid årets början.

KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Sverige har ett fortsatt gott konjunkturläge med låg arbetslöshet och fortsatt låga räntor. Enligt Konjunkturinstitutet är ekonomin på väg in i en avmattningsfas men bedömer att högkonjunkturen består under 2019 och 2020. Mäklarstatistik visar att bostadspriserna legat relativt stilla under 2018 men att omsättningen varit relativt god.

Wästbyggkoncernen redovisar ett mycket starkt resultat 2018. Koncernens orderstock vid årsskiftet var lika stor som hela 2018 års omsättning, vilket ger goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling.

Marknadsläget för de tre affärsområdena har redovisats under respektive rubrik. Ur ett helhetsperspektiv bedöms Wästbyggs framtidsutsikter som fortsatt mycket goda.

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, vilket noggrant efterlevs.

Något bemyndigande till styrelsen från bolagsstämman om utgivande av nya aktier, eller rätt att förvärva egna aktier, finns ej. Antalet emitterade aktier uppgår till totalt 51 000 aktier samtliga av samma klass vardera med en röst per aktie. Det finns inga begränsningar i antalet röster en enskild aktieägare kan avge vid bolagsstämman.

Aktiens kvotvärde är 50,00 kronor. Vid räkenskapsårets slut innehas majoriteten av aktierna av en ägare av totalt två ägare.

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

Beträffande koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, redovisning av eget kapital samt kassaflödesanalyser med därtill hörande noter. Redovisningsprinciper redogörs för i not 1 på sidorna 79–83.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Magnus Björkander, tidigare vice vd i Wästbygg Projektutveckling, har utsetts till ny vd i det bolaget och tillträdde sin tjänst den 4 februari. I samband med det genomfördes en organisationsförändring och marknadsområdeschefer tillsattes i regionerna.
- Det skiljeförfarande som koncernen befunnit sig i med en tidigare uppdragsgivare avslutades genom att dom meddelades den 15 februari 2019. Skiljedomen och effekterna av denna har analyserats tillsammans med juridiska rådgivare. Skiljedomen kommer att ha en viss negativ resultateffekt under kvartal 1 2019.
- Wästbygg Projektutveckling har fått en markreservation i Västra Hamnen i Malmö. Reservationen omfattar två bostadskvarter på totalt 9 500 kvm bruttoarea.
- Wästbygg Projektutveckling har fått en markanvisning för ett hotell på upp till tio våningar och 7 400 kvm i det nya området Solvallastaden.

VINSTDISPOSITION MODERFÖRETAGET

För räkenskapsåret 2018 föreslår styrelsen att årsstämman 2019 beslutar att ingen utdelning ska lämnas.

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel enligt nedanstående förteckning.

Till årsstämmans förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	216 491 923
Aktieägartillskott	- 80 000 000
Årets resultat	80 799 643
Summa	217 291 566
Balanseras i ny räkning	217 291 566

Återbetalning av villkorat aktieägartillskott har skett efter beslut på extra bolagsstämman den 15 maj.

”

Wästbyggkoncernen redovisar ett mycket starkt resultat 2018. Koncernens orderstock vid årsskiftet var lika stor som hela 2018 års omsättning,

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2018	2017
Intäkter	1, 3	3 652	2 838
Kostnader i produktion	4, 7	-3 307	-2 566
Bruttoresultat		345	272
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 15	-182	-170
Övriga rörelseintäkter	8	8	3
Övriga rörelsekostnader	9	0	0
Rörelseresultat		171	105
Resultat från finansiella poster			
Resultatandelar från joint venture		-1	0
Finansiella intäkter	10	8	1
Finansiella kostnader	11	-14	-8
Resultat före skatt		164	98
Skatt	12	-1	2
Årets resultat	21	163	100
Resultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		163	100
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Vinst per aktie, SEK	21	3 196	1 961
Antal aktier årets slut ('000)	21	51	51
Genomsnittligt antal aktier ('000)		51	51

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2018	2017
Årets resultat	21	163	100
Övrigt totalresultat, som kan omföras till resultaträkningen			
Förändring omräkningsreserv		0	0
Årets totalresultat		163	100

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	229	229
Övriga immateriella tillgångar	14	7	7
		236	236
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	15	10	8
		10	8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar joint ventures	17	9	10
Uppskjuten skattefordran	12	23	25
Långfristiga finansiella tillgångar		3	-
		35	35
Summa anläggningstillgångar		281	279
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Exploateringsfastigheter		60	35
Kundfordringar	18, 23	269	346
Upparbetat ej fakturerat	19	343	278
Skattefordringar		17	18
Fordringar hos koncernbolag		12	11
Övriga fordringar		205	175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	23	60
Likvida medel	23	389	252
Summa omsättningstillgångar		1 318	1 175
SUMMA TILLGÅNGAR		1 599	1 454

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		3	3
Övrigt tillskjutet kapital		83	163
Balanserat resultat		217	117
Årets totalresultat		163	100
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		466	383
Innehav utan bestämmande inflytande		3	3
Summa eget kapital		469	386
Långfristiga skulder	23, 24		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag		30	30
Skulder till kreditinstitut		31	51
		61	81
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	1	1
Övriga avsättningar	22	26	18
		27	19
Summa långfristiga skulder		88	100
Kortfristiga skulder	23, 24		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20	20
		20	20
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		533	497
Förskott från kund	19	224	196
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		163	176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	102	79
		1022	948
Summa kortfristiga skulder		1042	968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 599	1 454

Förändringar i koncernens eget kapital

Mkr 2018-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	163	0	217	383	3	386
Totalresultat							
Årets resultat				163	163	0	163
Övrigt totalresultat			0	0	0	-	0
Årets totalresultat		0	0	163	163	0	163
Återbetalt aktieägartillskott		-80			-80		-80
Utdelning				-	0	-	0
Vid årets slut	3	83	0	380	466	3	469

Mkr 2017-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	48	0	136	187	35	222
Totalresultat							
Förvärv av innehav utan bestämmande innehav				-19	-19	-32	-51
Årets resultat				100	100	0	100
Övrigt totalresultat			0	0	0	-	0
Årets totalresultat		0	0	81	81	-32	49
Aktieägartillskott		115			115		115
Utdelning				-	0		0
Vid årets slut	3	163	0	217	383	3	386

