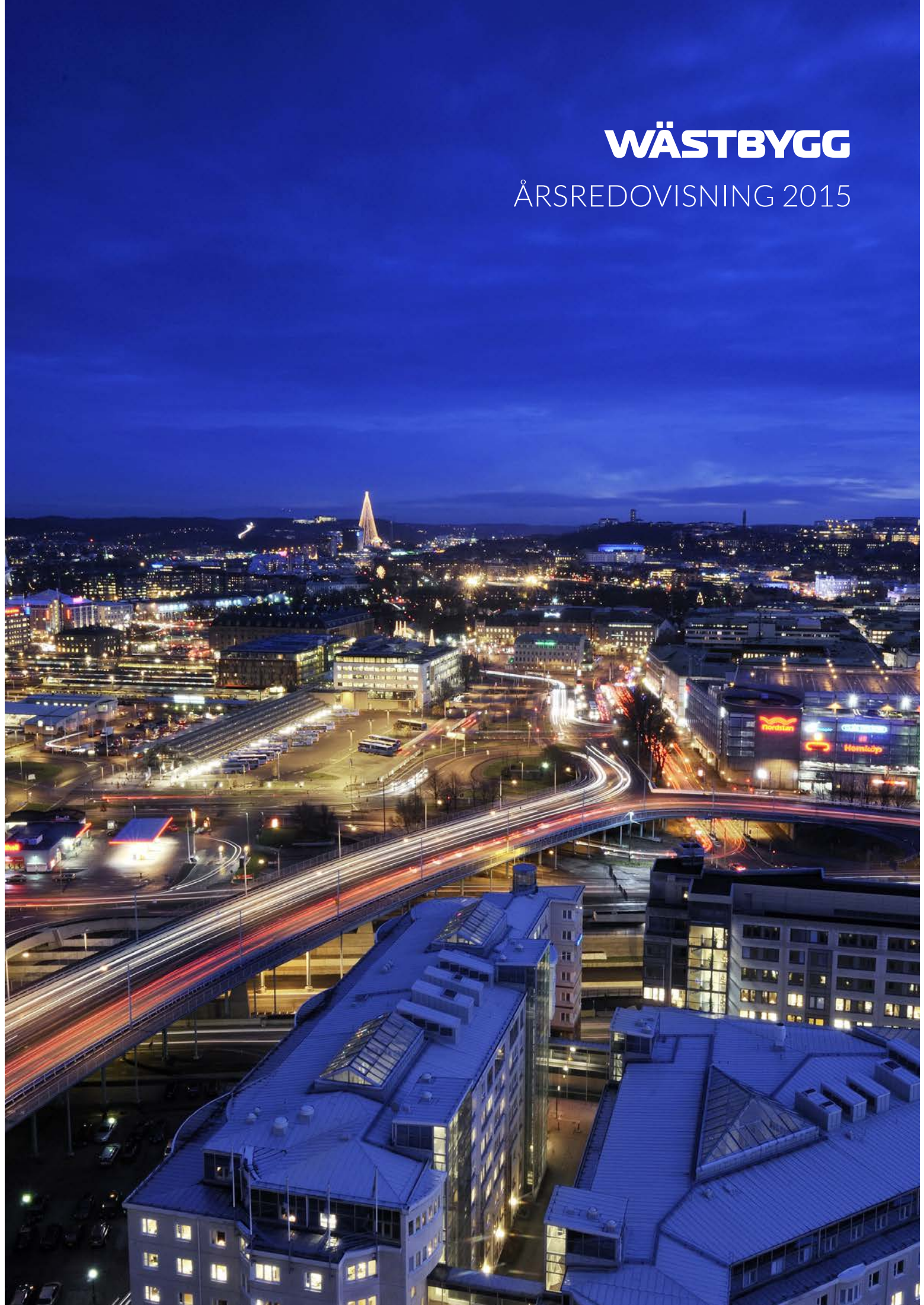


WÄSTBYGG

ÅRSREDOVISNING 2015



2015 I KORTHET

WÄSTBYGG GRUPPENS INTÄKTER UPPGICK 2015 TILL **1 873** MKR.

121 MKR BLEV WÄSTBYGGKONCERNENS RESULTAT.

1 622 LÄGENHETER VARAV **638** STUDENTLÄGENHETER
HAR FÄRDIGSTÄLLTS ELLER PÅBÖRJATS 2015 AV AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD.

24 BYGGPROJEKT PÅ SAMMANLAGT **117 000** KVM
HAR AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT ARBETAT MED UNDER ÅRET.

250 000 NYTILLKOMNA KVADRATMETER FINNS PÅ
LOGISTIC CONTRACTORS REFERENSLISTA.

AV DESSA UPPFÖRS **6 500** KVADRATMETER I NORGE.

OMSLAGSFOTO: MIKAEL SVENSSON. ÖVRIGA FOTOGRAFER: ANNA SIGGE, BENGT ALM,
PER ARONSSON, JAN NORDÉN, JOACHIM KARLSSON, SOPHIE HÅKANSSON MED FLERA.

INNEHÅLL

sid

4	INLEDNING	
	Om Wästbygg	4
	Företagsledningen om 2015	6
	Ekonomisk sammanfattning	8
	Händelser under året	10
	Wästbygg Gruppen	12
	Verksamhetsöversikt	13
16	VÅR VERKSAMHET	
	Affärsområde Bostad	16
	Affärsområde Kommersiellt	28
	Affärsområde Logistik	36
44	HÅLLBARHET	
	Hållbarhet	46
	Långsiktighet	48
	Personal	50
52	ÅRSREDOVISNING WÄSTBYGG AB	52



OM WÄSTBYGG

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

Wästbygg Gruppen har tillsammans med sina koncernbolag en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige men finns också representerade med sitt dotterbolag Logistic Contractor i våra nordiska grannländer Danmark och Norge. Vi omsätter idag strax under två miljarder kronor och har 200 anställda.

VÅR AFFÄRSIDÉ

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

LÅNGSIKTIGA MÅL

Vid utgången av 2018 ska vi:

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

Tillsammans bygger vi din framtid

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

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

Tillsammans!



I RÄTT POSITION FÖR FORTSATT UTVECKLING

Nya kontorsorter, etablering i våra grannländer, starkare organisation och en fortsatt specialisering och utveckling av produkterna inom våra tre affärsområden Bostad, Kommersiellt och Logistik. Under 2015 har vi positionerat oss inför framtiden och befinner oss nu precis där vi vill vara.



ULF CHRISTOFFERSON

JÖRGEN ANDERSSON

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Wästbygg har sedan flera år tillbaka arbetat fokuserat inom de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt och Logistik, där affärsområdet Logistik utgörs av verksamheten i koncernbolaget Logistic Contractor. Vi bedriver såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling inom samtliga affärsområden. Genom att specialisera oss kan vi erbjuda spetskompetens och väl utvecklade produkter, helt anpassade till våra kunders behov.

Tack vare ett målmedvetet arbete har vi byggt ett starkt varumärke inom respektive marknadssegment. Det faktum att många av våra uppdrag utförs åt kunder som vi byggt åt tidigare är ett kvitto på att vi levererar projekt av hög kvalitet och till konkurrenskraftiga priser. Samtidigt ska vi vara oerhört odmjuka inför det faktum att vi ständigt måste utveckla både oss själva och våra produkter för att kunna bibehålla vårt goda renommé.

Med egen projektutveckling kan vi agera utifrån de behov som vi identifierar på marknaden och samtidigt skapa uppdrag till vår entreprenadorganisation. Inom affärsområde Bostad har vi tidigare primärt utvecklat hyresrätter i Stockholmsområdet men under 2015 har vi byggt upp en organisation som ska arbeta med utvecklingsprojekt i västra och södra Sverige. Även Logistic Contractor har flyttat fram sina positioner inom projektutveckling under det gångna året med fler uppdrag och nya medarbetare.



Under 2015 har vi lagt mycket tid och resurser på att utveckla och stärka vår organisation, men har ändå bibehållit en god lönsamhet.

DEN VIKTIGA WÄSTBYGGANDAN

Sedan starten 1981 har Wästbygg präglats av ett entreprenörstänkande som tagit företaget från att vara ett litet regionalt företag till ett av Sveriges största byggbolag. En stor framgångsfaktor i den processen är det vi kallar för Wästbyggandan. Wästbyggandan handlar om att ställa upp för varandra och på ett prestigelöst sätt hjälpas åt med det som är viktigast just nu för hela företaget. "Tillsammans" är ett nyckelord som summerar mycket av hur vi arbetar.

Under 2015 har vi skrivit en ny affärsplan för perioden till och med 2018. I den har vi formulerat tydliga mål för en fortsatt tillväxt inom samtliga affärsområden.

Det arbete vi gjort under 2015 med att utveckla våra kontor och förstärka organisationen är ett led i arbetet med att nå affärsplanens mål. Men för att nå ända fram är Wästbyggandan en viktig ingrediens. Vi gör också stora satsningar på individuell kompetensutveckling liksom på att optimera våra IT-baserade stödsystem.

KONCERNCHEFSBYTE

Under hösten skedde ett byte på koncernchefsposten i Wästbygg Gruppen då Ulf Christofferson lämnade över till tidigare vice koncernchef Jörgen Andersson.

Förslaget till förändring utformades gemensamt utifrån hur vi båda bäst kunde tillvarata våra kompetenser i den tillväxtprocess som Wästbygg är inne i. Ulf Christofferson fokuserar nu fullt ut på uppdraget som vd i Wästbygg AB, ett arbete som han tidigare skötte parallellt med koncernchefstjänsten.

HÅLLBARHET I ALLA LED

Precis innan årets slut fick Wästbygg AB en ISO-certifiering inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö som uppfyller även den standard som träder i kraft 2016. Vi ser certifieringen som en bekräftelse på ett väl fungerande internt ledningssystem. Även om vårt fokus på hållbarhetsfrågan har ökat under de senaste åren har den varit en del av vår vardag sedan mitten av 1990-talet och ett kontinuerligt utvecklingsarbete har pågått sedan dess.

Många av våra kunder väljer att bygga för att klara miljöcertifieringar av olika slag och i vår organisation finns ett stort kunnande inom Miljöbyggnad, Breeam, Svanen och Green building. Vi föregår själva med gott exempel och certifierar våra egenutvecklade bostäder med Miljöbyggnad Silver.

Hållbarhet är högt prioriterat bland våra medarbetare och intresset är stort för hur vi på Wästbygg kan arbeta tillsammans med våra kunder för att bygga resurssnålt och framtidsanpassat. Vi värnar också om ett hållbart yrkesliv för alla som arbetar här. Våra arbetsplatser ska vara trygga platser att vistas på och vi ska erbjuda en arbetsmiljö och ett internt klimat som främjar både utveckling och återhämtning.

STABIL EKONOMISK UTVECKLING

Under 2015 har vi lagt mycket tid och resurser på att utveckla och stärka vår organisation, men har ändå bibehållit en god lönsamhet. Omsättningen ökar något jämfört med 2014 och vi redovisar ett mycket gott resultat.

Framför allt gör affärsområde Logistik ett starkt år resultatmässigt. Vi kan också konstatera att projektutvecklingsverksamheten inom affärsområde Bostad fortsätter att utvecklas på ett mycket positivt sätt, både verksamhetsmässigt och ekonomiskt.

Kommersiellt är det affärsområde där årets organisationsutveckling varit mest påtaglig. Efter ett mycket starkt 2014 sker en viss tillbakagång 2015. Förutsättningarna inför 2016 är dock mycket goda med såväl en starkare bemanning som en uppåtgående trend på marknaden.

EN BLICK FRAMÅT

När detta skrivs har ett nytt verksamhetsår hunnit börja och många faktorer pekar in en positiv riktning.

Vi går in i det nya året med en orderstock som är nästan lika stor som 2015 års omsättning. Såväl Logistik som Bostad har flera intressanta uppdrag åt, för oss, nya kunder som nu ligger i startgrupparna – projekt som vi ska leverera på bästa möjliga sätt framöver.

Kommersiellt har haft något sämre orderingång under hösten men har en stor pågående produktion, bland annat ett hotell i Uppsala, flera handelsfastigheter och två skolor. Några dagar in i 2016 tecknades också ett stort avtal med Alecta om en om- och tillbyggnad av A6 Center i Jönköping. Uppdraget, som kommer att pågå under tre år, passar mycket väl in i vår satsning i Jönköpingsregionen.

En fortsatt god efterfrågan inom samtliga affärsområden gör att vi ser goda chanser att flytta fram våra positioner ytterligare. Samtidigt ser vi ett behov av satsningar under 2016 som först från 2017 och framåt ska ha en gynnsam effekt på Wästbyggs verksamhet. Primärt handlar det om initiala kostnader kopplade till ytterligare utvecklingsprojekt i och kring företagets kontorsorter.

Vi avslutar med att rikta ett stort tack för i år till alla medarbetare, kunder och övriga samarbetspartners!

*Jörgen Andersson
koncernchef Wästbygg Gruppen AB*

*Ulf Christofferson
vd Wästbygg AB*

SAMMANFATTNING

EKONOMISK ÖVERSIKT 2015

POSITIV TILLVÄXT

Tillväxten under 2015 var totalt cirka 11 procent. För perioden 2013–2015, det vill säga sedan nuvarande koncernstruktur formades, är tillväxten 40 procent med ett mer än fördubblat rörelseresultat sett över tre år. Den största tillväxten finns inom Bostad och Kommersiellt. Lönsamhetsmässigt svarar dock Logistik för det största rörelseresultatet, både mätt i absoluta tal och i rörelsemarginal.

Särskilt under andra halvåret var orderingången stor och vid årets slut var orderstocken nästan i nivå med faktureringen för hela 2015. Merparten av orderstocken kommer att produceras under 2016 men fortsätter också in en bit i 2017. Det är främst Bostad som har en längre produktionscykel.

Koncernen har haft drygt femtio pågående entreprenadprojekt under året. Dessutom finns ett tiotal konkreta projekt i olika faser inom projektutvecklingsverksamheten.

INFÖR 2016

2016 har börjat bra med en god orderingång inom samtliga affärsområden. Särskilt kan nämnas ett större kommersiellt projekt i Jönköping, en om- och tillbyggnad av A6 Center med ett initialt ordervärde om cirka 400 mkr. Projektet kommer att pågå etappvis i flera år framöver.

Logistikverksamheten tecknade avtal om två stora kombinerade utvecklings-/entreprenadprojekt i slutet av 2015 med ett sammanlagt ordervärde på 300 mkr. Dessa kommer slutföras under 2016 parallellt med ytterligare omfattande entreprenaduppdrag.

NYA MEDARBETARE

Koncernen fortsätter att rekrytera. Under 2015 ökade antalet medarbetare med 25 personer mätt som heltidsanställda, främst inom tjänstemannaområdet, och vid årets slut fanns strax under 200 anställda. Rekryteringen har fortsatt under inledningen av 2016 för att möta en fortsatt växande efterfrågan på samtliga marknader.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE KONCERNEN, mkr

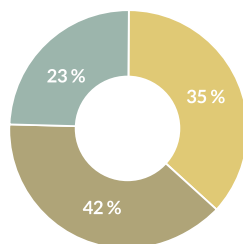
	2012	2013	2014	2015
Intäkter	1 066	1 333	1 694	1 873
Rörelseresultat	48	51	92	121
Resultat efter finansiella poster	47	51	73	99
Soliditet, %	*	13	21	25

Åren 2012–2013 är en förenklad omräkning för att motsvara IFRS där avskrivning på goodwill återlagts vilket bedöms vara den enda väsentliga skillnaden från tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

* Ej beräkningsbar

INTÄKTER

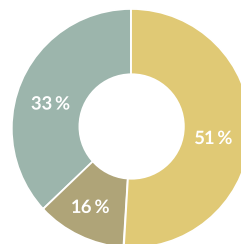
Intäkter 2015: 1 873 mkr fördelat per affärsområde



BOSTAD KOMMERSIELLT LOGISTIK

ORDERSTOCK

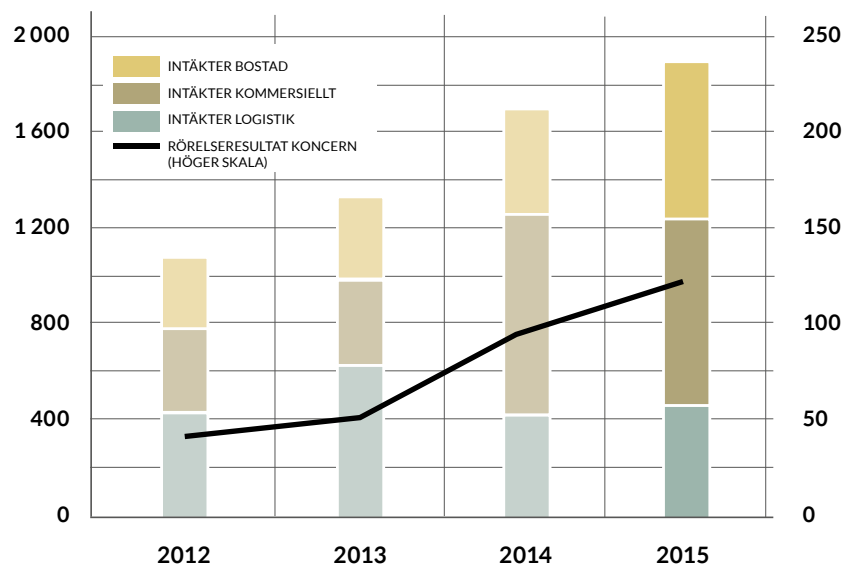
Orderstock 2015-12-31: 1 791 mkr fördelat per affärsområde



INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Intäkter mkr

Rörelseresultat mkr



NYCKELTAL

	2014	2015
Rörelsemarginal	5 %	6 %
Räntabilitet på eget kapital	83 %	68 %
Soliditet	21 %	25 %
Räntebärande skulder/balansomslutning	25 %	19 %
Skuldsättningsgrad	120 %	77 %
Räntebärande nettoskuld, mkr	99	86
Kapitalomsättningshastighet, ggr	3,2	3,0

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE, mkr

	2012	2013	2014	2015
Bostad	299	344	420	655
Kommersiellt	341	354	857	780
Logistik	426	635	417	438
Totalt	1 066	1 333	1 694	1 873

ANDEL AV INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

	2012	2013	2014	2015
Bostad	27 %	26 %	26 %	35 %
Kommersiellt	34 %	27 %	27 %	42 %
Logistik	39 %	47 %	47 %	23 %

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

RÖRELSEMARGINAL

Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

RÄNTEBÄRANDE

SKULDER/BALANSOMSLUTNING

Räntebärande skulder förhållande till balansomslutning.

KAPITALOMSÄTTNINGSHASTIGHET

Intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD

Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel.