Not 21 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		164	98
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	27	14	5
		178	103
Betald skatt		1	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		179	81
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		51	-74
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-80	-121
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		37	183
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		53	118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		240	187
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillingar		-16	-4
Försäljning dotterbolag		10	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4	-1
Avyttring av övriga finansiella anläggningstillgångar		8	6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	115
Återbetalda aktieägartillskott		-80	-
Förvärv av andelar i dotterföretag från Innehav utan bestämmande inflytande		-	-35
Amortering av långfristiga låneskulder		-20	-20
Förändring av checkräkningskredit		-	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100	30
Årets kassaflöde		137	217
Likvida medel vid årets början		252	36
Kursdifferens i likvida medel		0	-1
Likvida medel vid årets slut		389	252

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2018	2017
Intäkter	1, 3	44	40
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		44	40
Personalkostnader		-33	-25
Övriga externa kostnader		-42	-41
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7, 8, 15	-31	-26
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	81	57
Finansiella kostnader	11	-11	-7
Resultat efter finansiella poster		39	24
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		44	-25
Resultat före skatt		83	-1
Skatt	12	-2	13
Årets resultat		81	12

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		2	1
Inventarier, verktyg och installationer	15	6	4
		8	5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	310	310
Uppskjuten skattefordran	12	11	13
		321	323
Summa anläggningstillgångar		329	328
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		328	160
Skattefordringar		1	4
Övriga fordringar		1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5	5
		335	171
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	23	182	20
Summa omsättningstillgångar		517	191
SUMMA TILLGÅNGAR		846	519

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		3	3
Bundet eget kapital		3	3
Balanserat resultat		136	204
Årets resultat		81	12
Fritt eget kapital		217	216
Summa eget kapital		220	219
Långfristiga skulder	23		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		30	50
Skulder till koncernbolag		30	30
Summa långfristiga skulder		60	80
Kortfristiga skulder	23		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20	20
Skulder till koncernbolag		502	107
		522	127
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		7	7
Skulder till koncernbolag		24	78
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	10	6
		44	93
Summa kortfristiga skulder		566	220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		846	519

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr 2018-12-31	Aktie- kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	216	219
Årets resultat		81	81
Transaktioner med ägare			
Återbetalt aktieägartillskott		-80	-80
Utdelning		-	-
Vid årets slut	3	217	220

Mkr 2017-12-31	Aktie- kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	89	92
Årets resultat		12	12
Transaktioner med ägare			
Erhållet aktieägartillskott		115	115
Utdelning		-	-
Vid årets slut	3	216	219

Not 21 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		39	24
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	27	2	2
		41	26
Betald skatt		3	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		44	22
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-189	-44
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		380	-71
Kassaflöde från den löpande verksamheten		235	-93
Investeringsverksamheten			
<i>Investeringar i verksamheter</i>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	-1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5	-2
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		-	115
Återbetalda aktieägartillskott		-80	-
Erhållet koncernbidrag		54	19
Lämnat koncernbidrag		-79	-
Erhållen utdelning		57	-
Amortering av långfristiga låneskulder		-20	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-68	114
Årets kassaflöde		162	19
Likvida medel vid årets början		20	1
Likvida medel vid årets slut		182	20

Noter

Gemensamma för koncern
och moderbolag.

Innehåll:

NOT	SID
1 REDOVISNINGSPRINCIPER	79
2 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR	84
3 SEGMENTSRAPPORTERING	85
4 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE	86
5 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER	87
6 LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING SAMT HYRESKOSTNADER	87
7 KOSTNADSLAG I RESULTATRÄKNINGEN	87
8 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	87
9 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	87
10 FINANSIELLA INTÄKTER	87
11 FINANSIELLA KOSTNADER	87
12 SKATTER	87
13 GOODWILL	88
14 ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR	88
15 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	88
16 ANDELAR I KONCERNBOLAG	89
17 ANDELAR JOINT VENTURES	89
18 KUNDFORDRINGAR	90
19 UPPARBETAT EJ FAKTURERAT	90
20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	90
21 EGET KAPITAL	90
22 AVSÄTTNINGAR	90
23 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT – KONCERN	91
24 RÄNTEBÄRANDE SKULDER	92
25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	92
26 PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	92
27 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	92
28 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE	92
29 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	93
30 UPPLYSNINGAR OM WÄSTBYGG GRUPPEN AB	93
31 VINSTDISPOSITION	93

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Wästbygg Gruppen AB (publ), koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som grundades 1981 och har sitt säte i Borås. Wästbygg Gruppen är idag ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sedan länge är väl etablerat på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Vi har egna kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Borås, Jönköping och Varberg men finns också via koncernbolaget Logistic Contractor representerat i våra nordiska grannländer Norge och Danmark. Företaget är primärt inriktat på de tre segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik. Vi arbetar även med projektutveckling inom samtliga segment och vår kompetens sträcker sig från förvärv-/tilldelning av mark fram till färdig fastighet.

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

De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen. Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2018 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 27 mars 2019. Enligt gällande årsredovisningslagen är det inte tillåtet att ändra i de finansiella rapporterna efter att de godkänts.

Koncernen tillämpar från och med 2018 den nya standarden för redovisning av intäkter från avtal med kunder (se nedan). Denna standard har tillämpats enligt övergångsbestämmelserna med partiell retroaktivitet där den sammanlagda effekten av de förändringar som har en väsentlig inverkan på koncernens finansiella ställning per den 1 januari 2018 redovisats tillsammans som en enda justering av ingående balansen för balanserade vinstmedel. Koncernen är således inte skyldig att presentera en tredje rapport över koncernens finansiella ställning per den dagen.

Vidare har koncernen tillämpat en ny vägledning för redovisning av finansiella instrument (se nedan). Denna tillämpning har skett enligt lätttnadsreglerna i övergångsbestämmelserna vilket innebär att företaget inte behöver räkna om tidigare perioder. Skillnader som uppkommer vid tillämpningen av IFRS 9 i samband med klassificering, värdering och nedskrivning redovisas i balanserat resultat.

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

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

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

NYA OCH UPPDATERADE STANDARDER SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2018 OCH SENARE

Nedanstående nya standarder har inverkan på dessa finansiella rapporter och därför har detaljerade uppgifter lämnats.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9, standarden för finansiella instrument, tillämpas från 2018 och innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny "förväntad kreditförlust-modell" modell för nedskrivning av finansiella tillgångar inklusive en förenklad modell för redovisning av de förväntade kreditförlusterna för kundfordringar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning. Tillämpningen har inte medfört några förändringar i värderingen av finansiella tillgångar och skulder, det vill säga har i praktiken ingen påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 har tillämpats från 2018 och ersatte IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktsrelaterade tolkningar. Rekommendationen behandlar intäktsredovisning och upplysningskrav där syftet med upplysningarna är att läsaren ska förstå omständigheter, belopp, tidpunkter och eventuella osäkerheter som är förknippade med de redovisade intäkterna. Intäkter redovisas när kunden fått kontroll över en vara eller en tjänst och därmed kan styra och använda samt er hålla fördelar från varan eller tjänsten.