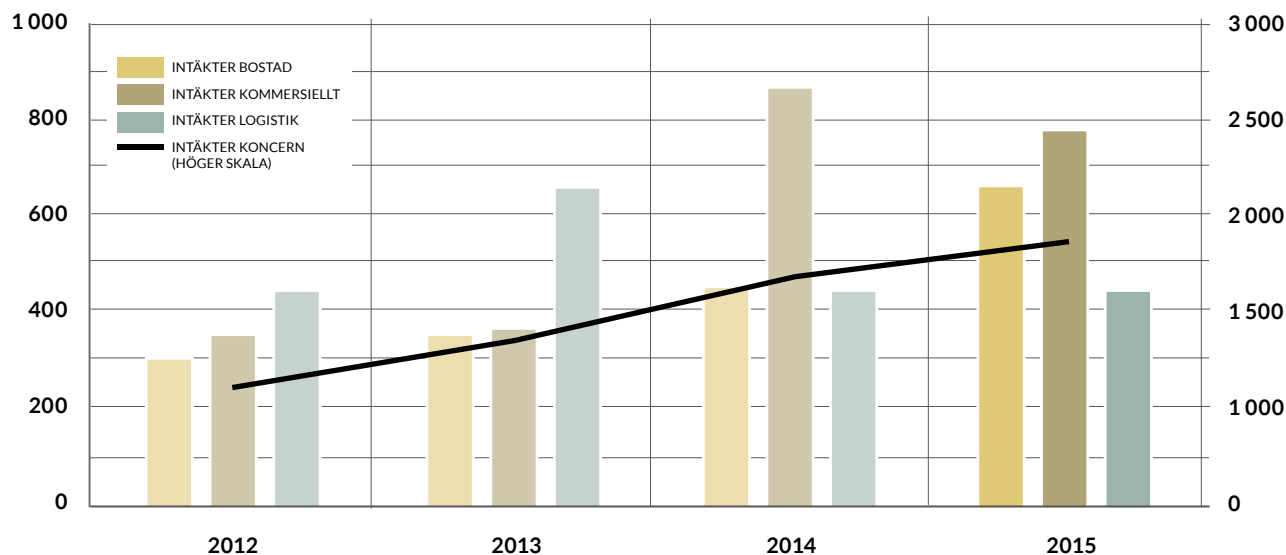
SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande nettoskuld i förhållande till eget kapital.

REDOVISNING AFFÄRSOMRÅDEN - INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH TOTALT

Intäkter per affärsområde mkr

Intäkter koncern mkr



SAMMANFATTNING

STORA OCH SMÅ HÄNDELSER 2015

KVARTAL 1

JANUARI

Markarbetena påbörjades för den kontorsfastighet i Varberg som bland annat ska inrymma Wästbyggs nya Varbergskontor.

En mycket nöjd kund – Volkswagen – bjöd in till en festlig invigningshelg när de slog upp portarna till sin nya anläggning i Segeltorp.



FEBRUARI

Även i år närvarade vi vid flera arbetsmarknadsdagar på universitet och högskolor för att skapa kontakt med framtidens medarbetare.



MARS

Bland sju tävlande vinner Wästbygg en markanvisningstävling i Tullinge med ett förslag som innehåller 124 ungdomslägenheter.

KVARTAL 2

APRIL

Logistic Contractor registrerade sitt norska dotterbolag. Några månader senare var även det danska dotterbolaget på plats.

Stockholmskem förvärvar vårt utvecklingsprojekt i Älvsjö med 279 studentlägenheter.

MAJ

Wästbygg får i uppdrag att bygga ett tio våningar högt hotell i Uppsala.



Amhult 2 sätter igång den tredje etappen av utbyggnaden på Torslandaområdet i Göteborg och precis som i de tidigare två etapperna är det Wästbygg som får uppdraget.

JUNI

Genom ett förvärv etablerar Wästbygg sig i Malmö och lägger grunden till en fortsatt expansion i regionen.

Inflyttningen i de 222 hyresrätterna på Arkens väg i Haninge inleds.



Vi ser certifieringen som en bekräftelse på ett väl fungerande internt ledningssystem.

KVARTAL 3



AUGUSTI

Logistic Contractor får sitt första projekt i Norge och påbörjar byggandet av en terminal åt Postnord i Trondheim.

SEPTEMBER

Vi etablerar en ny organisation i Jönköping med fyra nyrekryterade och tre befintliga medarbetare. Byggnationen av det nya kontoret går in i slutfasen.



Portföljen fylls på med fyra nya bostadsprojekt och avtal tecknas med HSB, Magnolia Bostad, Sverigehuset och Lunds kommuns fastigheter.



KVARTAL 4

OKTOBER

Logistic Contractor tecknar avtal med Martin & Servera om att utveckla och bygga deras nya lager på 36 000 kvm i Enköping.

NOVEMBER

Ett första spadtag för Riksbyggens seniorlägenheter i Tuve tas av bland andra Ralf Edström.



DECEMBER

Wästbygg ABs ISO-certifiering inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö blir klar.



Vårt nya kontor i Varberg slutbesiktigas i december och inflyttningen kan påbörjas.





DETTA ÄR WÄSTBYGG GRUPPEN



LOGISTIK

Logistic Contractor (LC) utgör segment Logistik inom Wästbyggkoncernen och består både av entreprenadverksamhet och projektutveckling. Dotterbolagen i Norge och Danmark etablerades under 2015.



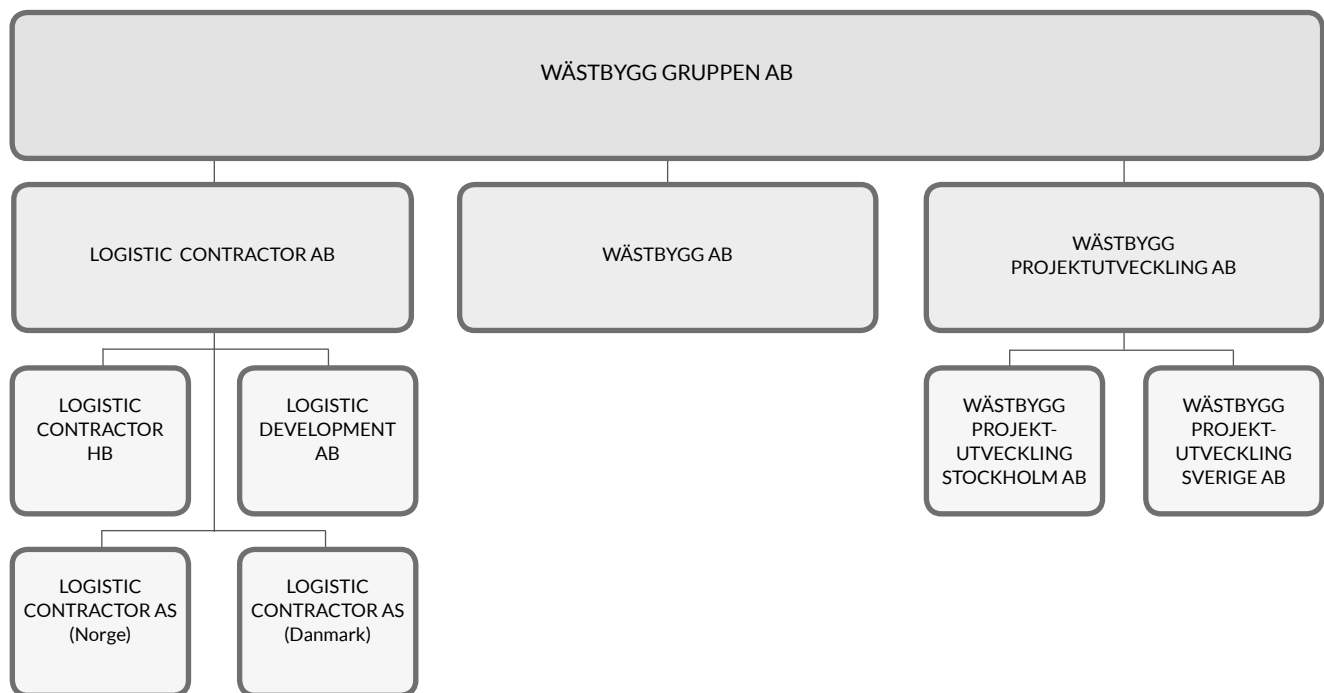
KOMMERSIELLT OCH BOSTAD

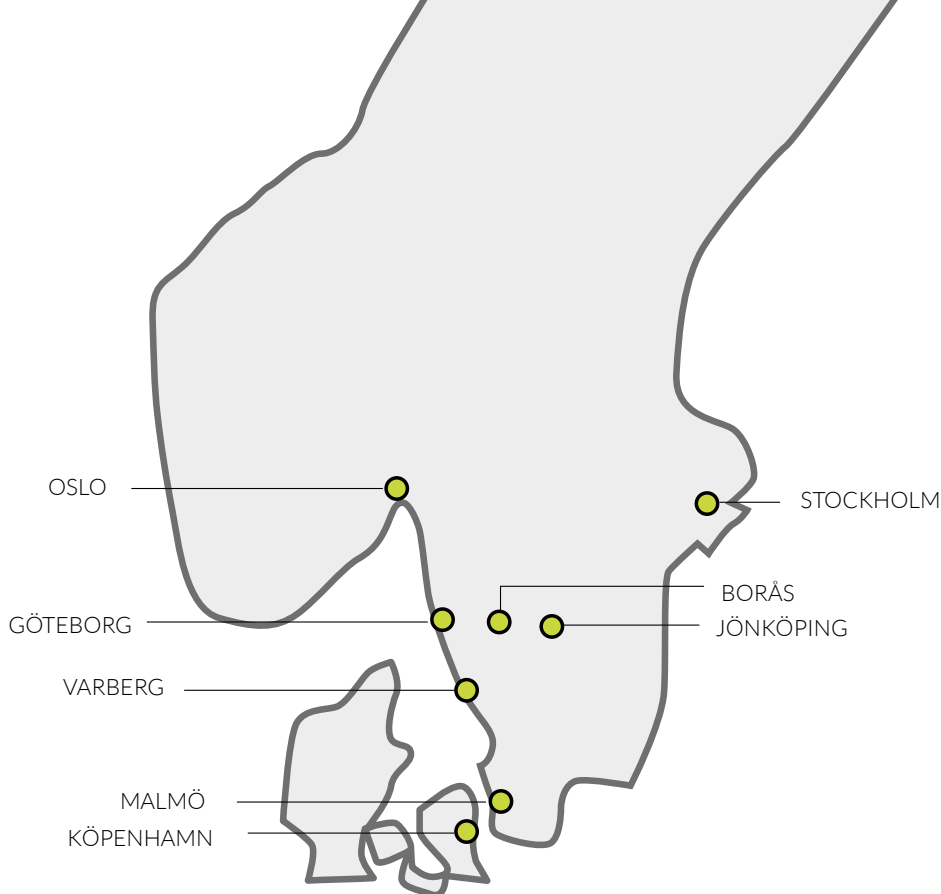
Entreprenadverksamheten inom segmenten Kommersiellt och Bostad bedrivs i Wästbygg AB. Organisationen utför bygguppdrag på entreprenad från såväl externa beställare som koncernens egen projektutvecklingsverksamhet.



PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling inom Kommersiellt och Bostad bedrivs separat från entreprenadverksamheten. Merparten av projektutvecklingen sker inom Bostad.





WÄSTBYGG VERKSAMHETSÖVERSIKT

Vi finns där våra kunder finns.

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

Wästbygg finns idag etablerat i Göteborg, Stockholm, Malmö, Jönköping, Borås och Varberg med egna kontor. Dessutom har koncernbolaget Logistic Contractor dotterbolag i Köpenhamn och Oslo.

Orterna är strategiskt väl valda och ligger i expansiva regioner där befolkningskurvan sedan flera år tillbaka pekar uppåt. I närområdena finns huvuddelen av våra kunder och här vill vi fortsätta att växa i framtiden. Den lokala förankringen har stora fördelar, något som vi kunnat konstatera om och om igen i takt med att vi öppnat nya kontor.

Parallellt fortsätter vi att arbeta efter vår mångåriga princip att följa kund. Återkommande kunder, som är verksamma över större geografiska områden, ska ha samma kontaktperson hos Wästbygg oavsett var i landet som en byggnad ska uppföras.

WÄSTBYGG

ARKENS VÄG
HANINGE



BARKARBY GATE,
JÄRFÄLLA



ICAS CENTRALLAGER,
HELSINGBORG



KORT OM VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

BOSTAD

VI BYGGER HEM FÖR HELA LIVET

Vi utvecklar och bygger bostäder och boendemiljöer där människor ska bo och trivas under lång tid – i hyresrätt såväl som bostadsrätt.

Och vi gör det på vårt sätt. När andra säger att det är svårt att bygga små hyresrätter för ungdomar och studenter, utan att hyran kostar både skjortan och hela studielånet, bevisar vi motsatsen. I nuläget har vi drygt 600 student- och ungdomslägenheter i produktion i Stockholmsregionen och här planerar vi för ytterligare drygt 400 under de kommande åren. Genom att tänka smart och storskaligt kan vi på Wästbygg bygga för den åldersgrupp som idag har svårast att hitta ett eget boende.

Som en modern samhällsbyggare är miljö- och livscykel-tänkandet centralt i våra projekt. Husen ska vara hållbara ur både ekonomisk och ekologisk synvinkel utan att ge avkall på kvaliteten. Våra egenutvecklade projekt byggs därför för att klara Miljöbyggnad Silver.



KOMMERSIELLT

VI GER STORA VARUMÄRKEN EN FAST GRUND FÖR SIN VERKSAMHET

Handelsfastigheter har under många år utgjort en väsentlig del av Wästbyggs kommersiella produktion. Runt om i landet har vi byggt moderna butikslokaler med en hög miljöprofil åt de flesta stora aktörer inom daglig- och detaljvaruhandeln. Ett annat specialområde är försäljnings- och serviceanläggningar åt fordonsbranschen.

Utöver handelsfastigheter uppför vi kontor, hotell och offentliga byggnader av olika slag – kort sagt kan man säga att vi bygger fastigheter som fungerar som mötesplatser.

Vi tror på långvariga relationer och tycker att det är roligt att våra kunder tycker likadant. Vårt kommersiella byggande har till stor del gjorts åt återkommande kunder och ofta i samverkansform.



LOGISTIK

SPECIALISTEN PÅ STORA LOGISTIKANLÄGGNINGAR

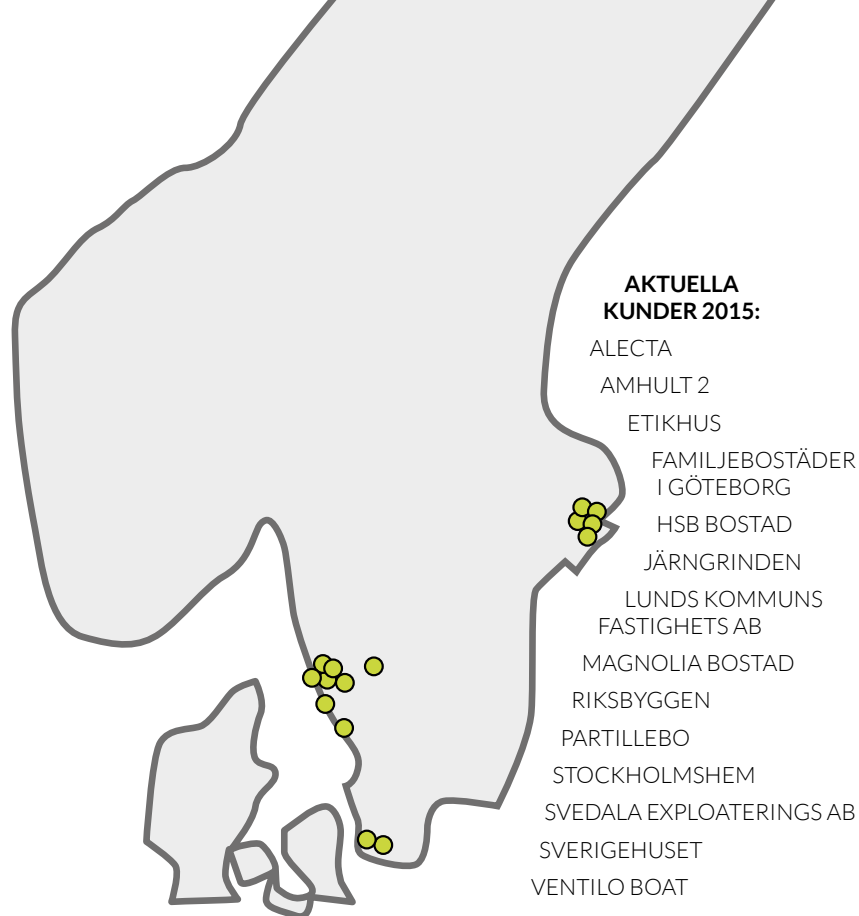
Logistic Contractor, eller LC som vi kort och gott kallar oss själva, är specialiserat på att utveckla och bygga logistikanläggningar, utformade för effektiv och rationell hantering av stora mängder gods.

Oavsett om våra kunder vill äga eller hyra sin logistikanläggning erbjuder vi de tjänster som krävs för att överlämna en nyckelfärdig fastighet, helt anpassad till deras behov.

LC är en av Sveriges största logistikbyggare och vi har 900 000 kvadratmeter logistikyta på vår meritlista. Under 2015 tog vi steget utanför landet och startade dotterbolag i Norge och Danmark. I augusti 2015 påbörjade vi vårt första utländska projekt, en terminal i Trondheim.







WÄSTBYGG BOSTAD

MODERNA OCH HÅLLBARA BOSTÄDER FÖR KOMMANDE GENERATIONER

När vi summerar 2015 för affärsområde Bostad kan vi konstatera att vi erbjuder en mycket konkurrenskraftig produkt på den svenska bostadsmarknaden. I många år har vi arbetat med att standardisera och rationalisera vårt sätt att bygga, vilket gett ett gott resultat. Vi bygger just nu både hyresrätter och bostadsrätter åt flera av de stora aktörerna. Dessutom uppför vi i egen regi det som efterfrågas allra mest – små hyreslägenheter i rätt prisnivå för studenter och unga.

Wästbyggs bostadsproduktion är omfattande och vi bygger både hyresrätter och bostadsrätter åt såväl kommunala och privata beställare som åt vår egen projektutvecklingsorganisation.

FORTSATT STOR EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER

I Stockholm har vi under året färdigställt Arkens väg med 222 hyresrätter i Haninge. Dessutom pågår byggandet av 279 studentlägenheter i kv Sjöbotten i Älvsjö samt Visättra Ångar med 359 studentlägenheter och 125 hyresrätter i Huddinge. Samtliga är egenutvecklade projekt.



MÅNGA UTMANINGAR

Bostadsbyggandet ökar i Sverige men efterfrågan på framför allt lägenheter är fortfarande betydligt större än tillgången. Enligt Boverket råder det idag brist på bostäder i samtliga svenska län. Tidigare var det främst i länens huvudorter som det saknades lägenheter men underskottet har successivt spridits till att omfatta även mindre orter. Samtidigt fortsätter befolkningen i Sverige att öka. Liksom 2014 blev vi även under 2015 runt 100 000 fler invånare. Bostadsmarknaden kommer att vara fortsatt intensiv under många år framöver.

Bostadsbranschen står samtidigt inför en rad utmaningar. Det handlar inte bara om att bygga mer och hitta sätt att bygga även för alla dem med begränsade ekonomiska resurser som idag söker bostad. Alla bostadsprojekt ska också bemannas med kompetenta medarbetare och tillräckligt med betongstommar och övrigt byggmaterial ska kunna levereras.

OLIKA LÖSNINGAR

På Wästbygg har vi klarat såväl bemanning som materialförsörjning bra.

Orsakerna är flera:

1. Vi har ett gott rykte som arbetsgivare och har attraktiva bostadsprojekt att arbeta med.
2. Vi har satsat på vidareutbildning för befintlig personal så att de kan ta sig an nya utmaningar.
3. Med den storlek på byggprojekten som vi har krävs stora platsorganisationer. Det är då lättare att anställa nyutexaminerade personer som kan bli en del av ett mer erfaret arbetslag och lära sig efter hand.
4. Vi har byggt upp en specialiserad kalkyl- och inköpsorganisation som arbetar nära leverantörsledet och har överblick över marknaden.

STARKARE LEDARSKAP

Affärsområde Bostad har under senare år ökat sin produktion väsentligt, inte minst tack vare satsningen i och kring Stockholm. 2015 valde vi därför att bredda ledarskapet och tillsätta bostadschefer i Stockholm och i Västsverige. Den ökade närheten mellan produktion och ledning har upplevts mycket positivt.

Parallellt med regionsuppdelningen har återkommande kunder, som bygger på flera orter, precis som tidigare samma projektledare oavsett var ett projekt ska uppföras.

ENTREPRENADUPPDRAG

År 2015 har entreprenadverksamheten inom Bostad byggt åt fler olika uppdragsgivare än någonsin tidigare och antalet lägenheter som varit under planering och i produktion samtidigt uppgår till närmare 1 500. Bredden på uppdragen visar också att vi är konkurrenskraftiga både när det gäller att bygga hyresrätter åt allmännyttan och bostadsrätter åt privata aktörer.

Under året har avtal tecknats med HSB, Riksbyggen, Etikhus och Magnolia Bostad, samtliga nya kunder. Sverige-huset och Amhult2/Terrester har dessutom valt att fortsätta sitt samarbete med oss.

I Stockholm har vi under året färdigställt Arkens väg med 222 hyresrätter i Haninge. Dessutom pågår byggandet av 279 studentlägenheter i kv Sjöbotten i Älvsjö samt Visättra Ängar med 359 studentlägenheter och 125 hyresrätter i Huddinge. Samtliga dessa är egenutvecklade projekt.

Inom den kommunala sektorn har vi avslutat två bostadsprojekt åt allmännyttan i Göteborgsregionen och påbörjat ett nytt i Lund.

PROJEKTUTVECKLING

Vår projektutvecklingsorganisation har fortsatt att växa och utvecklas under 2015, både i Stockholm och Västsverige. Våra medarbetare har alla lång erfarenhet inom fastighetsutveckling och en stor förståelse för kommuners, investerares och hyresgästers behov och önskemål.

Bostadsmarknaden i både Stockholms- och Göteborgsregionen är fortsatt het. Konkurrensen om byggbar mark i attraktiva lägen är stor och priserna ökar hela tiden. Ett prioriterat arbete är därför kontinuerliga kontakter med kommunerna för att söka markanvisningar.

Stockholm

Vår projektutvecklingsverksamhet i Stockholm är väl etablerad. Under året har arbetet med att söka nya tänkbara projekt genom kontakter med kommuner, privata markägare och mäklare fortsatt.

Satsningen på att utveckla och bygga student- och ungdomslägenheter är fortsatt prioriterad. Under året har vi fått ytterligare markanvisningar i Stockholm, en för 110 lägenheter i Vårberg och en för 80 lägenheter i Hökarängen, samtliga

ungdomsbostäder. Vi har dessutom fått nya markanvisningar i Tullinge och i Nacka på 124 ungdomslägenheter respektive 90 bostadsrätter samt ingått avtal om ett markförvärv i Bålsta.

Totalt finns markanvisningar för drygt 700 lägenheter i Stockholmsregionen varav nästan hälften är hyresrätter för ungdomar. Arbetet med detaljplaner pågår i en del områden och vi hoppas kunna byggstarta cirka 300 lägenheter under 2017.

Syd- och Västsverige

2015 har utgjort startåret för Wästbyggs projektutvecklingsverksamhet i södra och västra Sverige. Organisationen finns nu på plats och arbetar systematiskt med att ta kontakter med kommuner och andra tänkbare samarbetspartners.

Första utvecklingsprojektet initierades under hösten. I Västra hamnen i Malmö ska vi uppföra en fastighet med 60 företagslägenheter. Byggstart sker under 2016.

INFÖR 2016

Entreprenadverksamheten inom Bostad har en omfattande orderstock med sig in i 2016 som ska förvaltas på bästa möjliga sätt.

Efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt hög och i våra kontorsregioner satsar både kommuner och privata aktörer på ett ökat byggande. I Varberg kommer till exempel stora attraktiva ytor att frigöras under de kommande åren när hamnen flyttas och järnvägen läggs i en tunnel under staden. Malmö är en annan region där vi ser goda möjligheter att öka vårt bostadsbyggande framöver.

Bland våra egenutvecklade projekt finns en viss tröghet från markanvisning fram till produktionsstart på grund av planprocessen. Ett sätt att nå fram snabbare är att förvärva alternativt samverka i projekt som redan kommit en bit på väg. Ett exempel är ett radhusprojekt i Bålsta som förvärvades vid årsskiftet 2015/2016 och där vi räknar med att kunna produktionsstarta cirka 40 radhus under hösten 2016.



"I Varberg har vi precis slutfört byggandet av den kontorsbyggnad där vi själva numera är en av hyresgästerna. Varbergs kommun har offensiva framtidsplaner och vi ser goda möjligheter till ett ökat byggande här inom både Bostad och Kommersiellt framöver."

Christina Andersson, projektledare



"Ett intressant projekt just nu är Putsegården, en samverkansentreprenad med beställaren Etikhus. Vi har nyligen börjat arbeta med de våningsplaner som ska luta ut, husets annorlunda arkitektur är en stor och rolig utmaning för oss."
(Bild finns på nästa uppslag.)

Joakim Efraimsson, projektledare



"På Visättra Ängar bygger vi i genomsnitt 27 lägenheter per månad under de ett och ett halva år som produktionen pågår. Med start i april 2016 ska vi under ett drygt halvår ha inflyttning i 70 lägenheter per månad samtidigt som vi fortfarande bygger i delar av området."

Selamawit Berhe, projektledare

NÅGRA AV VÅRA ENTREPRENADUPPDRAG INOM BOSTAD 2015



NORRA KROKSLÄTTSGATAN GÖTEBORG

Centralt i Göteborg har vi uppfört ett bostadshus åt det allmännyttiga bostadsbolaget Familjebostäder.

Lägenheterna är miljömärkta med Svanen.

BESTÄLLARE:
Familjebostäder i Göteborg
ANTAL LÄGENHETER: 30
FÄRDIGSTÄLLT: juni 2015

TÖLÖ GÅRDAR KUNGSBACKA

Tölö Gårdar är ett nytt bostadsområde i Kungsbacka där vi bygger både kedjehus och flerbostadshus med blandad upplåtelseform – 30 hyresrätter och 49 bostadsrätter.

BESTÄLLARE: Sverigehuset i Göteborg
ANTAL LÄGENHETER: 79
FÄRDIGSTÄLLS: juni 2017



PUTSEGÅRDEN GÖTEBORG

Lägenheterna byggs i ett område med månghundraårig historia. Den ursprungliga Putsegården byggdes på 1700-talet och i det nya huset tillvaratas delvis det säregna utseende som den gamla gården hade.

BESTÄLLARE: Etikhus
ANTAL LÄGENHETER: 44
FÄRDIGSTÄLLS: januari 2017

BRF LJUSGLIMTEN

GÖTEBORG

Brf Ljusglinten är ett Bonumprojekt, det vill säga bostadsrätter för seniorer (+55 år).

I direkt anslutning kommer Wästbygg att fortsätta bygga åt Riksbyggen med start under 2016. Det projektet omfattar 73 vanliga bostadsrätter.

BESTÄLLARE: Riksbyggen
ANTAL LÄGENHETER: 47
FÄRDIGSTÄLLS: våren 2017



KV SNICKAREN

LUND

I centrala Lund uppför Wästbygg hyresrätter åt det kommunala fastighetsbolaget. I uppdraget ingår även en förskola samt ett underjordiskt garage.

Bostäderna byggs enligt de miljökrav som ställs i Miljöbyggnadsprogram SYD.

BESTÄLLARE:
Lunds Kommuns Fastighets AB
ANTAL LÄGENHETER: 61
FÄRDIGSTÄLLS: maj 2017

BRF ENGELBREKTHÖJDEN

JÄRFÄLLA

HSB har valt Wästbyggs koncepthus för sitt nya bostadskvarter i Järfälla. Bostäderna kommer därmed att klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Området byggs i tre etapper med första inflyttning under sommaren 2017.

BESTÄLLARE: HSB Bostad
ANTAL LÄGENHETER: 109
FÄRDIGSTÄLLS: hösten 2017



NÅGRA AV VÅRA EGENUTVECKLADE BOSTADSPROJEKT 2015



ARKENS VÄG

HANINGE

Under året har inflyttning skett etappvis i hyresrätterna på Arkens väg. Området är byggt i fyra U-formade huskroppar. Innergårdarna är förhöjda för att avskilja dem från de intilliggande gatorna. Projektet är förvärvat av Alecta.

ANTAL LÄGENHETER: 222

FÄRDIGSTÄLLT: november 2015

VISÄTTRA ÄNGAR

HUDDINGE

Visättra Ängar består av två delar, 359 studentlägenheter samt 125 vanliga hyresrätter. Studentlägenheterna byggs med färdiga trämoduler som staplas på och intill varandra. Hyreslägenheterna byggs enligt Wästbyggs koncepthus. Projektet är förvärvat av Alecta.

ANTAL LÄGENHETER: 484

FÄRDIGSTÄLLS: november 2016



KV SJÖBOTTEN

ÄLVSJÖ

En tidigare kontorsfastighet byggs om och till. Här skapas 279 yteffektiva studentlägenheter på 25 – 30 kvm. Projektet är förvärvat av Stockholmshem.

I en andra etapp inom kvarteret planeras för byggstart år 2017 av ytterligare 88 studentlägenheter.

ANTAL LÄGENHETER: 279

FÄRDIGSTÄLLS: augusti 2016

Koncepthuset

Övning ger färdighet sägs det. När vi utformade vårt koncepthus utgick vi från de erfarenheter vi själva har samlat på oss från vårt mångåriga bostadsbyggande. I koncepthuset har vi valt beprövad teknik och enkla lösningar.

EFFEKTIVT BYGGANDE MED HÖG KVALITET

Wästbyggs koncepthus är framtaget för att sänka produktionskostnaden utan att ge avkall på vare sig kvalitet eller flexibilitet.

Rent konkret handlar det om att utnyttja husets alla ytor optimalt. Planlösningen är väl genomtänkt liksom placeringen av schakt och installationer.

Projekteringen är redan gjord för själva huset. Det som krävs i varje enskilt fall är grundläggningsprojektering. Koncepthuset byggs sedan med en prefabricerad betongstomme, vilket reducerar byggtiden. Så snart bottenplattan är på plats uppförs ett åttavåningshus normalt på nio månader.

FLEXIBLA LÖSNINGAR

Valfrihet är viktig. Trots att grundtanken med koncepthuset är att standardisera bostadsbyggandet erbjuds ändå goda möjligheter till egna val, både vad gäller taktyp, antal våningsplan, fasadutseende och planlösningar. Koncepthuset kan därför enkelt anpassas till lokala förutsättningar och omkringliggande bebyggelse.

Det fungerar dessutom för såväl hyresrätter som bostadsrätter. I kombination med ett stort utbud av möjliga tillval för de boende kan varje koncepthus – och varje bostadslägenhet – få en helt individuell prägel.

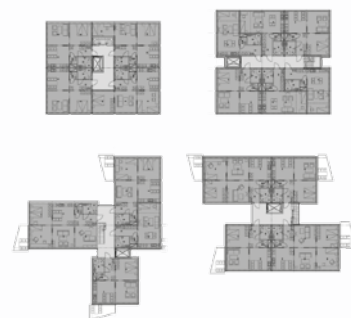
Koncepthuset finns i två utformningar, punkthus och lamellhus.

BRA MILJÖVÄL

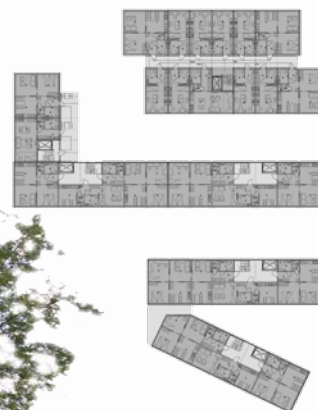
Koncepthuset är utformat för att klara god miljöbyggnadsklass och är i sitt standardutförande anpassat till att klara certifiering enligt Miljöbyggnad Silver.

Koncepthusets energianvändning är beräknad till 55 kWh per kvadratmeter och år. Detta är ungefär hälften av vad ett traditionellt bostadshus använder. Ett välisolerat ytterskal, samt fönster med låga u-värden, i kombination med ett effektivt värmesystem håller energianvändningen nere.

Wästbyggs koncepthus kan kombineras på många sätt som punkthus:

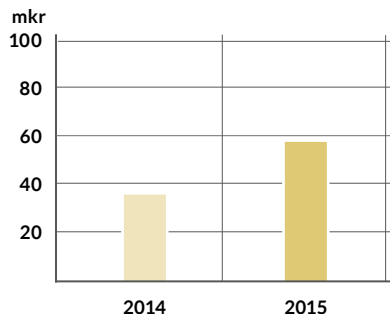


Koncepthuset kan kombineras på flera sätt även i lamellform:

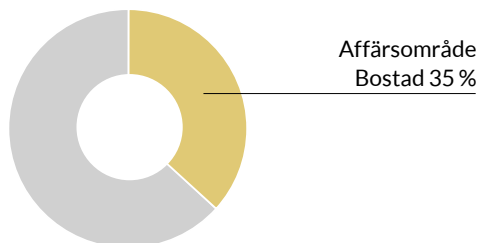


AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD I SIFFROR

AFFÄRSOMRÅDETS RÖRELSERESULTAT



ANDEL AV VÄSTBYGG GRUPPENS INTÄKTER 2015



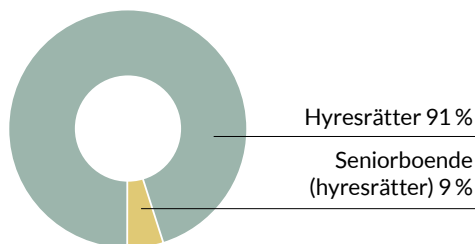
AVSLUTADE BOSTADSPROJEKT 2015

Antal projekt: 4
Varav egenutvecklade: 1

Antal lägenheter: 341
Varav egenutvecklade: 222

SAMMANLAGT
ENTREPRENADVÄRDE: 397 mkr

FÖRDELNING AV UPPLÅTELSEFORMER



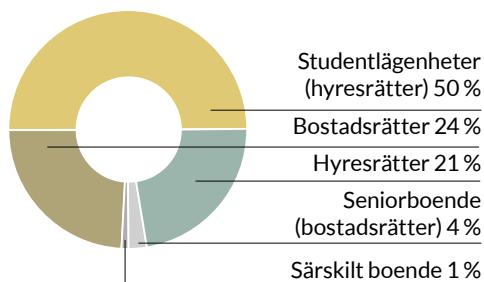
PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT 2015-12-31

Antal projekt: 12
Varav egenutvecklade: 3

Antal lägenheter: 1 281
Varav egenutvecklade: 763

SAMMANLAGT
ENTREPRENADVÄRDE: 1 091 mkr

FÖRDELNING AV UPPLÅTELSEFORMER



SAMMANFATTNING PROJEKTUTVECKLING

Projektstatus	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Totalt antal lägenheter	Total bostadsarea, kvm	Lokalarea, kvm	Försäljningsvärde, mkr
Projekt under byggnation	0	765	765	24 500	-	810
Projekt med detaljplan klar	50	88	138	8 050	-	256
Pågående detaljplan	375	330	705	49 000	2 100	2 746
SUMMA	425	1 183	1 608	81 550	2 100	3 812

NORRA KROKSLÄTTSGATAN,
GÖTEBORG



AMHULT CENTRUM

BOSTAD OCH KOMMERSIELLT

Etapp 1 var klar sommaren 2014. Etapp 2 kommer att avslutas i februari 2016. Etapp 3 påbörjades i augusti 2015 och ska vara klar för inflyttning våren 2017. På det område som tidigare inrymde Torslanda flygplats har Wästbygg fått upprepade uppdrag av Amhult 2 AB under utvecklingen av området och här har vi byggt såväl bostäder som kommersiella lokaler sedan våren 2013.

BESTÄLLARE: Amhult 2 AB samt dotterbolaget Terrester AB
OMFATTNING: 9 500 kvm + 105 lägenheter



ETAPP
1

BRF LUFTSEGLAREN

Under perioden våren 2013 – sommaren 2014 uppförde Wästbygg detta kvarter som består av 52 bostadsrättslägenheter, parkeringsgarage och tre lokaler.

ETAPP
2

KV RADARFLYGET

I februari 2016 ska Kv Radarflyget vara färdigt. Här byggs 8 000 kvm kommersiell yta för en Willysbutik, en saluhall, lokaler för Friskis & Svettis, ett kontorshotell samt ett parkeringsgarage.

ETAPP
3

KV SIGNALFLYGET & STRIDSFLYGET

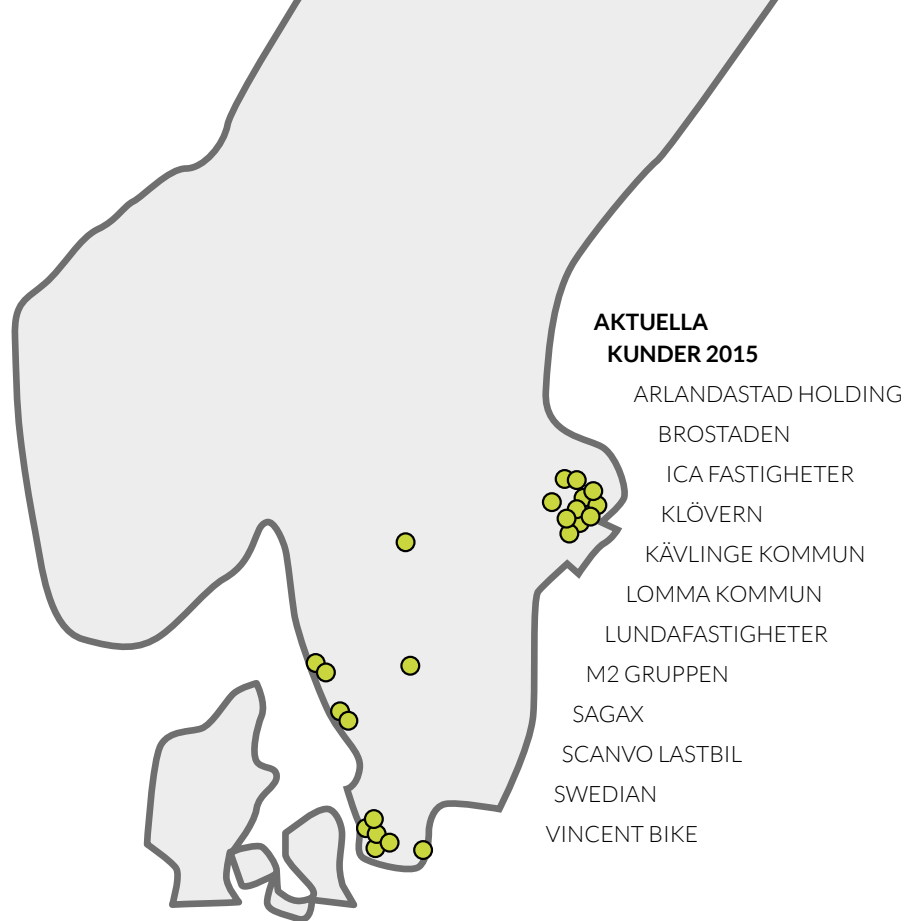
I augusti 2015 påbörjades byggnationen av 53 lägenheter och en handelslokal samt en kommersiell fastighet på 1 500 kvm här. Den kommersiella fastigheten ska vara klar i maj 2016 och bostäderna i mars 2017.