Efter ett år med IFRS 15 kan vi konstatera att endast en del av det omfattande regelverket berör Wästbyggkoncernens verksamhet och då redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar.

Vid redovisning av entreprenadverksamheten och projektutvecklingsverksamheten tillämpar vi successiv vinstavräkning, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tid i takt med att koncernen fullgör sin prestation. Detta gäller såväl vid redovisning av entreprenadverksamheten som projektutvecklingsverksamheten. Vår tolkning av successiv vinstavräkning i förhållande till IFRS 15 redovisas under not 2 – Viktiga uppskattningar och bedömningar.

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

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder publicerats av International Accounting Standards Board (IASB). Dessa har ännu inte trätt i kraft och har inte tillämpats i förtid av koncernen.

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

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 är nu fastställd av EU och ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar.

Efter analys har Wästbygg Gruppen:

a) beslutat att utnyttja den praktiska lösningen att inte göra en fullständig genomgång av befintliga leasingavtal utan att endast tillämpa IFRS 16 på nya eller ändrade avtal. Eftersom vissa leasingavtal kommer att ändras eller förnyas under 2019 har koncernen omprövat bedömningen av dessa leasingavtal och dragit slutsatsen att de kommer att redovisas i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång.

b) bedömt att den viktigaste effekten är att koncernen kommer att behöva redovisa en nyttjanderättstillgång och en leasingkulda för kontorsbyggnader och fordon som för närvarande redovisas som operationella leasingavtal. Per den 31 december 2018 uppgick de framtida minimilease-

avgifterna till 55 mkr, utöver detta har korttidsleasing och leasing av mindre värde bedömt till 25 mkr räknats bort. Detta innebär att kostnaden för ovan nämnda hyra kommer att förändras från att vara en operationell leasingkostnad till att vara en kostnad för avskrivningar och ränta.

Koncernen planerar att tillämpa IFRS 16 från den 1 januari 2019 med partiell retroaktiv tillämpning. Enligt detta tillvägagångssätt redovisas den ackumulerade effekten av den initiala tillämpningen av IFRS 16 som en justering av ingående eget kapital vid den första tillämpningsdagen. Jämförande information räknas inte om. Genom att välja denna övergångsmetod uppstår ytterligare policybeslut som koncernen behöver fatta eftersom det finns flera andra lätttnadsregler som kan tillämpas i övergången. Dessa lätttnadsregler avser de leasingavtal som tidigare klassificerades som operationella leasingavtal, och kan tillämpas per leasingavtal. För oss som leasetagare beräknas den första tillämpningen av IFRS 16 få följande effekter på koncernens finansiella ställning vid ingången den 1 januari 2019:

- Koncernens tillgångar och skulder beräknas öka med 55 mkr respektive 55 mkr.
- Soliditeten beräknas förändras med -0,9 % och uppgår till 28,4 % vid den första tillämpningen.
- Koncernens balanserade vinstmedel är oförändrade och uppgår till 416 mkr

KONCERNREDOVISNING

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

Rörelseförvärv

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

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.

Övriga aktieinnehav

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

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

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Utlandsverksamheter och valutaomräkning

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

SEGMENTSRAPPORTERING

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

INTÄKTER

Entreprenaduppdrag

Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IFRS 15. Intäkter från avtal och kunder. Intäkter och kostnader redovisas i takt med att entreprenader genomförs. Denna princip benämns successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens uppbyggnadsgrad. Uppbyggnadsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna (avtalsstillgångar) eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder (avtalskulder). De projekt som har högre upp-

betade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Projektutveckling

Intäkter avseende projektutveckling inklusive bostadsrättsprojekt, som uppstår som vinster på försäljning av bolag avräknas successivt i resultaträkningen. Detta enligt IFRS 15, från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört. Bostadsrättsföreningen ses som en självständig juridisk person och försäljningen av mark och uppförandet av fastigheten sker enligt avtal med föreningen som motpart.

Övriga intäkter

Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag och projektutveckling, sker enligt 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.

LEASING

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

Finansiell leasing

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

Operationell leasing

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

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

SKATTER

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

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuell 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. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Nedskrivningar

Vid varje rapporteringstillfälle görs en bedömning om det föreligger någon indikation på en värdeminskning avseende koncernens tillgångar. Om så är fallet fastställs dess återvinningsvärde för att en eventuell värdeminskning skall 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 nuvärdes-

beräkningen används en kalkylränta före skatt som speglar den aktuella marknadsräntan och den risk som är hänförlig till tillgången. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet skrivs det redovisade värdet ned till återvinningsvärdet.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Nedlagda kostnader aktiveras löpande och avräknas vid försäljning av projekten eller kostnadsförs vid konstaterade uteblivna projekt. Systematisk avskrivning tillämpas ej utan exploateringsfastigheterna värderas löpande i syfte att identifiera nedskrivningsbehov.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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.

Kundfordringar och andra fordringar och avtalstillgångar

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris. Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt där fordringarna grupperats utifrån antal förfallna dagar eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

Historiskt har koncernen låga konstaterade kundförluster.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Eftersom redovisningen av finansiella skulder förblir i stort sett densamma enligt IFRS 9 jämfört med IAS 39, har koncernens finansiella skulder inte påverkats av tillämpningen av IFRS 9. För fullständighetens skull beskrivs dock redovisningsprinciperna nedan.

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

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföretaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderföretaget i årsredovisningen för den juridiska personen 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 ska göras.

Skilnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

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

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

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

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill eller andelar i dotterföretag. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 229 mkr. Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdeberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Årets genomgång har visat att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Se vidare not 13.

PROJEKTRÄTTIGHETER - BEDÖMNING AV VÄRDET

Nedlagda och aktiverade kostnader prövas årligen genom en uppskattning av de framtida kassaflödena tillgången bedöms generera och sannolikheten för att projektet genomförs. Se vidare not 14.

BEDÖMNING AV OSÄKRA FORDRINGAR

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

TVISTER

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

Det skiljeförfarande som koncernen befunnit sig i med en tidigare uppdragsgivare avslutades genom att dom meddelades den 15 februari 2019. Skiljedomen och effekterna av denna har analyserats tillsammans med juridiska rådgivare. Skiljedomen kommer att ha en viss negativ resultat effekt under kvartal 1 2019.