Torslanda flygplats anlades 1923 och ersattes 1977 av Landvetters flygplats då Torslanda flygplats stängdes. Den gamla terminalbyggnaden ligger fortfarande kvar på området.







WÄSTBYGG

KOMMERSIELLT

2016 SER VI EN POSITIV KOMMERSIELL BYGGMARKNAD

Efter ett mycket framgångsrikt 2014 för affärsområde Kommersiellt redovisas en tillbakagång under 2015. Orderingsången var god under årets första halvår och avtal tecknades om flera intressanta projekt. Under hösten har stort fokus lagts på att genomföra dessa på ett bra sätt och på att förstärka vår organisation, varför försäljningsarbetet till viss del blivit lidande. Inför 2016 ser vi en positiv byggmarknad inom det kommersiella segmentet och vi går in i det nya året med stor tillförsikt.

På den kommersiella marknaden i Sverige finns en fortsatt stor efterfrågan på nya fastigheter. Wästbyggs kompetens och produkter inom detta segment möter väl det behov som finns.



INTRESSANT UTVECKLING

Affärsområde Kommersiellt gick in i 2015 med många pågående och kommande projekt i portföljen. Orderingången fortsatte att vara god under det första halvåret och vi har ytterligare stärkt vår position inom de produktområden som vi prioriterat i vår affärsplan.

Det allmänna konjunkturläget i Sverige har förbättrats under 2015 och arbetslösheten har gått ner något under året. Såväl detalj- som dagligvaruhandeln har ökat med runt fem procent under 2015 enligt HUI. Förutsättningarna för en fortsatt intressant utveckling på byggmarknaden är goda vilket också bekräftas av Sveriges Byggindustriers Byggbarometer. Enligt den ökade den totala igångsättningsvolymen i byggbranschen med 21 procent under 2015 jämfört med året dessförinnan.

Trots alla positiva signaler är det vår uppfattning att antalet kommersiella projekt som kom ut på marknaden minskade under hösten 2015. Behovet av att bygga är dock fortsatt stort men många beställare har skjutit fram sina investeringsbeslut till 2016.

UTÖKAD ORGANISATION

Den kraftiga tillväxten inom det kommersiella segmentet under 2014 och början av 2015 har ställt stora krav på organisationen. Rekryteringstakten har varit hög, framför allt i Stockholm. Wästbygg har dessutom etablerat sig i Malmö under året och utökat organisationen i Jönköping. Nyttillkomna medarbetare betyder att ny kompetens tillförs i företaget men de har samtidigt mycket att lära om Wästbyggs sätt att arbeta. Tid prioriteras därför för en god introduktion.

Vi har nu medarbetare inom det kommersiella segmentet på Wästbyggs samtliga sex kontorsorter i Sverige. Den lokala förankringen är viktig när det gäller att förmedla en bild av långsiktighet och ansvarstagande. När man finns på plats är det också lättare att ta del av den information som sprids via mer informella kanaler i det lokala näringslivet.

Efter det utvecklingsarbete som genomförts under hösten finns nu en organisation som är bättre dimensionerad till omfattningen på affärsområde Kommersiellt. Det gäller samtliga arbetsmoment, från kalkyl till utförande.

ENTREPRENADUPPDRAG

De projekt vi tecknat avtal om under året ligger väl i linje med den utveckling vi slagit fast i vår affärsplan.

I maj fick vi i uppdrag att bygga ett hotell i centrala Uppsala. Med tio våningsplan och 200 rum är det ett omfattande projekt som kommer att pågå även under hela 2016.

Den franska sportkedjan Decathlon har vi haft kontakt med under flera år i samband med att de planerat för sin fortsatta etablering i Sverige. När de under 2015 fattade beslut om att bygga huvudkontor och butik i Barkarby norr om Stockholm fick Wästbygg uppdraget.

Vi fortsätter vårt mångåriga samarbete med Fastighets AB Brostaden när det gäller utvecklingen av Smista Allé i Segeltorp söder om Stockholm. Under året färdigställde vi en anläggning för bilförsäljning och service åt Mini Cooper på uppdrag av Brostaden, och under hösten har vi påbörjat ytterligare två bilanläggningsprojekt, denna gång med Fordonsmäklarna och Lexus som blivande hyresgäster. Samarbetet med Brostaden inleddes 2008 och de nu påbörjade projekten är nummer åtta och nio i ordningen.

Ännu en återkommande samarbetspartner är Ica Fastigheter. 2015 fick vi överlämna ännu en Icabutik, denna gången i Örebro.

Under 2015 har vår kommersiella organisation vuxit ordentligt och nu börjar våra nya medarbetare bli varma i kläderna. Detta i kombination med ett positivt marknadsläge gör att vi ser fram emot 2016 med stor tillförsikt.

Ett samverkansavtal tecknades i början av januari 2016 med Alecta. Uppdraget gäller om- och tillbyggnad av köpcentrumet A6 Center i Jönköping och löper över tre år. Ordervärdet är cirka 400 mkr.



PROJEKTUTVECKLING

Vi har inlett en satsning inom vårt projektutvecklingsarbete riktad mot samhällsfastigheter i form av förskolor och äldreboenden. Många av de privata aktörerna inom denna sektor har stora expansionsplaner och vi ser en intressant framtida möjlighet att vara med och utveckla och bygga åt dem.

Under året har byggnation pågått med en butikslokal åt Coop i Simrishamn som ska lämnas över i början av 2016. Några andra egenutvecklade projekt finns för närvarande inte i produktion inom affärsområdet.

INFÖR 2016

2016 startade på bästa möjliga sätt för segment Kommersiellt. I början av januari tecknades ett samverkansavtal med Alecta om en om- och tillbyggnad av köpcentrumet A6 Center i Jönköping. Uppdraget löper över tre år och ordervärdet är cirka 400 mkr.

I övrigt inväntar vi beslut på flera större projekt där förhandlingar har pågått under större delen av hösten. Vår uppfattning är att den konjunkturförbättring som skett under 2015 gör att beställarna nu är redo för större satsningar samtidigt som det idag är lättare att få finansiering än för något år sedan.

En mycket intressant marknad för segment Kommersiellt finns i södra Sverige. Efter vår etablering där vid halvårsskiftet, när en pågående verksamhet förvärvades, har vi lagt mycket tid på integrera våra två organisationer. Detta arbete har nu kommit en bra bit på väg. Därmed frigörs tid och resurser till ett ökat försäljningsarbete. Vi ser goda möjligheter till att ta ytterligare marknadsandelar i regionen kring Lund och Malmö under kommande år.

Totalt sett ser vi ett positivt marknadsläge inom affärsområde Kommersiellt. I kombination med det interna arbete vi gjort med att stärka vår organisation kan vi se fram emot 2016 med stor tillförsikt.



"2015 har varit ett intensivt år för hela vår kommersiella organisation. Vi har haft ett 20-tal projekt igång parallellt under delar av året, vilket har ställt stora krav på våra medarbetare. Uppgifterna har vi dock löst på ett utmärkt sätt och vi går in i 2016 med en positiv känsla."

Peter Höjer, byggchef



"Bilanläggningar fortsätter att utgöra en stor del av vår verksamhet. Vi är väl etablerade i den nischen och får många förfrågningar. Anläggningarna blir allt mer tekniskt avancerade och här är vår kunskap en stor konkurrensfördel."

Pelle Brandt, projektledare



"Det händer mycket i vår region nu. De projekt som vi arbetat med under 2015 har till största delen haft kommunala beställare men vi intensifierar och breddar nu försäljningsarbetet. Extra roligt är det att bostadsbyggandet kommit igång i Malmöområdet efter några års stiltje, vi får många anbudsfrågningar nu."

Håkan Fihnn, regionchef Malmö

NÅGRA AV VÅRA KOMMERSIELLA PROJEKT 2015



DRIVELAB

MÄRSTA

Drivelab är en mötesplats för fordonsindustrin där olika intressenter kan samverka kring forskning och utveckling. Här har Wästbygg uppfört två byggnader för försäljning och service av bilar.

BESTÄLLARE: Arlandastad Holding

YTA: 5 200 kvm

FÄRDIGSTÄLLT: november 2015

BMW

DANDERYD

Våren 2014 fick Wästbygg i uppdrag att riva en befintlig byggnad och bygga en stor och modern anläggning för bilförsäljning och service.

Efter en produktionstid på ett år kunde hyresgästen, BMW Bavaria, flytta in i sina nya lokaler.

BESTÄLLARE: Sagax

YTA: 7 300 kvm

FÄRDIGSTÄLLT: mars 2015



ICA

ÖREBRO

Ica är en av Wästbyggs trogna kunder och ytterligare en butik blev klar under 2015, Ica Maxi i Örebro. I uppdraget ingick även byggandet av en lokal för ett apotek.

Under projektets gång utökades entreprenaden till att också omfatta en butikslokal åt Systembolaget.

BESTÄLLARE: Ica Fastigheter

YTA: 7 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLT: mars 2015



DECATHLON

BARKARBY

I Barkarby handelsområde uppför Wästbygg huvudkontor och butikslokal åt den internationella sportkedjan Decathlon.

BESTÄLLARE: Swedian
YTA: 3 700 kvm
FÄRDIGSTÄLLS: juni 2016



SUTTUNG HOTELL

UPPSALA

Centralt i Uppsala pågår uppförandet av ett tio våningar högt hotell med 200 rum. Hotelloperatör kommer att vara Elite Hotels.

Hotellet utgör etapp två av en omfattande om- och tillbyggnad av kvarteret Suttung. Wästbygg har tidigare totalrenoverat en intilliggande kontorsbyggnad och även byggt på två våningsplan.

BESTÄLLARE: Klöver
YTA: 8 000 kvm
FÄRDIGSTÄLLS: november 2016

TUNASKOLAN

LUND

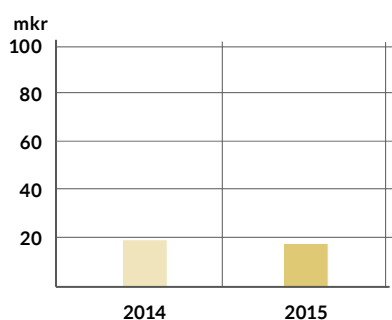
En omfattande om- och tillbyggnad av Tunaskolan i Lund har pågått sedan 2013. Skolan har hela tiden varit igång varför stora krav ställts på säkerhetsåtgärder. Den nybyggda delen ska certifieras enligt Green building och har ett avancerat värmesystem. Bland annat har solceller monterats på taket.

BESTÄLLARE: Lunds kommun
YTA: 3 000 kvm renoverad yta
och 9 500 kvm nyproduktion.
FÄRDIGSTÄLLS: augusti 2016

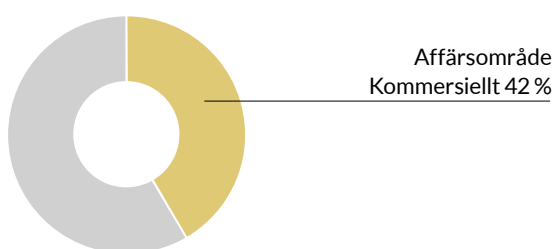


AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT I SIFFROR

AFFÄRSOMRÅDETS RÖRELSERESULTAT



ANDEL AV WÄSTBYGG GRUPPENS INTÄKTER 2015



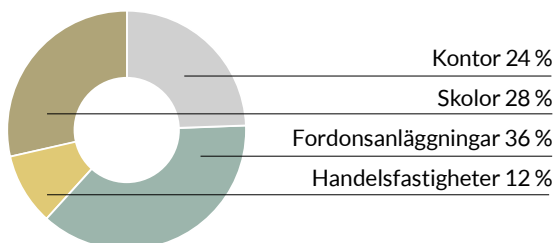
AVSLUTADE KOMMERSIELLA PROJEKT 2015

Antal projekt: 13

Antal kvm: 57 900

**SAMMANLAGT
ENTREPRENADVÄRDE: 770 mkr**

FÖRDELNING PROJEKTTYP EFTER KVM



PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT 2015-12-31

Antal projekt: 12

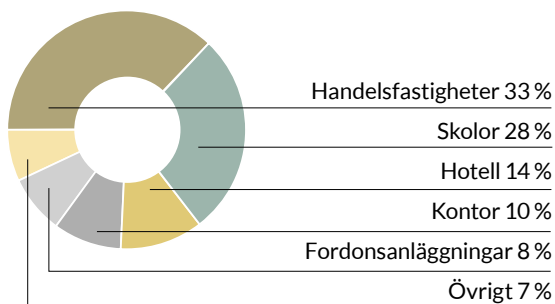
Varav egenutvecklade: 1

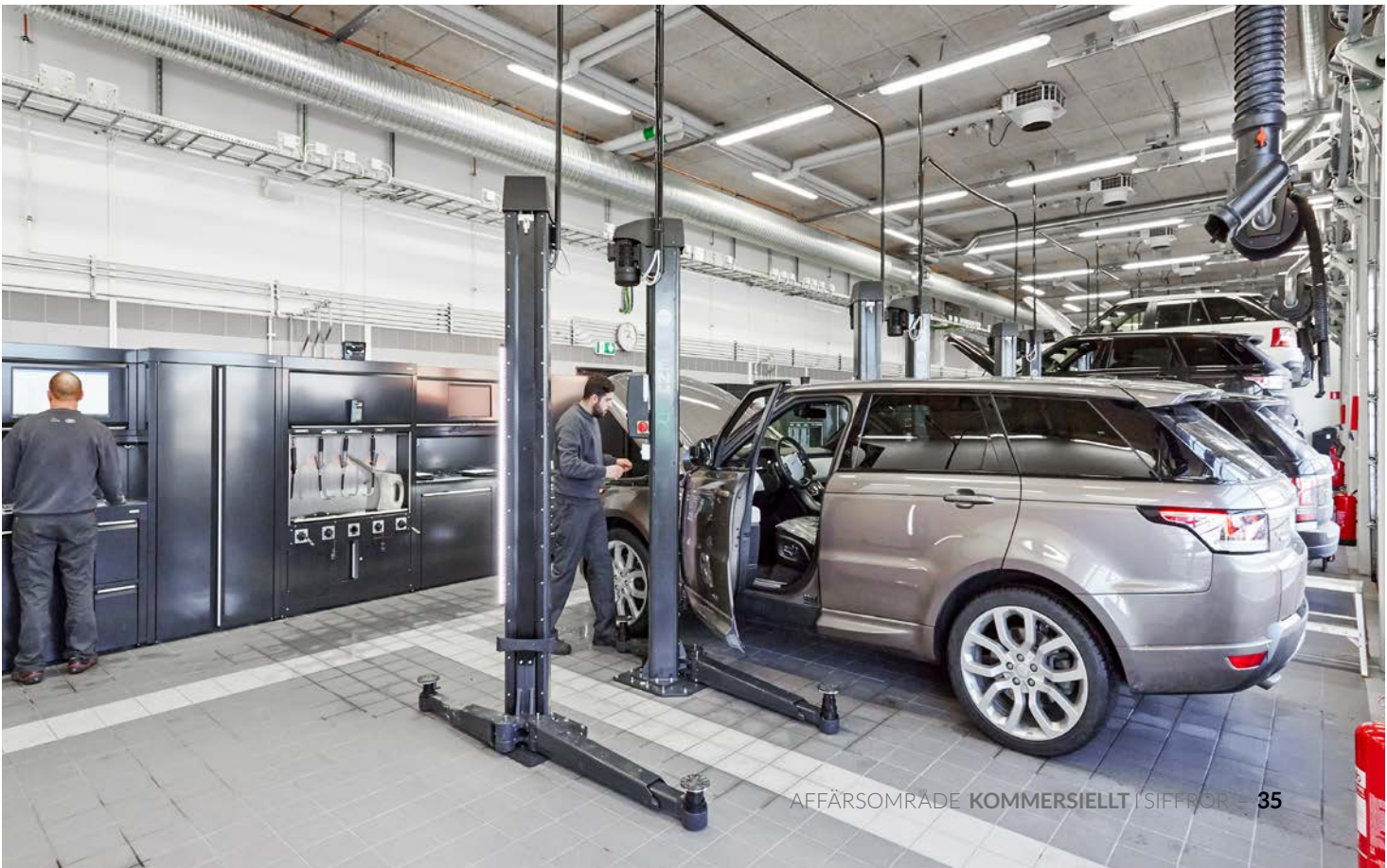
Antal kvm: 58 800

Varav egenutvecklade: 3 000

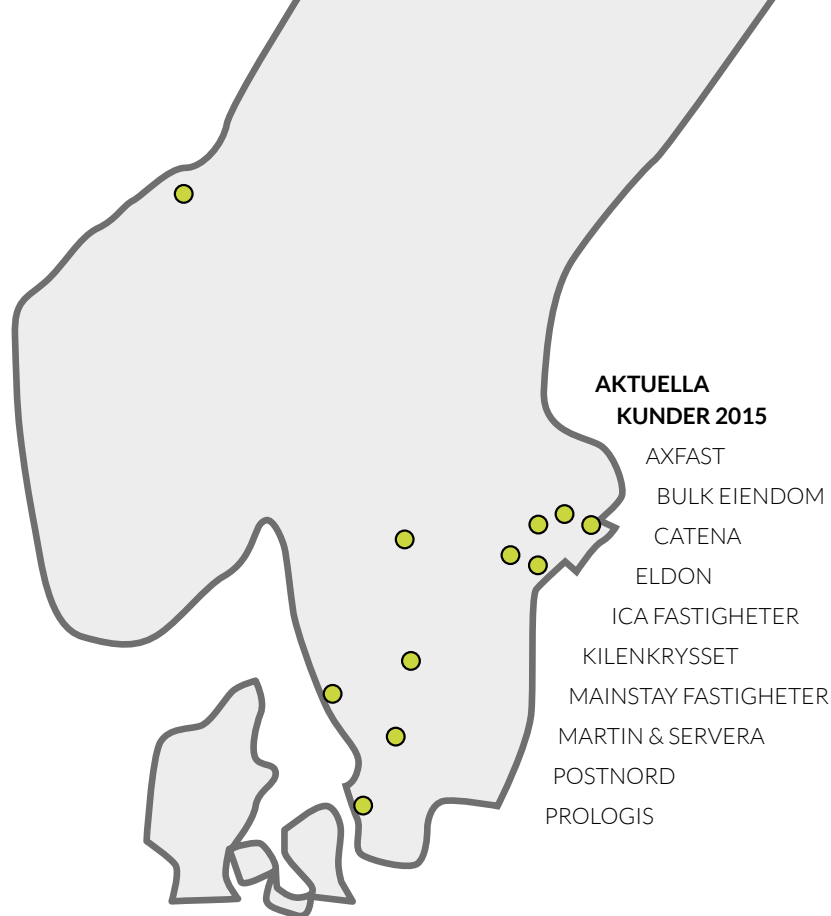
**SAMMANLAGT
ENTREPRENADVÄRDE: 839 mkr**

FÖRDELNING PROJEKTTYP EFTER KVM










LOGISTIK

POSITIVT MARKNADSLÄGE FÖR LOGISTIKANLÄGGNINGAR

Koncernbolaget Logistic Contractor (LC) gör ett av sina bästa år någonsin resultatmässigt. 2015 blev också något av en milstolpe för företaget eftersom LC etablerade sig med dotterbolag i både Danmark och Norge och påbörjade det första bygget utanför landets gränser. I augusti tecknades avtal med Postnord om uppförandet av en terminal i norska Trondheim och arbetet inleddes under hösten.

Tiden från att beslut fattas fram till att byggnaden ska vara färdig har reducerats under senare år. Det möter vi med ett konceptuellt tänkande som kortar våra byggtider.



Vi arbetar hårt med marknadsbevakning och har som mål att vara med och räkna på alla projekt som kommer ut på den svenska marknaden.

UPPÅTGÅENDE TREND PÅ DEN SVENSKA LOGISTIKMARKNADEN

TRENDEN HAR VÄNT

2015 har avslutats på bästa möjliga sätt för Logistic Contractor. Efter en marknadsmässigt trög period under 2014 och en bit in i 2015 har trenden vänt markant under det andra halvåret. Betydligt fler logistikprojekt har kommit ut på marknaden sedan dess, och det är oerhört positivt att vi tack vare en konkurrenskraftig produkt och ett väletablerat varumärke kunnat fylla på vår orderstock med flera mycket intressanta projekt.

Den globala fastighetsförvaltaren TH Real Estate pekar i en rapport på ett fortsatt stort behov av logistikanläggningar i Sverige. Detta beror dels på en stark tillverkningsindustri och en växande detaljhandelssektor.

E-handeln fortsätter att öka men har hittills inte påverkat marknaden för nyproduktion av logistikanläggningar nämnvärt. Många e-handelsföretag saknar det kapital som krävs för att bygga och vill heller inte binda upp sig med långa hyresavtal i nyproducerade anläggningar. I stället söker sig e-handelsföretagen i stor utsträckning till befintliga byggnader.

ETABLERING

I DANMARK OCH NORGE

Logistic Contractor startade dotterbolag i både Danmark och Norge under året. I Danmark har en person anställts för att bearbeta marknaden där medan försäljningen på den norska marknaden tills vidare sköts från LCs kontor i Göteborg.

Under året påbörjades även LCs första projekt utomlands. I augusti tecknades avtal med Postnord om att bygga en terminal i Trondheim. Arbetet påbörjades under hösten och terminalen ska överlämnas till beställaren den 1 augusti 2016.

Ytterligare projekt är identifierade men det tar lång tid från en första kontakt till konkreta avtalsdiskussioner. Den norska marknaden genomgår just nu något av ett stålbad eftersom det låga oljepriset även påverkar andra branscher. Försvagningen av den norska kronan innebär också att vi tappat den fördel vi tidigare haft med en gynnsam växelkurs.

Den danska marknaden inom lager och logistik befinner sig i en generell tillväxtfas. Sedan augusti 2015 har vi bedrivit ett aktivt försäljningsarbete inom såväl entreprenader som utvecklingsprojekt. Många kontakter har tagits och vi kommer att lämna de första anbuden under början av 2016.

ENTREPRENADUPPDRAG

Sett till andelen byggprojekt totalt sett på den svenska marknaden är antalet logistikprojekt relativt få. Vi arbetar hårt med marknadsbevakning och har som mål att vara med och räkna på alla projekt som kommer ut på marknaden.

Priset är en viktig konkurrensfaktor och vi lägger stort fokus på att hitta rätt nivå vid våra inköp och konkurrensutsätta leverantörerna. Beställarna lägger dock i många fall även stor vikt vid helheten, där renommé och referenser spelar en viktig roll. Ytterligare en faktor är tidsaspekten. Under de senaste åren har vi kunnat konstatera att våra beställare kortat ner tiden från det att beslut har fattats fram till att man önskar ha en färdig anläggning att flytta in i. Sedan 2014 har vi därför målmedvetet arbetat med att korta ner den genomsnittliga byggtiden genom ett än mer konceptuellt tänkande i hela produktionsprocessen. Vi vet nu att vi klarar tuffa tidsramar, och har bevisat det i flera stora projekt, något som i många fall ger oss en konkurrensfördel.

Under 2015 har vi haft uppdrag från flera av landets stora ägare av logistikanläggningar. Prologis, Catena, Kilenkryssat och Axfast är några av dessa.

ICAS CENTRALLAGER, HELSINGBORG



PROJEKTUTVECKLING

Ett strategiskt beslut fattades för flera år sedan om att satsa på utvecklingsprojekt parallellt med entreprenaduppdrag. Vi har genomfört flera med gott resultat och målet är att höja andelen utvecklingsprojekt ytterligare.

Under hösten har vi tecknat avtal med såväl restaurang- och storköks-grossisten Martin & Servera som med komponenttillverkaren Eldon om att utveckla och bygga nya lokaler för dem.

Åt Martin & Servera bygger LC ett nytt lager och distributionscenter på 36 000 kvm i Enköping. Mark har förvärvat i ett utmärkt logistikläge och Martin & Servera har tecknat ett tolvårigt hyresavtal i lokalen.

Eldon kommer att flytta från Nässjö till Jönköping när deras nya lokaler är klara den 1 januari 2017. LC har köpt mark i Hedentorps industriområde och inleder byggnationen under våren 2016.

Båda fastigheterna är avyttrade till en långsiktig ägare som tillträder efter färdigställandet.

INFÖR 2016

Utsikterna för 2016 ser goda ut för affärsområde Logistik. Orderstocken är god och på marknaden finns ytterligare intressanta projekt att konkurrera om.

I Danmark väntas en förändring i regelverket kring brandskydd i fastigheter träda i kraft. Sannolikt kommer det att medföra ytterligare efterfrågan på större, högre och mer effektiva logistikanläggningar. LC kan då flytta fram positionerna eftersom standardkonceptet, erfarenheterna och kompetensen från den svenska marknaden kommer att kunna appliceras på de danska projekten i större utsträckning.

Bearbetningen i Norge fortsätter i samma omfattning som tidigare. Vi är medvetna om att det kommer att ta tid att etablera vårt varumärke där på allvar men satsningen är långsiktig. Vi är övertygade om att vi har en produkt som passar den norska logistikmarknaden.

Personalmässigt står vi väl rustade för att bemanna såväl pågående som nya projekt. Under 2015 har vi nyrekryterat inom planering, projektering och produktion och organisationen är väl dimensionerad för en fortsatt tillväxt.



"Genom att hela tiden förbättra både vårt sätt att arbeta och vår produkt som helhet behåller vi en framskjuten position på den svenska logistikmarknaden. Vi analyserar möjliga projekt noggrant och tackar hellre nej än går in i något som vi inte tror på."

Anders Bothén, vd



"Det finns en intressant marknad för LC i Danmark men det kommer att ta tid att etablera varumärket. Sedan jag började sommaren 2015 har jag besökt ett stort antal potentiella kunder och ser mycket positivt på att skriva ett första avtal under 2016."

Mads Rohde, försäljnings- och utvecklingschef, Danmark



"När vi nu bygger vårt första projekt i Norge lär vi oss samtidigt hur det fungerar där och hur vi kan anpassa LCs produkt till norska krav. För det skiljer en del mellan våra två länder, framför allt är de norska myndigheterna mer involverade i processen. Men själva byggandet är ungefär detsamma."

Martin Häller, projekteringsledare

NÅGRA AV VÅRA LOGISTIKPROJEKT 2015



PROLOGIS XIII

LJUNGBY

LC byggt lager och kontor på uppdrag av Prologis. Hyresgäst i lokalen är Strålfors, som ingår i Postnordkoncernen. Hela anläggningen används till e-handelsföretaget CDONs logistikhantering.

Byggnaden är uppförd för att klara miljöcertifiering enligt Breeam Good.

BESTÄLLARE: Prologis

YTA: 27 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLT: juli 2015

KILENKRYSET

UPPLANDS BRO

I slutet av 2014 tecknade LC avtal med Kilenkrysset om att bygga en logistikläggning bestående av lager och kontorsdel i entresolplan.

BESTÄLLARE: Kilenkrysset

YTA: 17 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLT: oktober 2015



BULK EIENDOM II

ÖREBRO

2013 uppförde LC en anläggning på 20 000 kvm på Pilängens industriområde i Örebro. Redan då förbereddes den för en eventuell framtida expansion. Detta blev aktuellt redan 2015 då LC fick i uppdrag att utföra en tillbyggnad på 22 000 kvm.

Hyresgäst i lokalen är sportkedjan XXL Sport & Vildmark AB.

BESTÄLLARE: Bulk Eiendom

YTA: 22 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLT: december 2015



CATENA

KATRINEHOLM

På uppdrag av Catena bygger LC en terminal på 10 000 kvm i Katrineholms Logistikcentrum. Terminalen ska användas som bulklager åt fyra olika hyresgäster. För effektiv logistikhantering förses terminalen med möjlighet till lastning och lossning på båda långsidorna.

BESTÄLLARE: Catena

YTA: 10 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLS: april 2016



POSTNORD

TRONDHEIM

Projektet är vårt första i Norge. Terminalen som byggs baseras på Logistic Contractors standardkoncept men anpassas efter Postnords behov. Bland annat förses båda långsidorna med lastgårdar för rationell hantering av större mängder gods. Terminalen är också mycket teknikintensiv, vilket ställer stora krav på installationerna.

BESTÄLLARE: Postnord

YTA: 6 500 kvm

FÄRDIGSTÄLLS: augusti 2016

MARTIN & SERVERA

ENKÖPING

Logistic Contractor har tecknat avtal om att utveckla och bygga ett nytt lager/distributionscenter åt restaurang- och storköksgrossisten Martin & Servera i Enköping.

Lagerdelen utformas för att hantera såväl kolonialvaror som kylda och frysta produkter.

BESTÄLLARE: Egenutvecklat projekt

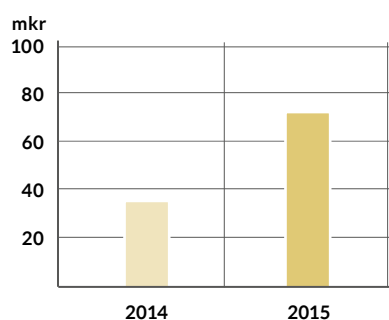
YTA: 36 000 kvm

FÄRDIGSTÄLLS: December 2016

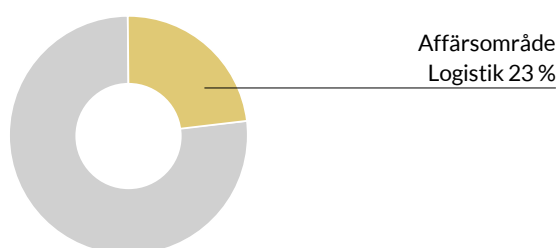


AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK I SIFFROR

AFFÄRSOMRÅDETS RÖRELSERESULTAT



ANDEL AV WÄSTBYGG GRUPPENS INTÄKTER 2015



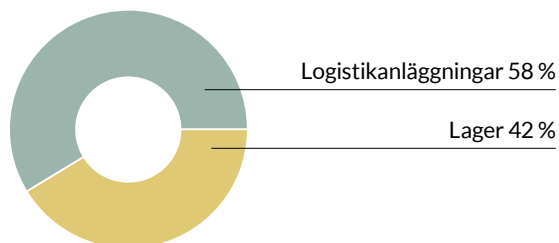
AVSLUTADE LOGISTIKPROJEKT 2015

Antal projekt: 5

Antal kvm: 111 500

**SAMMANLAGT
ENTREPRENADVÄRDE: 506 mkr**

FÖRDELNING PROJEKTTYP EFTER KVM



PÅGÅENDE LOGISTIKPROJEKT 2015-12-31

Antal projekt: 7

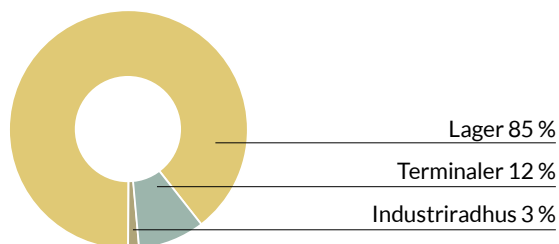
Varav egenutvecklade: 2

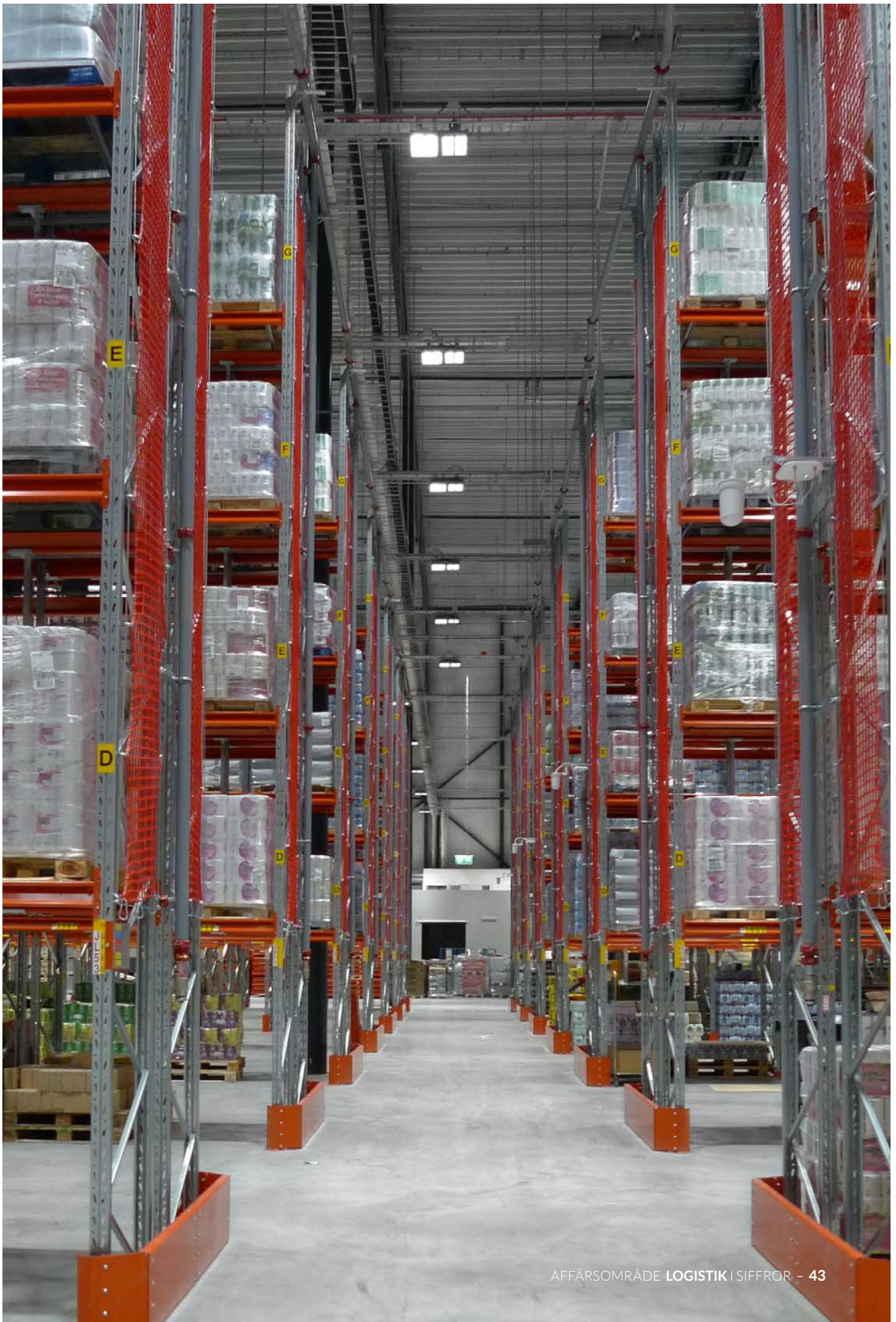
Antal kvm: 135 500

Varav egenutvecklade: 44 500

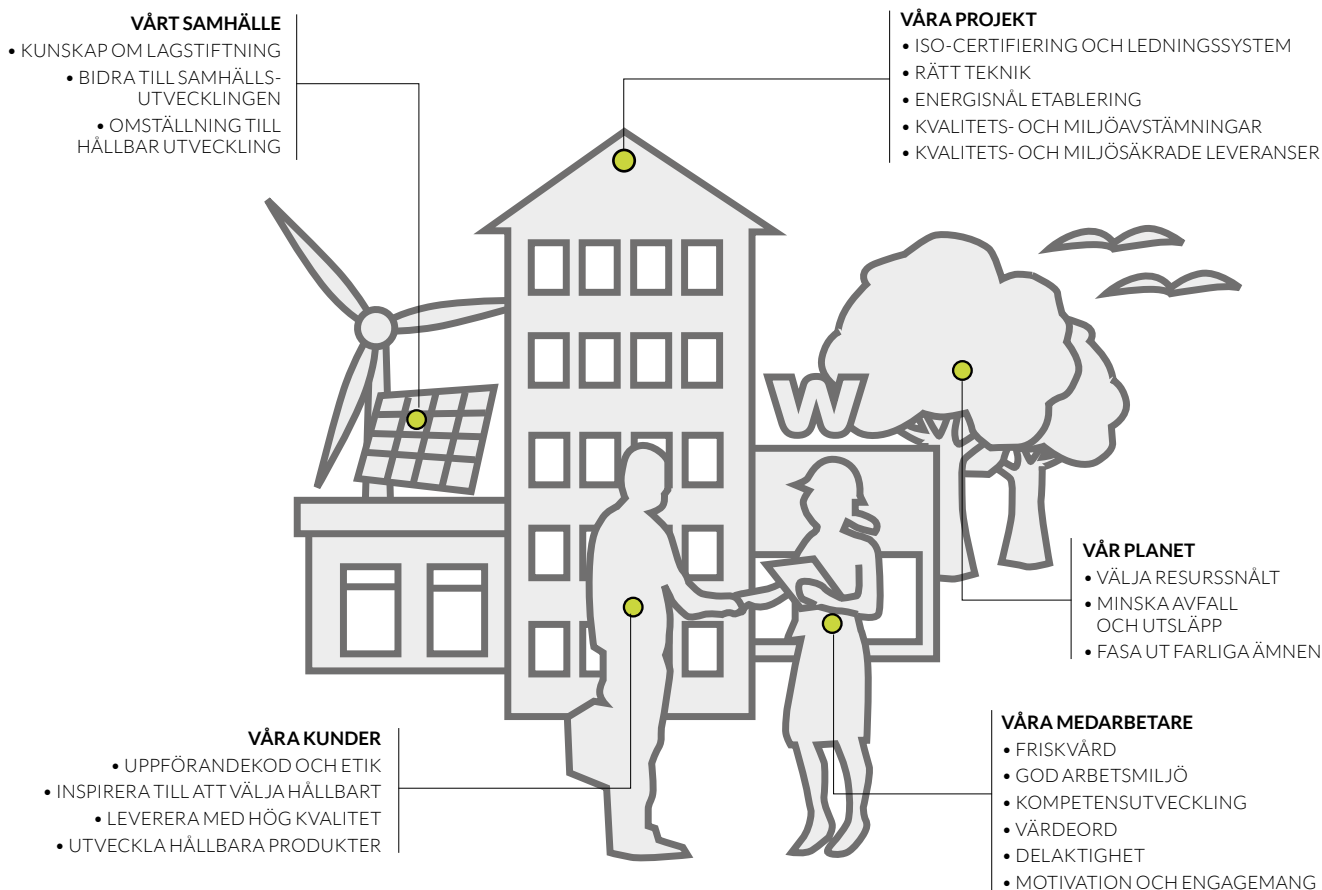
**SAMMANLAGT
ENTREPRENADVÄRDE: 641 mkr**

FÖRDELNING PROJEKTTYP EFTER KVM









HÅLLBARHET

GÄRNA PÅVERKAN MEN I POSITIV RIKTNING

På Wästbygg värnar vi om personliga och långvariga relationer, en trygg och stimulerande arbetsmiljö, ett professionellt affärsmannaskap, ett lyhört förhållningssätt mot vår omgivning samt en förmåga att uppfylla våra kunders förväntningar. Vi vill verka för en hållbar utveckling där vi kan möta de behov som finns idag utan att äventyra kommande generationers möjlighet till ett sunt och gott liv.