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

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

Då det finns olika tolkningar av IFRS 15 i förhållande till om successiv vinstavräkning ska tillämpas i bostadsrättsprojekt eller om bostadsrättsföreningarna ska konsolideras, redovisar vi Wästbyggs ställningstagandet kring tillämpning av successiv vinstavräkning här nedanför.

a) Byggtreprenader

Byggtreprenader utförs på mark som kontrolleras av kunden. Wästbygg är kontraktuellt bundet att leverera en specifik byggnad och har rätt till betalning under projektets gång. Successiv vinstavräkning tillämpas.

b) Projektutveckling

Wästbygg arbetar med projektutveckling inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik. När det gäller utveckling av bostadsrättsprojekt ingås avtalen med bostadsrättsföreningen samtidigt, de är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Bostadsrättsföreningarna förvärvar ett fastighetsbolag med en pågående byggtreprenad och Wästbyggs uppdrag är att leverera en nyckelfärdig bostadsfastighet till föreningen. Upplägget är därmed snarlikt processen i de övriga projektutvecklingsaffärer som Wästbygg genomför med hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. Där tillämpas successiv vinstavräkning.

Vid tolkning av IFRS 10 Koncernredovisning utifrån om Wästbygg bedöms ha bestämmande inflytande (kontroll) över bostadsrättsföreningar har vi, utifrån givna avtal och förutsättningar, bedömt att så inte är fallet. Bostadsrättsföreningar bedöms vara en kund och konsolideras inte. Därmed tillämpas successiv vinstavräkning (intäkt redovisas över tid) även i dessa projekt. Nedanstående punkter ligger till grund för vår bedömning:

- Majoriteten av ledamöterna i styrelserna är externa i enlighet med föreningarnas stadgar. Alla styrelsebeslut fattas i majoritet utifrån principen en person, en röst. En representant från Wästbygg Projektutveckling AB ingår av praktiska skäl i styrelsen och ansvarar för informationsutbyte mellan föreningen och Wästbygg under projektets löptid.
- En extern oberoende ekonomisk förvaltare tillsätts i ett tidigt skede. Denne administrerar föreningen och ansvarar för den ekonomiska förvaltningen.
- Avtal om byggnadskreditiv för extern finansiering av byggproduktionen med tillhörande borgensåtagande tecknas mellan respektive bostadsrättsförening och aktuell bank.
- Bostadsrättsföreningen handlar upp en fristående mäklare som har i uppdrag att sälja lägenheterna.
- Köparna ingår sina avtal med den aktuella bostadsrättsföreningen och det saknas därmed juridisk koppling till Wästbygg.

Successiv vinstavräkning i ett enskilt projekt påbörjas inte förrän avtal är klart med extern finansör, vilket i sin tur förutsätter att uppsatta krav vad gäller antal juridiskt bindande tecknade förhandsavtal har uppnåtts. Dessutom ska entreprenadavtal vara tecknat för uppförandet. Kontrollen övergår i detta skede till föreningen. Det finns därmed betryggande substans och värde i respektive projekt innan vinstavräkning påbörjas.

I det fall Wästbygg hade bedömt att bostadsrättsföreningarna inte är fristående från koncernen, skulle intäkterna från respektive projekt ha redovisats vid tidpunkten för bostadsköparnas tillträde. 2018 års bokslut skulle då ha påverkats av två projekt, vilket hade fått till följd att intäkterna i stället hade uppgått till 3 689 mkr (3 652 enligt bokslutet) och rörelseresultatet till 184 mkr (171). Eget kapital hade uppgått till 422 mkr (469). Bedömningen är att det finns utnyttjade byggnadskreditiv som per den 31 december 2018 uppgick till omkring 200 mkr för Wästbyggs pågående entreprenaduppdrag.

UPPSKJUTNA SKATTER

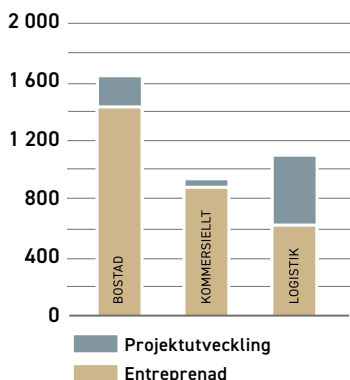
Värdet av förlustavdrag och andra uppskjutna skattefordringar/skulder beaktas i den mån det anses som sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden.

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.

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

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

INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD/PROJEKTUTVECKLING



INTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT

	12 mån 2018	12 mån 2017
BOSTAD	1 638	1 088
Varav intern försäljning	1	16
KOMMERSIELLT*	925	759
Varav intern försäljning	0	2
LOGISTIK	1 090	1 012
Varav intern försäljning	0	3
Moderbolaget/koncernposter	-1	-21
SUMMA	3 652	2 838

* Varav intern omsättning till M2 Gruppen 0 mkr (1).

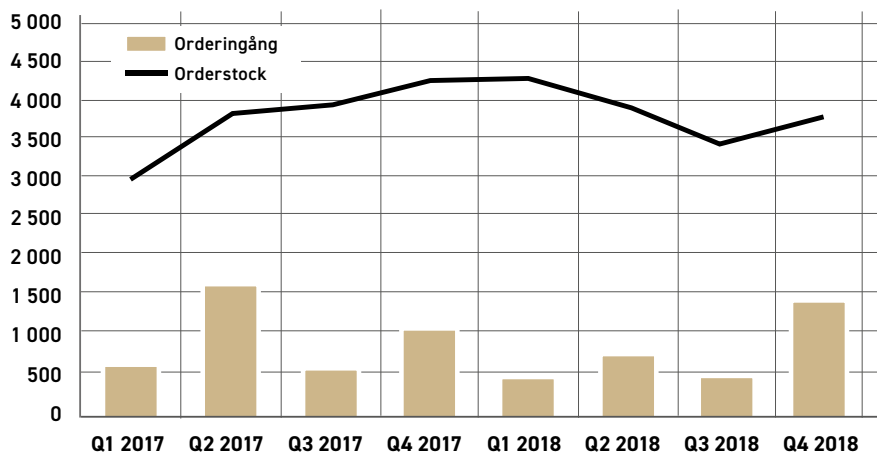
RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSESEGMENT

	12 mån 2018	12 mån 2017
BOSTAD	23	26
Rörelsemarginal	1,4 %	2,4 %
KOMMERSIELLT	31	5
Rörelsemarginal	3,4 %	0,7 %
LOGISTIK	148	104
Rörelsemarginal	13,6 %	10,3 %
Moderbolaget/koncernposter	-31	-30
SUMMA	171	105
Rörelsemarginal	4,7 %	3,7 %
Finansiella poster	-7	-7
RESULTAT FÖRE SKATT	164	98

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

Ingen kund svarar för mer än 10 % av omsättningen innevarande eller föregående år.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER KVARTAL MKR



Säsongsvariationer

I Wästbyggkoncernens verksamhet finns inga tydliga säsongsvariationer. Antalet produktionsdagar är dock lägre under årets tredje kvartal eftersom semesterperioden infaller då, vilket avspeglar sig i resultatet. I övrigt pågår verksamheten i likvärdig omfattning året runt.