På Wästbygg löper hållbarhetsfrågan som en grön tråd genom hela vår verksamhet och innefattar hur vi ser på vår våra medarbetare, vår omvärld och de byggprojekt som vi uppför.



HÅLLBARHET – EN DEL AV VÅR VARDAG

LÅNGSIKTIGT TÄNKANDE

Wästbyggs övergripande uppdrag är att utveckla och utföra byggprojekt som människor vill bo, arbeta och trivas i under lång tid framöver. Vi arbetar med vårt uppdrag varje dag och vårt mål är att ständigt göra det lite bättre.

Bättre för våra kunder så att de blir än mer nöjda med sin slutprodukt. Bättre för våra medarbetare så att de trivs, kan utvecklas och gå till en trygg arbetsplats varje dag. Bättre för vår planet genom att sträva efter att bygga med minsta möjliga påverkan på miljön. Och bättre för samhället där vi kan se till att det byggs ändamålsenliga bostäder och andra fastigheter och på så sätt dra vårt strå till stacken i den allmänna samhällsutvecklingen.

SAMVERKAN MED KUNDERNA

På Wästbygg strävar vi efter att bygga långvariga relationer med våra kunder och finnas med i projekten redan på planeringsstadiet. Då har vi möjlighet att bidra med vårt kunnande inom såväl ny hållbar teknik som miljöcertifierat byggande. Genom att själva vara kunniga och pålästa inom hållbarhetsfrågan vill vi inspirera och fungera som bollplank till de kunder som vill bygga miljöanpassat.

Under 2016 ska hållbarhetsfrågan upp ännu högre på dagordningen. Wästbygg är bra på att bygga hållbart men vi ska bli bättre på hållbara affärer och att hitta affärsmodeller som gynnar hållbara idéer i våra projekt, såsom laddstolpar för elfordon på parkeringsplatser eller solceller för elproduktion.



WÄSTBYGGS VÄRDEORD

Inom företaget arbetar vi med fem värdeord som för alla medarbetare ska symbolisera det egna förhållningssättet till sin yrkesroll.



Flexibilitet

- Se till helheten och anpassa det egna agerandet till varje given situation.
- Söka den bästa och mest kreativa lösningen här och nu.



Handlingskraft

- Våga agera och fatta de beslut som krävs.
- Ta tag i problem nu och inte sedan.
- Göra sitt bästa varje dag.



Genom att söka efter nya strategiska och hållbara lösningar att erbjuda våra kunder ska Wästbygg ligga i framkant inom detta område.

Vi har ett stort ansvar som samhällsbyggare och därför är det ett självklart val att verka för hållbar utveckling – social, ekonomisk och ekologisk.

VÅR UPPFÖRANDEKOD

God affäretik, konkurrens på lika villkor och ett korrekt bemötande i alla sammanhang. Wästbyggs uppförandekod har skapats för att betona de riktlinjer och policyer som styr koncernens förhållande till affärspartners och andra intressenter men också hur medarbetarna ska förhålla sig till varandra.

MILJÖCERTIFIERINGAR

Miljöbyggnad är den vanligaste certifiering vi arbetar med men under 2015 har vi även uppfört byggnader enligt Breeam, Svanen samt Miljöbyggnadsprogram SYD som är utformat av Malmö stad, Lunds kommun samt Lunds universitet.

Miljöbyggnad med betyget Silver är den certifiering som vi väljer för våra egenutvecklade bostadsprojekt. Därmed försäkrar vi oss om att de erbjuder en god inomhusmiljö, låg energianvändning och uppförs med miljöanpassade byggmaterial. Även vårt koncepthus är utformat för att klara Miljöbyggnad Silver.



Lösamhet

- Vara kostnadsmedveten i både stort och smått.
- Visa gott entreprenörs-/affärs-mannakap och göra "affär av affären".



Kommunikation

- Vara en god arbetskamrat och tala med varandra – inte om.
- Ta ansvar för sitt eget informations-inhämtande.
- Känna ansvar för att dela med sig av information till sin omgivning.
- Vara tydlig mot kunder och leverantörer – meddela problem och möjligheter i tid.



Reflektion

- Vara noggrann i sitt arbete och tänka igenom de moment som ska utföras.
- Sätta upp mål för den egna rollen.
- Ta tid till eftertanke och erfarenhets-återföring och reflektera över den egna arbetsinsatsen.

LÅNGSIKTIGT KVALITETS- OCH MILJÖARBETE



CERTIFIERINGAR

Ett av våra mål inför 2015 handlade om att få Wästbygg ABs verksamhetsledningssystem certifierat enligt ISO. I december genomfördes slutrevisionerna och certifieringen för kvalitet (ISO 9001), miljö (ISO 14001) och arbetsmiljö (OHSAS 18001) blev klara.

Under certifieringsarbetet har vårt ledningssystem granskats utifrån perspektiv som ledningsprocess, inköp, personal, arbetsmiljö, miljö och projektstyrning. Revisorerna har även besökt ett flertal projekt, där arbetet befunnit sig i olika faser i byggprocessen, för att följa hur ledningssystemet används i vardagen.

Wästbyggs medarbetare kommer att få utbildning i det nya ledningssystemet med tillhörande körscheman under våren 2016.

NY HANDLINGSPLAN

Ett omfattande arbete under året har varit att ta fram en ny handlingsplan för kvalitet, miljö och arbetsmiljö för åren 2015–2019.

Aktiviteterna i handlingsplanen bygger på resultatet från diskussioner som förts på de interna grundläggande miljöutbildningar som hållits under året samt workshops med projektgrupp, supportgrupp och ledningen. Handlingsplanen är ett levande dokument där vi årligen kommer se över mål och ansvarsområden.

I handlingsplanen har tretton områden identifierats där vi nu arbetar vidare med att formulera mätbara mål.

- Kunder
- Byggprocessen
- Energi
- Vatten och avlopp
- Avfallsprocessen
- Transporter och resor
- Inköp och upphandling
- Kontor och arbetsplatser
- Ämnen som skadar miljö och hälsa
- Nödlägesberedskap
- Ledning
- Medarbetare
- Övriga intressenter

BEREDSKAPSPLAN FÖR MILJÖLYCKOR

Under 2015 har en ny beredskapsplan för miljöolyckor arbetats fram. Riskanalyser genomförs på varje enskilt byggprojekt för att identifiera aktuella miljörisker och beskriva åtgärder vid särskild risk.

FÖLJA LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Verksamheten på en byggarbetsplats regleras i ett flertal lagar och förordningar. Som stöd i arbetet med att säkerställa att Wästbyggs medarbetare har kännedom om vilka lagar och föreskrifter som gäller, och hur dessa påverkar det dagliga arbetet, har en webbaserad lagbevakningstjänst införskaffats som ett stöd till verksamhetens egna bedömningar. Tjänsten föreslår även hur respektive lagstiftning kan påverka Wästbyggs verksamhet.

Laglistorna täcker in hela lagstiftningsområdet, från EU-rättsliga dokument, lagar och förordningar, myndighetsföreskrifter och ner till lokala bestämmelser på kommunal nivå.

WÄSTBYGGS APP

Vid överlämnandet av ett färdigt byggprojekt ska en stor mängd dokumentation lämnas över till beställaren. Sedan flera år tillbaka har Wästbygg en egen app för digital dokumenthantering. Genom behörighetsstyrning får varje kund access till vårt dokumentarkiv och har där tillgång till det egna projektets handlingar i form av ritningar, drift- och underhållsinstruktioner och annan viktig dokumentation.

En stor fördel är att dokumentationen är lättare att sprida än om den finns i fysiska pärmar. Det minskar även pappersanvändningen.

Pappersfri slutbesiktning med hjälp av appen har genomförts flera gånger där en surfplatta ersätter pärmar.

Boaktiva – en vänlig puff i rätt riktning

På Visättra Ängar, där vi just nu bygger 359 studentlägenheter och 125 vanliga hyresrätter, utformas hela området för att det ska vara lätt att leva hållbart. Både på egen hand och tillsammans med grannarna. I detta arbete har vi tagit hjälp av konceptet Boaktiva.

Det ska vara enkelt att ta kontakt med grannarna, använda utegymmet, välja cykel i stället för bil och göra andra val som främjar hållbarhet. På engelska kallas systemet "nudging" och handlar om att ge små puffar i rätt riktning utan att det upplevs som pekpinnar.



Wästbyggs vindkraftverk

2012 investerade Wästbygg i ett eget vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. 2015 producerade det 1,3 GWh vilket motsvarar den el som användes på våra byggarbetsplatser. Vi arbetar ständigt med energieffektiviseringar men samtidigt ska vi erbjuda en ljus, varm och trygg arbetsmiljö även vintertid. Då känns det bra att den el vi behöver till vår verksamhet produceras på ett hållbart sätt.



EN GOD ARBETSGIVARE FÖR VÅRA MEDARBETARE

MOTIVATION OCH KOMPETENS

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

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

FLER OCH STÖRRE KONTOR

Under de senaste åren har Wästbygg befunnit sig i en tillväxtfas och rekryteringstakten har varit hög.

Både i Stockholm och Göteborg inledde vi året med inflyttning i större lokaler, en direkt följd av att många nya börjat och att rekryteringsbehovet var fortsatt stort.



Wästbygg vill gärna främja fysiskt välmående. Vi erbjuder friskvårdsbidrag och har en egen intern idrottsförening, Wästbygg IF. Wästbygg IF erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp.

Vid halvårsskiftet blev det dessutom klart med ett förvärv av en etablerad verksamhet i Malmö. Wästbygg fick då ett kontor i Malmö och arton nya medarbetare, då alla berörda där valde att fortsätta sin anställning hos oss.

Under hösten har vi dessutom förstärkt vår närvaro i Jönköping. I ett nytt kontor mitt i staden finns nu sju medarbetare och plats att växa ytterligare.

I slutet av året var även Wästbyggs nya Varbergskontor klart för inflyttning och lokalmässigt är vi nu väl försörjda under en tid framöver.

INTRODUKTION AV NYA MEDARBETARE

En stor utmaning med en hög rekryteringstakt är att ge alla en bra introduktion i Wästbyggs sätt att arbeta. Målet har varit att så långt det är möjligt blanda mångåriga medarbetare med nyanställda. På så sätt kan vi i det dagliga arbetet föra över information om rutiner och ledningssystem. Samarbetet ger även positiva effekter åt andra hållet när nya medarbetare kan bidra med ett annat perspektiv och andra erfarenheter.

En annan viktig åtgärd har varit att sprida Wästbyggs supportfunktioner över fler kontor. På så sätt kommer de funktionerna närmare verksamheten och även närmare de nya medarbetarna.

KOMPETENSUTVECKLING

Wästbygg är i mångt och mycket ett kunskapsföretag. Vi säljer vår kompetens inom byggnation, hållbarhet och tekniska lösningar och våra medarbetare behöver därför ligga i framkant för att vi ska fortsätta vara ett attraktivt alternativ för våra kunder. Kompetensutveckling pågår därför kontinuerligt.

FRISK- OCH HÄLSOVÅRD

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

Wästbygg vill gärna främja fysiskt välmående. Vi erbjuder friskvårdsbidrag och har en egen intern idrottsförening, Wästbygg IF. Wästbygg IF 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 friskanmätningar. Genom att sjuknämnan tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat få råd om rätt egenvård.

2015 var sjukfrånvaron i företaget 1,4 procent (0,9 procent 2014) för tjänstemän och 1,9 procent (2,5 procent) för kollektivanställda exklusive långtidsfrånvaro. Läggs denna till blir siffrorna i stället 2,0 procent (1,5 procent) för tjänstemän och 3,2 procent (3,9 procent för yrkesarbetare).

ARBETSMILJÖ

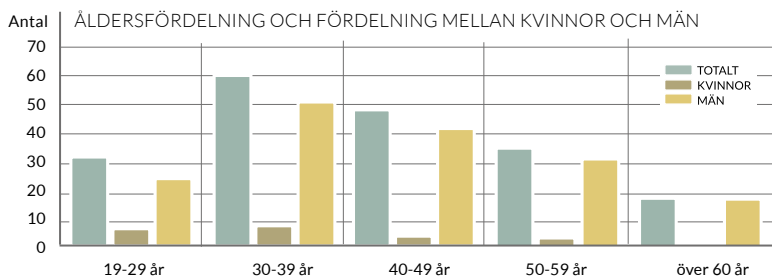
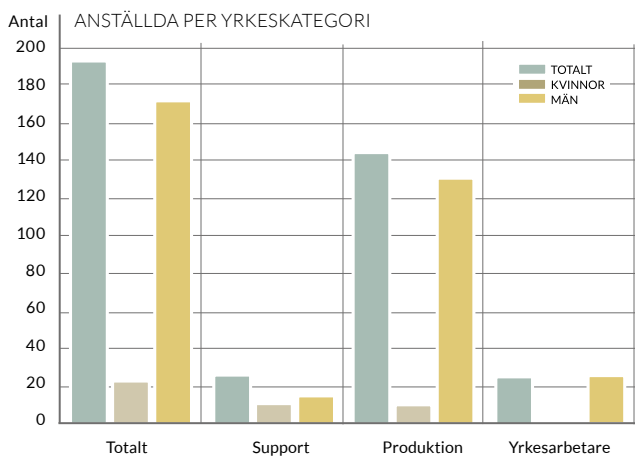
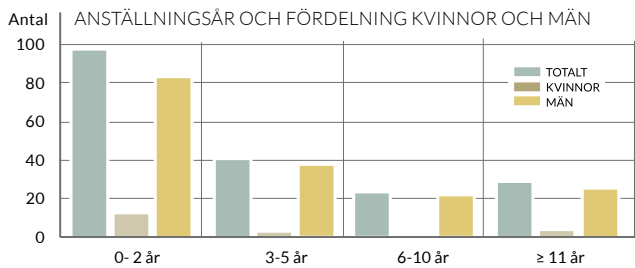
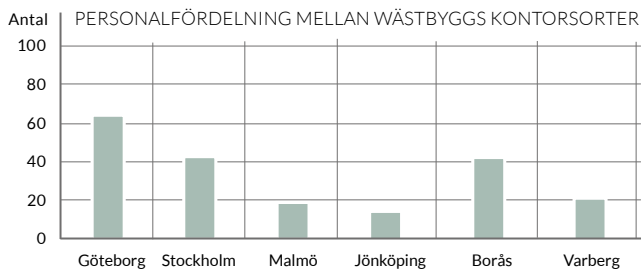
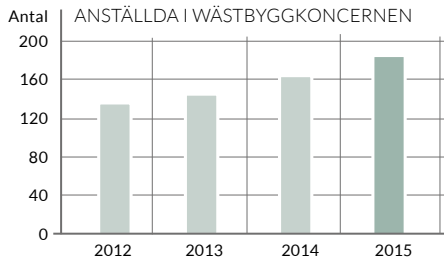
Ett mål inför 2015 har varit att arbeta fram en modell för en kombinerad skydds- och miljörond. Detta arbete är klart och har medfört att företagets arbetsmiljöplan har fått en utökad omfattning kring hur vi arbetar med allmänna risker. I denna ingår nu ergonomi, psykosocial arbetsmiljö, kemiska ämnen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

Wästbyggs arbetsmiljösamordnare genomförde 190 protokollförda arbetsplatsbesök under 2015. Det är fler än under 2014 och ökningen beror på att vi haft fler pågående byggprojekt.

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

2015 anmäldes 29 tillbud/olyckor på arbetsplatserna, tre fler än året innan. De allra flesta medförde ingen personskada alls eller skador av lindrigare art. Samtidigt är varje skada en för mycket och vi fortsätter arbetet mot vår nollvision med utbildning, förebyggande åtgärder och arbetsmiljökontroller.

PERSONALSTATISTIK 2015-12-31



ÅRSREDOVISNING & KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2015 FÖR WÄSTBYGG GRUPPEN AB

	sid
53 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	53
55 RESULTATRÄKNING KONCERNEN	55
Rapport över totalresultat för koncernen	55
56 RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN	56
Rapport över förändringar i koncernens eget kapital	57
58 KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN	58
Flerårsöversikt 2012 – 2015	58
59 RESULTATRÄKNING MODERBOLAG	59
60 BALANSRÄKNING MODERBOLAG	60
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser koncernen	61
Rapport över förändringar i eget kapital moderbolag	61
62 KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	62
63 NOTER GEMENSAMMA FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG	63
76 UNDERSKRIFTER	76
77 REVISIONSBERÄTTELSE	77
78 BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	78
80 REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	80

Dessa sidor ingår i Wästbyggs tryckta årsredovisning med start på sidan 52, varför sidnumreringen inte börjar på 1.

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN
FÖR WÄSTBYGG GRUPPEN AB, ORGANISATIONS-
NUMMER 556878-5538, MED SÄTE I BORÅS,
AVGER HÄR MED ÅRSREDOVISNING OCH KONCERN-
REDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET 2015.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

Wästbygg Gruppen AB är sedan 2013 ett dotterföretag till M2 Holding AB, organisationsnummer 556878-5520, som äger 75 % av aktierna. Slutligt moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB, organisationsnummer 556559-3349. I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterbolag med varumärken såsom Wästbygg och Logistic Contractor, nedan benämns koncernen såsom Wästbygg. Moderbolagets säte är i Borås på adress Åsboholmogatan 30, 504 51 Borås. Flera koncerngemensamma funktioner är placerade i Göteborg.

VERKSAMHET

Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och fastighetsutvecklingsföretag mätt såsom omsättning. Wästbygg bedriver entreprenadverksamhet och projektutveckling. Entreprenadverksamheten omfattar mindre markarbeten men primärt byggverksamhet. Projektutveckling innebär att koncernen ansvarar för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och hela vägen till en färdig byggnad. Wästbyggs verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på sex orter. I Norge och Danmark finns nyetableringar i logistikområdet.

Koncernens verksamhet bedrivs i affärsområden som också utgör rapporterbara segment; Bostad, Kommersiellt och Logistik. Inom dessa bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. Segmentens verksamhet presenteras mer ingående på sidorna 16-43 tidigare i denna årsredovisning. I not 3 finns en finansiell avstämning mellan segment och komplett koncern.

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Marknaden

Marknaderna för bolagets segment skiljer sig åt. Inom bostäder finns ett stort behov av nybyggnation. Ledtiden från identifikation av en byggnationsmöjlighet till verklig byggstart är dock mycket lång, inte minst processer för bygglov, inklusive eventuella överklaganden. Konkurrenten är stor inom bostadsentreprenad. Kommersiella segmentet har en viss nedgång jämfört med tidigare år. Inom Logistik är efterfrågan fortsatt god och såväl omsättning som orderingång är på rekordhöga nivåer. Med koncernens erfarenhet i området är vi konkurrenskraftiga på marknaden och visar också god lönsamhet.

Förändringar bland ledande befattningshavare

Under hösten 2015 utsågs Jörgen Andersson till koncernchef, från tidigare position som vice koncernchef. Tidigare koncernchef Ulf Christofferson fokuserar sitt arbete som vd för dotterbolaget Wästbygg AB. Någon ny vice koncernchef har inte utsetts. Bolagets övriga koncernledning beskrivs mer utförligt i rapporten för bolagsstyrning. Den representerar såväl centrala stabsfunktioner som huvudverksamhetens ledande befattningshavare.

Resultat och finansiell ställning

Såväl resultatet som den finansiella ställningen kommenteras i anslutning till respektive räkning på efterföljande sidor. Denna rapport är upprättad enligt IFRS jämfört med tidigare redovisning enligt svenska regler till vardags benämnda K3. I en särskilt not redogörs för skillnaderna i denna övergång. Vidare har koncernen i samband med övergången till IFRS beslutat redovisa resultatet funktionsuppdelat vilket bättre motsvarar verksamhetens art och hur verksamheten följs internt. En flerårsöversikt återfinns på sidan 58.

Väsentliga händelser under året

Några väsentliga händelser under året har inte förekommit. Orderingången har varit god liksom det redovisade resultatet. Två tvister har lösts under året utan effekt på de finansiella rapporterna.

FORSKNING OCH UTVECKLING

Wästbygg bedriver ingen forskning, utveckling av koncept och arbetssätt sker i den normala verksamheten.

STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidan 78. Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Wästbyggs efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och bolagsledningen presenteras på sidan 81.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2016

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 särskild 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 målpuppfyllnad 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 % av aktuell årslön inklusive sjuklönepremie. Övriga medlemmar av bolagsledningen har individuella pensionsvillkor där ingen överstiger 30 % 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.

RISKER OCH OSÄKERHETESFAKTORER

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. Några särskilda mål eller principer för riskstyrning finns inte utan varje risk hanteras genom tydliga processer och kontroller i syfte att minimera dem.

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

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

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

KONKURRENTER: Konkurrens på marknaden är både en risk och en möjlighet och stimulerar marknads utveckling. Genom effektivare arbetsätt och metoder kan Wästbygg vara konkurrenskraftiga.

LEGALA RISKER: De legala riskerna är oftast knutna till vårt utförande. Många kontrakt har olika former av viten och bötesklausuler vid förseningar.

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

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

FINANSIELLA RISKER OCH PRISRISKER: Merparten av våra projekt finansieras och betalas i förskott, men det kvarstår alltid en viss slutbetalning som är en risk på kundfordringar. Tillgången till kapital att driva utvecklingsprojekt är en viss risk, men normalt är finansiering klar innan avtal med åtaganden tecknas. Risker bland finansiella fordringar, se också not 3. Likviditetsrisken i form av erforderliga kreditramar och lån bedöms som liten. Koncernens riskexponering kopplad till marknadsförändringar i valuta bedöms som ringa då den absolut övervägande delen av koncernens fakturering genereras i samma valuta som kostnaderna. Valutarisken vid konsolidering av dotterföretagens nettotillgångar är också mycket liten.

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

Andra risker som inte redovisas i detta avsnitt bedöms inte vara väsentliga för koncernen. Se också avsnittet om intern kontroll på sidan 79 i Bolagsstyrningsrapporten. Moderbolagets risker är främst finansiell risk och tillgång till kapital.

PERSONALRELATERAD INFORMATION

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

KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Marknaden för byggnation i Sverige är god och koncernen har en god ordergång och orderstock och ser positivt på den framtida utvecklingen. Någon prognos lämnas ej.

VINSTDISPOSITION MODERFÖRETAGET

Till årsstämman förfogande står vinstmedel enligt nedanstående förteckning.

På en extra bolagsstämma 2015-05-03 beslöts utdelas 30 mkr motsvarande 588,31 kronor per aktie. För räkenskapsåret 2015 föreslår styrelsen årsstämman 2016 inte beslutar om någon utdelning med hänvisning till förestående investeringar i projektutveckling och expansion av likviditetsskäl.

Till årsstämman förfogande står: (kronor)	
Balanserade vinstmedel	49 993 005
Årets resultat	39 884 043
Summa	89 877 048

Balanseras i ny räkning	89 877 048
-------------------------	------------

Utdelningsbara medel i koncernen uppgick per 2015-12-31 till 107 mkr (54).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Några väsentliga händelser efter balansdagen fram till avlämnandet av denna årsredovisning förekommer ej.

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 mm till olika myndigheter och institutioner i den löpande verksamheten vilka nogsamt efterlevs. Något bemyndigande till styrelsen från bolagsstämma om utgivande av nya aktier, eller rätt att förvärva egna aktier, finns ej. Antalet emitterade aktier uppgår till totalt 51 000 aktier samtliga av samma klass vardera med en röst per aktie. Det finns inga begränsningar i antalet röster en enskild aktieägare kan avge vid bolagsstämma. Aktiens kvotvärde är 50,00 kronor. Vid räkenskapsårets slut innehas majoriteten av aktierna av en ägare av totalt tre 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 sidan 64-66.

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2015	2014
Intäkter*	1, 3	1 873	1 694
Kostnader i produktion	7	-1 641	-1 502
Bruttoresultat		232	192
Övriga rörelseintäkter	8	3	3
Övriga rörelsekostnader	9	-1	-
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 15	-114	-103
Rörelseresultat		121	92
Resultat från finansiella poster:			
Finansiella intäkter	10	1	0
Finansiella kostnader	11	-11	-6
Resultat före skatt		111	86
Skatt	12	-12	-13
Årets resultat	22	99	73
Resultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		82	67
- innehav utan bestämmande inflytande		17	6
Vinst per aktie, SEK	22	1 939	1 294
Antal aktier årets slut ('000)	22	51	51
Genomsnittligt antal aktier ('000)		51	51

* Varav till koncernbolag 0 mkr (1)

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2015	2014
Årets resultat	22	99	73
Övrigt totalresultat, som kan omföras till resultaträkningen:			
Förändring omräkningsreserv		0	-
Årets totalresultat		99	73
Totalresultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		82	67
- innehav utan bestämmande inflytande		17	6

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTAT

Koncernen tillämpar i denna redovisning såväl IFRS som funktionsindelad resultaträkning för första gången. IFRS-övergången redogörs för i not, men jämförelsetalen för 2014 är justerade för detta. Övergången till funktionsindelad resultaträkning motiveras med att det är så verksamheten följs internt. Den väsentliga skillnaden jämfört med kostnadsslagsindelad är att resurskostnaden för egen personal i koncernens intäktsgenererande delar numera ingår i de direkta kostnaderna.

Omsättningen ökar med i det närmaste 200 mkr med en bruttomarginal som ökat med cirka 1 procentenhet från 11 % till 12 %.

Omkostnaderna ökar i takt med tillväxten. Antalet anställda har ökat med 25 personer mätt såsom medeltal under året. Investeringar i olika projekt som underliggande ger hög avkastning ökar, men binder mer kapital varför räntekostnaden ökar. Den effektiva skattesatsen är låg genom att vissa av vinsterna uppstår såsom vinster på näringsbetingade andelar. Flera av projekten bedrivs i partnerskap i bolag med minoritetsägare som aktivt bidrar till resultaten i dessa bolag vilket medför att minoritetens andel av resultatet ökar. Vinsten per aktie ökar med cirka 50 %.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31	Öppningsbalans IFRS 2014-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Immateriella anläggningstillgångar:</i>				
Goodwill	13	229	219	219
Övriga immateriella tillgångar	14	5	15	18
		234	234	237
<i>Materiella anläggningstillgångar:</i>				
Inventarier, verktyg och installationer	15	7	6	7
		7	6	7
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0	0
		0	0	0
Summa anläggningstillgångar		241	240	245
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter		4	3	-
Kundfordringar	19, 24	219	190	141
Upparbetat ej fakturerat	20	131	59	31
Skattefordringar		4	0	0
Fordringar koncernbolag		0	-	-
Övriga fordringar		63	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8	12	8
Likvida medel	24	54	35	85
Summa omsättningstillgångar		484	301	266
SUMMA TILLGÅNGAR		725	541	511
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	22			
Aktiekapital		3	3	3
Övrigt tillskjutet kapital		48	48	48
Balanserat resultat		25	-19	-41
Årets totalresultat		82	73	55
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		157	105	64
Innehav utan bestämmande inflytande		23	7	-
Summa eget kapital		181	112	64
Långfristiga skulder	24, 25			
<i>Långfristiga räntebärande skulder:</i>				
Skulder till koncernföretag		60	90	120
Skulder till kreditinstitut		1	2	2
		62	92	122
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder:</i>				
Uppskjuten skatteskuld	12	4	4	4
Övriga avsättningar	23	20	10	11
		24	14	15
Summa långfristiga skulder		85	106	137
Kortfristiga skulder	24, 25			
<i>Kortfristiga räntebärande skulder:</i>				
Skulder till koncernföretag		32	30	30
Checkräkningskredit		46	12	-
Skulder till kreditinstitut		0	0	-
		78	42	30
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder:</i>				
Leverantörsskulder		218	164	113
Förskott från kund	26	63	26	68
Skatteskulder		14	20	9
Övriga skulder		22	29	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	64	42	50
		381	281	280
Summa kortfristiga skulder		459	323	310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		725	541	511

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Eget kapital och skulder – Koncernen

15-12-31	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	48	0	55	106	6	112
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	82	82	17	99
Övrigt totalresultat	-	-	0	0	0	-	0
Årets totalresultat	-	-	0	0	0	23	99
Utdelning	-	-	-	-30	-30	-	-30
Vid årets slut	3	48	0	107	158	23	181
14-12-31	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	48	-	14	65	-	65
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	-	66	66	6	72
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	-	-	-	66	66	6	72
Utdelning	-	-	-	-25	-25	-	-25
Vid årets slut	3	48	-	55	106	6	112

Not 22 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE, SE NÄSTA SIDA

Koncernens finansiella ställning är god. Skuldsättningsgraden i relation till verksamhetens art och omfattning och egna kapital är i balans. Soliditeten uppgår till cirka 25 % (20) och betalningslikviditeten inklusive checkkredit uppgår till 1,26 gånger (1,31). Under året har förvärvats i en rörelse såsom ett inkråm varför goodwill ökar. Den förvärvade verksamheten har integrerats väl och visar god avkastning och fortsatt orderingång.

Flera nya och stora projekt inom projektutveckling har påbörjats vilket binder rörelsekapital tillsammans med koncernens tillväxt och den totala tillgångsmassan ökar liksom de operativa skulderna. Under året har amorterats på de långfristiga skulderna med 30 mkr. Till aktieägarna har under året utdelats 30 mkr. Utöver bolagets likviditet finns cirka 50 mkr i outnyttjade limiter på checkkrediter och bolagets likviditet är tillfredsställande

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE KONCERNEN

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Aktier i dotterföretag	340	259
Företagsinteckningar, ställda som säkerhet	75	75
	415	334
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser, övriga	68	68
	68	68

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

Mkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		111	86
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	29	8	1
		119	87
Betald skatt		-20	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		98	86
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-30	-49
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-129	-56
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		54	51
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		81	-28
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74	4
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter, inkl tilläggsköpeskillingar		-6	-14
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2	-1
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		9	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2	-11
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-30	-25
Amortering av långfristiga låneskulder		-30	-30
Förändring av checkräkningskredit		3	12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-57	-43
Årets kassaflöde		19	-50
Likvida medel vid årets början		35	85
Likvida medel vid årets slut		54	35

FLERÅRSÖVERSIKT 2014-2015

Mkr	2015	2014
Intäkter	1 873	1 694
Rörelseresultat	121	92
Resultat efter finansiella poster	99	73
Soliditet	25 %	21 %
Balansomslutning	725	541

Koncernen bildades under 2013 varför något helt jämförelseår för 2013 inte finns och endast 2014 och 2015 redovisas ovan.

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAG

Mkr	Not	2015	2014
Nettoomsättning*	1, 3	34	31
Övriga rörelseintäkter		0	-
Summa rörelseintäkter		34	31
Övriga externa kostnader*		-21	-16
Personalkostnader		-21	-15
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7, 8, 15	-9	0
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	40	32
Finansiella kostnader	11	-6	-7
Resultat efter finansiella poster		25	25
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		15	7
Resultat före skatt		40	32
Skatt	12		0
Årets resultat		40	32

* All omsättning är koncernintern. Av de externa kostnaderna är ungefär hälften från koncernbolag i form av vidarefakturerade externa kostnader. Moderbolaget har inga poster inom totalresultatet utan är samma som årets resultat ovan.

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAG

Mkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	15	0	-
		0	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar:</i>			
Andelar i koncernbolag	16	245	200
		245	200
Summa anläggningstillgångar		245	200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar:</i>			
Fordringar hos koncernbolag		27	17
Skattefordringar		-	0
Övriga fordringar		-	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	0	0
		28	17
Kassa och bank	24	1	1
Summa omsättningstillgångar		27	18
SUMMA TILLGÅNGAR		274	218
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		3	3
Bundet eget kapital		3	3
Balanserat resultat		50	48
Årets resultat		40	32
Fritt eget kapital		90	80
Summa eget kapital		92	83
Obeskattade reserver			-
Långfristiga skulder	24		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag		60	90
Summa långfristiga skulder		60	90
Kortfristiga skulder	24		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag		32	30
		32	30
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		1	0
Skulder till koncernbolag		83	6
Skatteskulder		0	-
Övriga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	5	6
		89	15
Summa kortfristiga skulder		121	45
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274	218

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE MODERBOLAGET

Mkr	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		
Aktier i dotterföretag	245	200
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser koncernföretag	50	50
	50	50

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL MODERBOLAGET

Mkr				
Moderbolaget 15-12-31	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	-	80	83
Årets resultat	-	-	40	40
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Utdelning	-	-	-30	-30
Vid årets slut	3	-	89	92
Moderbolaget 14-12-31	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	-	73	76
Årets resultat	-	-	32	32
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Utdelning	-	-	-25	-25
Vid årets slut	3	-	80	83

Not 22 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAG

Mkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		25	25
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	29	3	0
		28	25
Betald skatt		0	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		28	25
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		32	20
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		37	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten		97	56
Investeringsverksamheten			
<i>Investeringar i verksamheter</i>			
Investeringar i dotterföretag		-45	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-45	-
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		8	-
Utbetald utdelning		-30	-25
Amortering av långfristiga låneskulder		-30	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-52	-55
Årets kassaflöde		0	1
Likvida medel vid årets början		1	0
Likvida medel vid årets slut		1	1

NOTER

GEMENSAMMA FÖR KONCERN & MODERBOLAG

NOT		sida
1	REDOVISNINGSPRINCIPER	64
2	VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR	67
3	SEGMENTSRAPPORTERING	67
4	ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER	68
5	ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER	69
6	LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING SAMT HYRESKOSTNADER	69
7	KOSTNADSSLAG I RESULTATRÄKNINGEN	69
8	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	69
9	ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	69
10	FINANSIELLA INTÄKTER	69
11	FINANSIELLA KOSTNADER	69
12	SKATTER	69
13	GOODWILL	70
14	ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR	70
15	MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70
16	ANDELAR I KONCERNBOLAG	71
17	ÖVRIGA AKTIER OCH ANDELAR	71
18	FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR	71
19	KUNDFORDRINGAR	72
20	UPPARBETAT EJ FAKTURERAT	72
21	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	72
22	EGET KAPITAL	72
23	AVSÄTTNINGAR	72
24	FINANSIELLA INSTRUMENT - KONCERN	73
25	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	73
26	FÖRSKOTT FRÅN KUNDER	73
27	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	73
28	PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	73
29	JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	73
30	FÖRSTAGÅNGSTILLÄMPNING AVSEENDE IFRS - KONCERN	74
31	TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE	75
32	HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN	75

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 föruleads av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av ÄRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Detta är koncernens första tillämpning av IFRS. Not 30 beskriver effekter av tillämpningen första gången jämfört med tidigare redovisningsprinciper årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av skuld 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 bl.a. not 2.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR I IFRS FRÅN 2015

Inga nya eller uppdaterade standarder är tillämpliga för räkenskapsåret som påbörjades den 1 januari 2015.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR VILKA ÄNNU EJ TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut ett antal nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt ikraft. Ingen av dessa har tillämpats i förtid. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer ersättas av IAS 39 och påverkan för koncernen bedöms endast vara upplysnings- och klassificeringar

IFRS 15 Intäktsredovisning ersätter IAS 18. En analys har ännu inte påbörjat kring eventuella effekter utöver upplysningskrav.

IFRS 16 leasing hanterar omklassificering av operationella och finansiella leasingavtal, samt undantag för kontrakt av mindre värde. Denna standard kan få viss effekt på balansräkningen då hyrda tillgångar skall redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Någon kvantifiering av effekterna har ännu inte skett. Standarden måste tillämpas för från och med 1 januari 2019.