När det gäller orderingången är den oftast större under kvartal två och fyra. Det har sin förklaring i att många beställare vill avsluta förhandlingar om nya projekt innan semestern respektive årets slut.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2018	Varav kvinnor	2017	Varav kvinnor
Koncernbolag	250	14 %	215	12 %
Moderbolag	29	52 %	26	50 %
Totalt i koncernbolag	279	18 %	241	16 %

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

	2018			2017		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension
KONCERNEN						
Styrelse och verkställande direktör	12	10	5	9	9	7
Övriga anställda	173	92	27	138	78	22
	185	102	32	147	87	29
MODERBOLAGET						
Styrelse och verkställande direktör	3	2	1	2	1	1
Övriga anställda	20	10	3	14	8	2
	23	12	4	16	9	3

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 2018 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 142 (154) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

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

Koncernen totalt	Andel kvinnor 2018	Andel kvinnor 2017
Styrelsen	25 %	33 %
Övriga befattningshavare	29 %	0 %

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

Under 2018 har lön till verkställande direktör i moderbolaget fastställts av styrelsens ordförande på uppdrag av styrelsen.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE 2018

	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa 2018	Total ersättning 2017
Styrelsens ordförande:						
Andreas von Hedenberg	0	-	-	-	0	0
Styrelseledamöter:						
Christina Källenfors	0	-	-	-	0	0
Lennart Ekelund	-	-	-	-	0	-
Verkställande direktör: *						
Jörgen Andersson	3	-	-	1	4	3
Andra ledande befattningshavare 7 (7) personer:	10	0	-	4	14	15
Summa	13	0	0	5	18	18

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

NOT 5**ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING
TILL REVISORER**

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Grant Thornton</i>				
Revisionsuppdrag	2	1	1	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	-	-
Skatteuppdrag	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0	0

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

NOT 6**LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL
LEASING SAMT HYRESKOSTNADER**

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

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Räkenskapsårets kostnadsförda operationella leasingavgifter och hyror*	41	40	11	10
<i>Framtida betalningar förfaller per år med:</i>				
Inom 1 år	17	18	11	12
Mellan 1 och 5 år	22	30	16	23
Senare än 5 år	0	3	0	3
	39	51	27	38

Leasingavgifter och hyror avser till största delen lokalhyror.

*varav korttidshyror avseende bodar och vagnar i projekt står för 23 mkr (23).

NOT 7**KOSTNADSSLAG I RESULTATRÄKNINGEN**

Koncern	2018	2017
<i>Produktionskostnader:</i>		
Material och underentreprenörer	3 110	2 407
Personalkostnader	197	159
	3 307	2 566
<i>Försäljning och administrationskostnader:</i>		
Externa kostnader	67	70
Personalkostnader	111	96
Avskrivningar	4	4
	182	170

NOT 8**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

Koncern	2018	2017
Försäkringsersättningar	8	3
Övrigt	0	0
	8	3

NOT 9**ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

Koncern	2018	2017
Övriga kostnader	0	0

NOT 10**FINANSIELLA INTÄKTER**

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Valutaomräkningsvinst	0	0	-	-
Utdelningar från dotterföretag, anticerade	-	-	77	57
Ränteintäkter	7	1	-	-
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	4	0
	7	1	81	57

NOT 11**FINANSIELLA KOSTNADER**

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Valutaomräkningsförlust	-	-1	-	0
Räntekostnader	-10	-5	-4	-4
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	-6	-3
Övriga finansiella kostnader	-4	-2	-1	0
	-14	-8	-11	-7

NOT 12**SKATTER**

Koncern	2018	2017
<i>Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)</i>		
Periodens skatt	0	0
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0
	0	0
<i>Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)</i>		
Immateriella anläggningstillgångar	-	-
Avsättningar	-	-
Obeskattade reserver	-	-
Underskottsavdrag	-2	2
Övrigt som ger uppskjuten skatt	1	-
	-1	2
<i>Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i koncernen</i>	-1	2
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	164	98
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 22 %	-36	-22
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	0	0
Icke-avdragsgilla kostnader	-2	0
Ej skattepliktiga intäkter	37	24
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Redovisad effektiv skatt	-1	2
<i>Uppskjuten skatteskuld, netto</i>		
Underskottsavdrag	-23	-25
Obeskattade reserver	1	1
Övrigt, uppskjuten skattefordran		
temporära skillnader	0	0
Netto Fordran (-) / Skuld (+)	-22	-24
	-11	-13

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

NOT 13 GOODWILL

Koncern	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	229	229
Nyanskaffningar genom förvärv	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	229	229
<i>Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet</i>		
Logistic Contractor HB	56	56
Wästbygg AB	173	173
Total goodwill	229	229

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 229 mkr (229). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet provas 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 cirka 10 procent (11). 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 14 ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Koncern	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7	6
Årets investeringar	1	1
Försäljning och omklassificeringar	0	0
Vid årets slut	8	7

Koncern	2018	2017
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-1	0
Vid årets slut	-1	0
Redovisat värde vid perioden slut	7	7

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

NOT 15 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncern 2018			Koncern 2017			Moderbolag	
	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk	Totalt	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk	Totalt	Inventarier och verktyg 2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>								
Vid årets början	16	4	20	17	4	21	5	4
Nyanskaffningar	4	-	4	1	-	1	4	1
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-2	-	-2	-	-
Vid årets slut	20	4	24	16	4	20	9	5
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>								
Vid årets början	-8	-4	-12	-8	-3	-11	-1	0
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	2	-	2	-	-
Årets avskrivningar	-2	-	-2	-2	-1	-3	-2	-1
Vid årets slut	-10	-4	-14	-8	-4	-12	-3	-1
Redovisat värde vid periodens slut	10	0	10	8	0	8	6	4
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:</i>								
Direkta kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-2	-	-2	-2	-1	-3	-	-

NOT 16 ANDELAR I KONCERNBOLAG
**SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS
INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG**

Koncern	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %*	Redovisat värde i moderbolag	
					2018-12-31	2017-12-31
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	10 000	100,0	205	205
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	-	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0	-	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0	-	-
Wästbygg Projektutveckling Holding AB	556943-4847	Borås	1 000	100,0	5	5
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Stockholm	1 000	100,0	-	-
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	500	100,0	-	-
Hysesbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Borås	500	100,0	-	-
Havbund AB	556966-0227	Stockholm	500	66,0	-	-
WBPSV Holding AB	559008-8372	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Borås	50 000	100,0	-	-
Södertörn Holding AB	556981-3131	Borås	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Borås	50 000	100,0	-	-
WPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Borås	50 000	100,0	-	-
WPST Entreprenad AB	559058-0949	Borås	50 000	100,0	-	-
WPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Borås	50 000	100,0	-	-
WPST Holding AB	559147-1478	Borås	50 000	100,0	-	-
					310	310

Moderbolag	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	310	310
Aktieägartillskott	-	-
Avyttringar	-	-
	310	310
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	310	310

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

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

NOT 17 ANDELAR JOINT VENTURES

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	10	0	0	0
Resultatandel	-1	-	-	-
Tillkommande investeringar	-	10	-	-
Redovisat värde vid årets slut	9	10	0	0

**SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS ÖVRIGA INNEHAV
AV ANDELAR I VERKSAMHETER, JOINT VENTURE OCH INTRESSEFÖRETAG**

Företag	Klassificering	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde i koncernen	
						2018-12-31	2017-12-31
Hökälla Projekt AB	Joint venture	559089-1007	Göteborg	250	50,0	2	2
Centrumshopping Lund AB	Joint venture	556737-8376	Lund	500	50,0	7	8
						9	10

NOT 18 KUNDFORDRINGAR

Koncern	2018	2017
<i>Åldersanalys, förfallna kundfordringar</i>		
Ej förfallna kundfordringar	200	273
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dagar	12	12
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dagar	3	8
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dagar	8	8
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	46	45
Summa	269	346

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

Avsättningar för kundförluster

Vid årets början	0	-1
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	-	1
Årets nedskrivningar	0	
Utgående balans	0	0

Redovisat värde kundfordringar 269 346

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

NOT 19 UPPARBETAT EJ FAKTURERAT OCH FÖRSKOTT FRÅN KUNDER

Upparbetat ej fakturerat, koncern	2018	2017
<i>Pågående uppdrag</i>		
Accumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	2 518	2 302
Fakturering	-2 175	-2 025
Summa fordran på beställare	343	277

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.

Förskott från kunder, koncern	2018	2017
<i>Pågående uppdrag</i>		
Fakturering på ej avslutade entreprenader	4 023	2 341
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-3 799	-2 145
Summa skuld	224	196

Förväntad intäktsredovisning av återstående prestationsåtaganden	2019	2020	2021	Summa
Bostad	1 220	800	133	2 153
Kommersiellt	838	110	-	949
Logistik	391	-	-	391
Summa	2 449	910	133	3 492

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda hyror	2	3	2	3
Förutbetalda försäkringspremier	2	1	2	1
Fordran leverantör	-	28	-	-
Upplupen intäkt aktievinst	10	26	-	-
Övriga poster	9	2	1	1
	23	60	5	5

NOT 21 EGET KAPITAL

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

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

Under året har moderbolaget återbetalat villkorade aktieägartillskott på 80 mkr. Efter återbetalningen består moderbolagets totala tillskjutna kapital på 83 mkr av villkorade aktieägartillskott.

KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

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

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

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

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

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

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

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

NOT 22 AVSÄTTNINGAR

Koncern	2018	2017
<i>Övriga avsättningar som långfristiga skulder</i>		
Garantiavsättningar	26	18
Övrigt	-	-
	26	18
<i>Övriga avsättningar som kortfristiga skulder</i>		
Övrigt	-	-
<i>Redovisat värde vid periodens ingång</i>	18	18
Avsättningar som gjorts under perioden	17	11
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-7	-6
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-2	-5
<i>Redovisat värde vid periodens utgång</i>	26	18

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 finanspolicyn som anger riktlinjer, mål och limiter för finansförvaltning och hantering av finansiella risker inom koncernen.

Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelningen mellan Wästbyggs styrelse, koncernledning och koncernbolagen.

Den finansiella riskhanteringen är koncentrerad till ekonomifunktionen som också stödjer den operativa verksamheten.

RÄNTERISK

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

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med cirka 1–2 mkr för prognostiserad låneportfölj.

Koncernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tillgänglig genom kassalikviditet och checkräkningskredit eller bindande kreditlöften.

Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 3,7 procent (3,6). För specifikation av räntebärande skulder se not 24.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom kontinuerlig diskussion med huvudbank där kommande finansieringsbehov hanteras. Wästbygg har covenant hos kreditgivare avseende huvudkrediten om en soliditet på lägst 22 procent samt en räntetäckningsgrad om 300 procent.

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	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	389	252
Outnyttjad checkkredit	250	100
Summa	639	352

VALUTARISK

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

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

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

KREDITRISK

Med kreditrisk avses risken att förlora intäkter på grund av att motparter inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Wästbyggs kreditrisk vad gäller kundfordringar är i huvudsak knutet till fordringar gällande byggnadsprojekt. Dessa kunder kreditbedöms vid varje kontraktsskrivning.

I samband med finansiering av projekt och andra affärsavtal kan Wästbygg i vissa fall kräva bankgarantier eller andra typer av säkerheter i syfte att minska kreditrisken.

Företaget har därmed ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Inga materiella förluster av finansiell karaktär har inträffat under året. För analys av kundfordringar se not 18.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

Finansiella tillgångar	2018	2017
<i>Tillgångar i rapport över finansiell ställning:</i>		
Kundfordringar	269	346
Räntebärande fordringar	-	-
Finansiella instrument	0	0
Likvida medel	389	252
Summa	658	598

Koncernens balansräkning visar övriga fordringar om 205 mkr (175). Av dessa är 205 (167) icke finansiella. Finansiella instrument avser en omvärderad valutatermin.

Finansiella skulder	2018	2017
<i>Skulder i rapport över finansiell ställning:</i>		
Långfristiga skulder till koncernbolag	30	30
Långfristiga skulder till kreditinstitut	31	51
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20	20
Leverantörsskulder	533	497
Summa	614	598

Koncernens balansräkning visar övriga skulder om 163 mkr (176). Inga derivat finns per bokslutsdagen.

Inga villkorade köpeskillningar finns (0) vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som nivå 3.

Finansiella skulder förfaller i huvudsak inom 12 månader. Övriga poster är icke finansiella.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt tre nivåer:

Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.

Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

NOT 24 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens räntebärande skulder fördelar sig i rapport över finansiell ställning enligt följande:

- Långfristiga skulder 61 mkr (81)
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut 20 mkr (20)
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 (0).
- Totalt 81 mkr (101).

Kredittider på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis.

Nominella värden avseende räntebärande skulder och avsättningar överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden.

De covenanter som långgivaren ställt som villkor på soliditetsnivå och räntetäckningsgrad uppfylls med god marginal.

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Skulder till kreditinstitut och koncernbolag:</i>				
Kortfristig del	20	20	20	20
Förfallotidpunkt, 2–5 år från balansdagen	61	81	60	80
	81	101	80	100
<i>Checkräkningskredit:</i>				
Beviljad kreditlimit	250	100		
Utnyttjad del	-250	-100		
Utnyttjat kreditbelopp	-	-		

Kreditlimiterna på checkräkningskrediter förnyas årligen.

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Produktionskostnader	26	16	-	-
Personalkostnader	72	55	9	5
Övriga poster	4	8	1	1
	102	79	10	6

NOT 26 PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ställda panter</i>				
Aktier i dotterföretag	556	474	310	310
Företagsinteckningar	75	75	-	-
Summa	631	549	310	310
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	78	-	-	50
Övriga garantier	40	183	-	154
	118	183	-	204

NOT 27 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncern		Moderbolag	
	2018	2017	2018	2017
Avskrivningar	4	4	2	2
Övriga avsättningar	10	0	-	-
Förändring periodiserade räntor	0	0	-	-
Övriga poster	0	0	-	-
	14	4	2	2

NOT 28 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

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

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens till Klöver AB och Corem Property Group, enligt nedanstående tabell. Beträffande Corem ingår även intäkter från fastighetsförsäljningar.

På balansdagen finns finansiella skulder om 31 (31) mkr inklusive upplupen ränta till M2 samt övrig fordran på 12 mkr (11). Det finns även kundfordringar om 1 (42) till övriga närstående enligt nedan. Några skulder finns ej (0).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE FÖRETAG:

Motpart	Upparbetad intäkt 2018	Upparbetad intäkt 2017
Klöver AB	125	53
Corem Property Group	116	258
M2 Holding AB	0	1
	241	312

Utöver ovanstående har Wästbygg hyreskostnader till Klöver AB om 2 mkr (2).

NOT 29 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har följande väsentliga händelser inträffat.

- Magnus Björkander, tidigare vice vd i Wästbygg Projektutveckling AB, har utsetts till ny vd i det bolaget och tillträdde sin tjänst den 4 februari. I samband med det görs också en organisationsförändring och marknadsområdeschefer tillsätts i regionerna.
- Det skiljeförfarande som koncernen befunnit sig i med en tidigare uppdragsgivare avslutades genom att dom meddelades den 15 februari 2019. Skiljedomen och effekterna av denna har analyserats tillsammans med juridiska rådgivare. Skiljedomen kommer att ha en viss negativ resultateffekt under kvartal 1 2019.
- Wästbygg Projektutveckling har fått en markreservation i Västra Hamnen i Malmö. Reservationen omfattar två bostadskvarter på totalt 9 500 kvm bruttoarea.
- Wästbygg Projektutveckling har fått en markanvisning för ett hotell på upp till tio våningar och 7 400 kvm i det nya området Solvallastaden i Stockholm.

NOT 30 UPPLYSNINGAR OM WÄSTBYGG GRUPPEN AB (PUBL)

Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Borås. Besöksadress Åsboholmogatan 30, 504 51 Borås.

NOT 31 VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	216 491 923
Aktieägartillskott	-80 000 000
Årets resultat	80 799 643
Summa	217 291 566

Balanseras i ny räkning	217 291 566
-------------------------	-------------

Återbetalning av villkorat aktieägartillskott har skett efter beslut på extra bolagsstämma den 15 maj.

Underskrifter

DENNA ÅRSREDOVISNING HAR FASTSTÄLLTS PÅ STYRELSEMÖTE 27 MARS 2019.

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

Borås den 27 mars 2019

WÄSTBYGG GRUPPEN AB:

Andreas von Hedenberg
Ordförande

Christina Källenfors
Ledamot

Lennart Ekelund
Ledamot

Jörgen Andersson
Ledamot, verkställande direktör

REVISOR:

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 27 mars 2019.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56-93 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-55, 96-97 och 99. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrel-

sen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhål-

landen 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.

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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 38-55 samt för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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. En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 27 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

BOLAGSSTYRNING

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

ÅRSSTÄMMA

Högsta beslutande organ är årsstämman som är det forum genom vilket aktieägarna utövar sitt inflytande över bolaget. Vid årsstämman väljs bolagets styrelse, externa revisorer och bolagets årsredovisning fastställs. Årsstämman beslutar även om styrelsens arvoden, fattar beslut om eventuell utdelning samt från 2017 godkänner principer för ersättning till ledande befattningshavare.

Årsstämma avseende räkenskapsåret 2017 hölls i Stockholm den 28 mars 2018 med samtliga närvarande aktieägare. Årsstämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören samt om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2017 beslutade inte om någon utdelning. Kommande årsstämma avses hållas i Stockholm den 27 mars 2019.

Vid en extra bolagsstämma den 15 maj 2018 beslutades om återbetalning av villkorat aktieägartillskott med 80 mkr.

Vid en extra bolagsstämma den 17 oktober 2018 valdes Lennart Ekelund in som ny styrelseledamot.

BOLAGSORDNING

Den nu gällande bolagsordningen i Wästbygg Gruppen AB (publ) antogs vid en extra bolagsstämma 2018. Bolagets säte, adress och administration är i Borås medan vissa koncernfunktioner hanteras från koncernens kontor i Göteborg. Verksamheten enligt bolagsordningen är att genom dotterföretag bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Aktier finns i ett slag med en röst per aktie. Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderåret. Kallelse till årsstämma ska ske två till sex veckor innan stämman genom brev eller e-post till aktieägarna. Styrelsen ska bestå av minst en och maximalt tio ledamöter. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Ändringar i bolagsordning beslutas av bolagsstämma.

STYRELSEN

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

I särskilda frågor deltar också andra personer från bolaget som föredragande. Styrelsens roll och ansvar definieras i aktiebolagslagen. Därtill ansvarar styrelsen för att fastställa övergripande mål och strategier, fatta beslut om större investeringar och organisationsfrågor samt utöva tillsyn över att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsens ersättning beslöts av årsstämman att utgöra 60 000 kronor till envar av de

ordinarie ledamöterna som inte uppbär lön från bolaget eller på annat sätt ersatts direkt av någon ägare, samt 100 000 kronor till ordföranden.

STYRELSEORDFÖRANDE

Utöver att leda styrelsens möten ansvarar styrelseordföranden för att fortlöpande ha kontakt med verkställande direktören och följa koncernens utveckling samt samråda med denne i strategiska frågor. Styrelseordföranden ska i samråd med verkställande direktören svara för kallelse och dagordning till styrelsens möten samt tillse att handläggning av ärenden sker i enlighet med bestämmelserna. Styrelsens liksom vd:s arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process.

KOMMITTÉER OCH VALBEREDNING

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

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

STYRELSEMÖTEN

Under året har avhållits åtta ordinarie möten samt två konstituerande möten. Därtill har fem extra möten i specifika sakfrågor hållits. Årsstämman valde styrelsen om tre personer. På årsstämman utsågs även Andreas von Hedenberg till styrelsens ordförande då också styrelsens arbetsordning och instruktion till vd fastställdes. Styrelsen kompletterades med ytterligare en person under året.

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

REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2018 den auktoriserade revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Mikael Östblom som huvudansvarig intill ordinarie årsstämma 2019 hållits. Grant Thornton är också är revisorer i samtliga dotterföretag.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN, KONCERNLEDNING OCH LEDNING SAMT STYRNING AV VERKSAMHETEN

Verkställande direktören utses av styrelsen och leder företaget i enlighet med de riktlinjer och instruktioner som fastställs av styrelsen. Verkställande direktören Jörgen Andersson har utsett en bolags-/koncernledning om totalt åtta personer inklusive verkställande direktören. En av platserna i ledningsgruppen var vakant vid årsskiftet 2018/2019. En presentation av dem återfinns på sidan 99. 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. I respektive affärsenhet finns också en ledningsgrupp som fokuserar på specifika frågor för affärsområdet. Wästbyggs organisation är decentraliserad och platt med korta beslutsvägar. Under året har förändring gjorts där det aktiva styrelsearbetet är koncentrerat till moderbolaget och för dotterbolagen sker styrmöten där bolagens strategiska frågor behandlas.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

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

Den information som offentliggörs genom pressmeddelanden publiceras också på bolagets hemsida, www.wästbygg.se. Samtliga policyer finns publicerade på bolagets intranät för åtkomst av alla medarbetare. Rätten att teckna bolaget för löpande förvaltning innehas av vd ensam medan andra typer av firmateckning kräver två personer i förening. I koncernen tillämpas huvudprincipen att alla bankkonton eller motsvarande skall 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 64–66.

ÖVERGRIPANDE POLICYER

Styrelsen fastställer koncernens övergripande policyer. Merparten av de operativa policyerna fastställs av vd och koncernledning. Centrala policydokument för Wästbygg är informations- och kommunikationspolicy, finanspolicy, bolagsstyrningspolicy, likabehandlingsplan samt etisk policy.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

UTDELNINGSPOLICY

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

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

STYRELSENS NÄRVARO SAMT OBEROENDE

	Funktion	Närvaro	Oberoende*
Andreas von Hedenberg	Ordförande	14/15	Nej
Christina Källenfors	Ledamot	14/15	Ja
Lennart Ekelund	Ledamot	5/5	Ja
Jörgen Andersson	Ledamot	15/15	Nej

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets aktieägare med utgångspunkt i Svensk kod för bolagsstyrning.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Jörgen Andersson, vd	3	0	0	1
Övriga befattningshavare*	10	0	0	4

* I gruppen ledande befattningshavare fanns vid årets början sju personer anställda och lika många vid årets slut.

Under året har åtta ordinarie möten samt två konstituerande möten hållits. Därtill har fem extra möten i specifika sakfrågor hållits.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 96–97 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 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 vårt uttalande.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar 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.

Stockholm den 27 mars 2019

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Wästbyggs koncernledning



- 1 Susanne Liljedahl**
Vd Wästbygg AB
Födelseår: 1968
Anställningsår: 2018
- 2 Magnus Björkander**
Vd Wästbygg Projekt-
utveckling AB
Födelseår: 1973
Anställningsår: 2016
- 3 Anders Jansson**
HR-chef
Födelseår: 1973
Anställningsår: 2016
- 4 Mikael Hillsten**
COO
Födelseår: 1980
Anställningsår: 2010
- 5 Anders Bothén**
Vd Logistic Contractor AB
Födelseår: 1966
Anställningsår: 2011
- 6 Jonas Jönehall**
Vice koncernchef / CFO
Födelseår: 1976
Anställningsår: 2015
- 7 Jörgen Andersson**
Koncernchef
Födelseår: 1973
Anställningsår: 2003
- 8 Kristin Lundmark**
Hållbarhetschef
Födelseår: 1987
Anställningsår: 2015

Wästbyggs styrelse



Andreas von Hedenberg

Ordförande

Födelseår: 1979

Styrelsemedlem sedan: 2014

Andra uppdrag: Affärsutvecklings-
chef på Fastpartner AB. Ordförande
i ett mindre fastighetsbolag.

Aktieinnehav:

-



Christina Källenfors

Ledamot

Födelseår: 1966

Styrelsemedlem sedan: 2014

Andra uppdrag: -

Aktieinnehav:

-



Lennart Ekelund

Ledamot

Födelseår: 1959

Styrelsemedlem sedan: 2018

Andra uppdrag: Egen konsult-
verksamhet.

Aktieinnehav:

-



Jörgen Andersson

Ledamot

Födelseår: 1973

Styrelsemedlem sedan: 2013

Andra uppdrag: Vd Wästbygg
Gruppen AB (publ). Ledamot i
Varbergs Sparbank.

Aktieinnehav:

7 780 genom bolag



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

[WÄSTBYGG.SE](http://WASTBYGG.SE)