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 control 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 omsättningstillgång. 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.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Utlandsverksamheter och valutaomräkning

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

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

SEGMENTSRAPPORTERING

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

Segmentsredovisningen baseras på samma redovisningsprinciper som tillämpas för koncernen.

INTÄKTER

Entreprenaduppdrag

Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Intäkter och kostnader redovisas i takt med att entreprenader genomförs. Denna princip benämns successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens upparbetsgrad. Upparbetsgraden 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 eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Projektutveckling

Intäkter avseende projektutveckling som uppstår såsom aktievinster avräknas successivt i resultaträkningen, enligt IAS 11, från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört.

Övriga intäkter

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

RÖRELSEKOSTNADER

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

LEASING

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

Finansiell leasing

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

Operationell leasing

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

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

Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs.

SKATTER

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte: för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras 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 nuvärdesberäkningen används en kalkylränta före skatt som speglar den aktuella marknadsräntan och den risk som är hänförlig till tillgången. Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet skrivs det redovisade värdet ned till återvinningsvärdet.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

Systematisk avskrivning tillämpas ej utan värderas löpande för eventuell nedskrivning.

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.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

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

Finansiella tillgångar

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

Finansiella skulder

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

Upplupet anskaffningsvärde

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

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

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

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

- Omräkningsreserv; innehåller omräkningsdifferenser från omräkning av finansiella rapporter för koncernens utlandsverksamheter till SEK.
- Reserver för tillgångar tillgängliga för försäljning och kassaflödessäkringar 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 vinstdelning. 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 skall göras.

Skillnader 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 redovisas på kontraktsdatum.

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

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. 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 kassaflöden tillgången bedöms generera och sannolikheten för att projektet genomförs.

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.

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

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

UPPSKJUTNA SKATTER

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

Under 2015 delades koncernen in i tre segment; Bostad, Kommersiellt och Logistik som syftar till vilken art av byggnation eller projektutvecklingen som avses. Projektutveckling som presenterats tidigare i koncernen är en del av samtliga segment som bedrivs i bolag separerade från entreprenadverksamheten.

Segmenten beskrivs även mer utförligt på sidan 64. Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutsfattarens uppföljning av verksamheten. Segmenten redovisas enligt IFRS.

Koncernens interna rapporteringssystem är uppbyggt utifrån uppföljning av det 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 redovising återfinns direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

FÖRSÄLJNING OCH RESULTAT PER RÖRELSESEGMENT

	Bostad		Kommersiellt		Logistik		Övrigt* samt elimineringar		Summa	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
INTÄKTER										
Extern försäljning	655	403	780	868	438	416	-	7	1873	1694
Intern försäljning	0	7	6	16	1	-	-7	-22	-	-
Summa intäkter	655	410	786	884	439	416	-7	-15	1873	1694
Rörelseresultat	58	37	18	19	69	36	-24	0	121	92

* Med övrigt avses moderföretaget samt koncernens etablering i Västsverige inom projektutveckling under 2015 som inte är specifik för något segment.

Internprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmässiga villkor. Finansiella poster och skatter fördelas inte per segment eller följs heller 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.

En kund svarade för cirka 14 % (14) av den totala omsättning. Resterande kunder är vardera under 10 %.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2015	Varav kvinnor	2014	Varav kvinnor
Koncernbolag	166	7 %	147	9 %
Moderbolag	21	41 %	13	31 %
Totalt i koncernbolag	187	11 %	160	12 %

I Danmark finns en man anställd, resterande personer är anställda i Sverige.

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

	2015			2014		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension
KONCERNEN						
Styrelse och verkställande direktör	9	7	5	4	2	1
Övriga anställda	88	52	9	81	28	8
	97	59	13	85	30	9
Moderbolaget						
Styrelse och verkställande direktör	2	1	0	2	1	0
Övriga anställda	11	18	2	7	2	1
	12	19	2	9	3	1

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

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

Koncernen totalt	2015 Andel kvinnor	2014 Andel kvinnor
Styrelsen	40 %	20 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Arvode till styrelsens ordförande och övriga ledamöter fastställdes på årsstämman. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete. Under 2015 har lön till verkställande direktör och vice verkställande direktör i moderbolaget fastställts av styrelsens ordförande.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE 2015

	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa 2015	Total ersättning 2014
Styrelsens ordförande:						
Andreas von Hedenberg	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot, externa:						
Christina Källenfors	0	-	-	-	0	-
Kristina Alvendal	0	-	-	-	0	-
Verkställande direktör*						
Jörgen Andersson / Ulf Christofferson	2	-	0	1	3	3
Andra ledande befattningshavare 8 (4) personer**						
Summa	8	1	1	3	13	11

* Jörgen Andersson tillträdde som koncernchef under hösten 2015. Tidigare koncernchef Ulf Christofferson bibehöll efter koncernchefsbytet sin tidigare parallella tjänst som vd för Wästbygg AB och ingår i moderbolagets styrelse, men något särskild styrelsearvode utgår ej.

** Under 2015 har koncernledningsfunktionen utökats. De tal som redovisas ovan avser den period individerna varit knutna till koncernen. En av personerna som presenteras på sidan 81 ingår i koncernledningen först från 2016, varför denne inte inkluderas i ovanstående tal.

NOT 5**ARVODE OCH KOSTNADS-
ERSÄTTNING TILL REVISORER**

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	1	1	0	0
Skatteuppdrag	0	0	0	0
Övriga uppdrag	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.

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

Som operationella leasingavtal klassificeras lokalhyror, kontorsinventarier samt 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	
	2015	2014	2015	2014
Räkenskapsårets kostnadsförda operationella leasingavgifter och hyror	11	3	1	0
<i>Framtida betalningar förfaller per år med:</i>				
Inom 1 år	11	3	5	1
Mellan 1 och 5 år	20	3	0	1
Senare än 5 år	1	2	0	0
	31	7	5	1

Leasingavgifter och hyror avser till största delen lokalhyror.

NOT 7**KOSTNADSSLAG I RESULTATRÄKNINGEN**

	Koncern	
	2015	2014
Produktionskostnader:		
Material och underentreprenörer	1535	1409
Personalkostnader	106	93
Avskrivningar	-	-
	1641	1502
Försäljning och administrationskostnader:		
Externa kostnader	61	59
Personalkostnader	51	42
Avskrivningar	2	2
	114	103

NOT 8**ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	Koncern	
	2015	2014
Försäkringsersättningar	3	-
Övrigt	0	3
	3	3

NOT 9**ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

	Koncern	
	2015	2014
Kursförluster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	-1	-
Övriga kostnader	0	0
	-1	0

NOT 10**FINANSIELLA INTÄKTER**

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Utdelningar från dotterföretag, anteciperade	-	-	40	31
Ränteintäkter	1	0	0	1
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	0	0
	1	0	40	32

NOT 11**FINANSIELLA KOSTNADER**

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader	7	1	-	1
Räntekostnader, koncernbolag	3	5	6	6
Övriga finansiella kostnader, koncern	1	-	0	0
	11	6	6	7

NOT 12**SKATTER**

Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)	Koncern	
	2015	2014
Periodens skatt	-11	-13
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0
	-11	-13

Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)	Koncern	
	2015	2014
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1	0
	-1	0

Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i koncernen -12 -12

Avstämning av effektiv skatt	Koncern	
	2015	2014
Resultat före skatt	111	86
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 22%	-24	-19
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	0	-
Icke-avdragsgilla kostnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	12	6
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Redovisad effektiv skatt	-12	-13

Uppskjuten skatteskuld	Koncern	
	2015	2014
Obeskattade reserver	6	3
Övrigt, uppskjuten skattefordran temporära skillnader	-2	1
	4	4

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskott finns ej i koncernen.

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

NOT 13

GOODWILL

	Koncern	
	2015	2014
KONCERNEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	219	219
Nyanskaffningar	10	-
Redovisat värde vid periodens slut	229	219
<i>Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet:</i>		
Logistic Contractor HB	56	56
Wästbygg AB	173	163
Total goodwill	229	219

Prövning av nedskrivningsbehov för goodwill:

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 229 mkr (219). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet prövas årligen i enlighet med IAS 36 eller oftare om bolaget bedömer att det finns anledning därtill. Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda kassaflöden för kommande tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 2 % per år i oändlighet. Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) för var cirka 8 % (5 %). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödenas tillväxt halveras eller underliggande marknadsränta dubblas försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

NOT 14

ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Koncern	
	2015	2014
KONCERNEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	15	18
Försäljning och omklassificeringar	-10	-3
Vid årets slut	5	15
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
Vid årets början	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid perioden slut	5	15

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

NOT 15

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen 2015			Koncernen 2014		
	Inventarier & verktyg	Vindkraftverk	Totalt	Inventarier & verktyg	Vindkraftverk	Totalt
KONCERNEN						
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>						
Vid årets början	11	4	15	12	4	16
Nyanskaffningar	2	-	2	1	-	1
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-2	-	-2
Vid årets slut	13	4	17	11	4	15
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>						
Vid årets början	-7	-2	-8	-8	-1	-8
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	2	-	2
Årets avskrivningar	-1	-1	-2	-1	-1	-2
Vid årets slut	-8	-2	-10	-7	-2	-9
Redovisat värde vid periodens slut	5	2	7	4	2	6
AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN FÖRDELADE PER FUNKTION						
Direkta kostnader	-	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-2	-2	-2	-2	-2	-2

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Koncern	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %*	Redovisat värde i moderbolag	
					15-12-31	14-12-31
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	10 000	100,0	140	140
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	50 000	100,0	100	60
— 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	-	-
— Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge		100,0	-	-
— Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark		100,0	-	-
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4847	Borås	1 000	100,0	5	0
— Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	556943-4870	Stockholm	1 000	70,0	-	-
— — Wästbygg Projektutveckling II Stockholm AB - under likvidation	556943-4862	Stockholm	1 000	100,0	-	-
— — Hyresbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	500	50,0	-	-
— — — Hyresbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Borås	500	100,0	-	-
— — — Havbund AB	556966-0227	Stockholm	500	33,0	-	-
— — — Södertörn Holding AB	556981-3131	Borås	50 000	100,0	-	-
— — — Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Borås	50 000	100,0	-	-
— Wästbygg Projektutveckling Sverige AB	556948-7563	Borås	1 000	100,0	-	-
— — Havbund AB	556966-0227	Stockholm	500	33,0	-	-
— — Hyresbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	500	50,0	-	-
— — WBPSV Holding AB	559008-8372	Borås	50 000	100,0	-	-
					245	200

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

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

	Moderbolag	
	2015	2014
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	200	200
Aktieägartillskott	45	-
Avyttringar	0	-
	245	200
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	245	200

NOT 17

ÖVRIGA AKTIER OCH ANDELAR

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
Vid årets början	0	0	0	0
Tillkommande investeringar	0	-	0	-
Försålt under året	0	-	0	-
Redovisat värde vid årets slut	0	0	0	0

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

NOT 18

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under tredje kvartalet förvärvades entreprenadverksamheten i Malmö inom Rekab Entreprenad AB såsom ett inköpsförvärv. Verksamheten har cirka 200 mkr i omsättning och sysselsätter knappt 20 tjänstemän. Förvärvet omfattade inte något övertag av varken direkta fordringar eller skulder. Däremot övertogs åtaganden avseende personal vilka hanterats i förvärvsberäkningen såsom tillkommande skulder. Vidare har ett mindre vilande dotterföretag upphört att konsolideras under räkenskapsåret i samband med likvidation. Ingen effekt uppstod i koncernens räkenskaper av denna transaktion.

Total köpeskilling uppgick till 10 mkr vilket redovisas som goodwill. Kontant betalt är 3 mkr.

NOT 19**KUNDFORDRINGAR**

Åldersanalys, förfallna kundfordringar	Koncern	
	2015	2014
KONCERNEN		
Ej förfallna kundfordringar	164	136
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dgr	21	30
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dgr	0	29
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dgr	0	2
Förfallna kundfordringar > 180 dgr	35	1
Summa	220	198
Avsättningar för kundförluster		
Vid årets början	-8	-1
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	7	-
Årets konstaterade förluster	-0	0
Årets nedskrivningar	-	-7
Utgående balans	-1	-8
Redovisat värde kundfordringar	219	190

Under året finns inga konstaterade kundförluster (7) mkr.

NOT 20**UPPARBETAT EJ FAKTURERAT**

	Koncern	
	2015	2014
<i>Pågående uppdrag:</i>		
Akkumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	2063	1415
Fakturering	-1932	-1356
Summa fordran på beställare	131	59

Uppdragsinkomster från pågående fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning.

Beräkningen sker på basis av nedlagd kostnad i förhållande till beräknad total kostnad för hela uppdraget.

NOT 21**FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Förutbetalda hyror	2	2	0	0
Förutbetalda försäkringspremier	2	1	0	0
Övriga poster	4	9	-	0
	8	12	0	0

NOT 22**EGET KAPITAL**

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

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

Det i moderbolaget erhållna aktieägartillskottet är villkorat aktieägartillskott.

KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna.

Reserver

Reserver avser omräkningsreserv. Omräkningsreserven innefattar alla valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella rapporter från utländska verksamheter. Dessa upprättat 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 skall 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 stark kapitalbas.

NOT 23**AVSÄTTNINGAR**

	Koncern	
	2015	2014
<i>Övriga avsättningar som långfristiga skulder:</i>		
Garantiavsättningar	8	3
Övrigt	12	7
	20	10
Redovisat värde vid periodens ingång	10	11
Avsättningar som gjorts under perioden	15	16
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-6	-17
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-	0
Redovisat värde vid periodens utgång	20	10

I ett specifikt projekt har juridisk expertis involverats för att utvärdera de juridiska riskerna. Den samlade bedömningen av sådan expertis och egen kompetens återspeglas i de finansiella rapporterna.

NOT 24 FINANSIELLA INSTRUMENT - KONCERN

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

	Finansiella tillgångar 2015	Finansiella tillgångar 2014
<i>Tillgångar i rapport över finansiell ställning:</i>		
Kundfordringar	219	190
Likvida medel	54	35
Summa	273	225

Koncernens rapport över finansiell ställning visar övriga fordringar om 63 mkr (2). Samtliga poster är icke finansiella.

	Finansiella skulder 2015	Finansiella skulder 2014
<i>Skulder i rapport över finansiell ställning:</i>		
Långfristiga skulder till koncernbolag	60	90
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2	2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	46	12
Kortfristiga skulder till koncernbolag	32	30
Leverantörsskulder	218	164
Övriga kortfristiga skulder	0	5
Summa	250	303

Koncernens rapport över finansiell ställning visar övriga skulder om 22 mkr (30). Inga derivat finns per bokslutsdagen. Villkorade köpeskillningar finns om 1 mkr (5) 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 inkluderar i nivå 1.
Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

	Koncern	
Förändring av villkorade köpeskillningar	2015	2014
Vid årets början	5	19
Reglerade skulder	-4	-14
Redovisat värde vid periodens slut	1	5

NOT 25 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

KONCERNENS RÄNTEBÄRANDE SKULDER FÖRDELAR SIG I RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING ENLIGT FÖLJANDE:

Långfristiga skulder 62 mkr (92), Kortfristiga skulder till kreditinstitut 46 mkr (12) och Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 32 mkr (30). Totalt 140 mkr (134).

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

Skulder till kreditinstitut och koncernbolag	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Kortfristig del	32	42	32	30
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	62	92	62	90
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-	-	-
	94	134	94	120

	Koncern	
Checkräkningskredit	2015	2014
Beviljad kreditlimit	100	100
Outnyttjad del	-54	-88
Utnyttjad kreditbelopp	46	12

Kreditlimiterna på checkräkningskrediter förnyas årligen.

NOT 26 FÖRSKOTT FRÅN KUNDER

	Koncern	
	2015	2014
<i>Pågående uppdrag:</i>		
Fakturering på ej avslutade entreprenader	1 548	1 673
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-1 485	-1 647
Summa skuld	63	42

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
Produktionskostnader	26	13	-	-
Personalkostnader	33	26	4	4
Upplupen ränta	-	2	-	2
Övriga poster	5	1	1	-
Summa	64	42	5	6

NOT 28 PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncern		Moderbolag	
	2015	2014	2015	2014
<i>Ställda panter</i>				
Aktier i dotterföretag	340	259	245	200
Företagsinteckningar	75	75	-	-
Summa	415	334	245	200
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Ansvarförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	68	68	-	-
Övriga garantier	-	-	50	50
Summa	68	68	50	50

NOT 29 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncern	Moderbolag
Avskrivningar	2	0
Övriga avsättningar	8	0
Förändring periodiserade räntor	-2	3
Övriga poster	-	-
Summa	8	3

ÖVERGÅNG TILL IFRS

Från och med räkenskapsåret 2015 upprättar Wästbygg koncernredovisning enligt de av EU godkända International Financial Reporting Standards, IFRS, samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee. Detta är den första finansiella rapport som Wästbygg upprättar enligt IFRS. Tidigare årsredovisningar har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 (K3).

Övergångsdatum till IFRS är 1 januari 2014. Övergången redovisas enligt IFRS 1. Första gången IFRS tillämpas vilket innebär en öppningsbalans per detta datum är upprättad med en övergång från koncernboks slutet 2013-12-31 enligt tidigare principer. Samtliga jämförelsetal i denna årsredovisning är omräknade enligt IFRS. Vissa undantag är dock tillåtna. Från retroaktiv tillämpning. Wästbygg har valt att tillämpa följande:

Rörelseförvärv (IFRS 3)

Dessa regler har tillämpats framåtriktat på förvärv som sker efter 1 januari 2014.

Avstämning av tidigare avstämningsprinciper och IFRS

I efterföljande tabeller presenteras och kvantifieras de av företagsledningen bedömt väsentliga effekterna vid övergången till IFRS som avser följande områden:

- Goodwill skall inte skrivas av enligt IFRS utan prövas avseende nedskrivningsbehov. I goodwill inkluderas beräknade tilläggsköpeskillningar
- Konsolidering av innehav i aktier avseende exploateringsfastigheter. Bolag i vilka Wästbygg innehar en majoritet men där dessa bolag inte innehas långsiktigt i koncernen konsolideras inte såsom dotterföretag, även om Wästbygg innehar såväl majoritet av såväl kapital som antalet röster, då innehavet endast avser kortare perioder. Sådana bolag har normalt sett inga väsentliga belopp i varken resultat- eller balansräkningarna under den tid koncernen äger dessa. I de fall det skulle förekomma innehav av anläggningstillgångar eller finansiella skulder i sådant bolag på balansdagen konsolideras dock dessa specifika tillgångar och skulder. Tidigare redovisning har samtliga innehav som Wästbygg innehar majoritet i konsoliderats.
- Succesiv vinstavräkning också på vinster i projektutveckling som uppstår såsom aktievinster.

I nedanstående sammanställningar visas effekterna av ovanstående tillämpningar av IFRS på övergången per 1 januari 2014, jämfört med fastställd koncernredovisning 31 december 2013.

	Tidigare redovisnings- principer 2013-12-31	Justering IFRS	Enligt IFRS 2014-01-01
TILLGÅNGAR			
Goodwill	201	18	219
Övriga immateriella tillgångar	18	0	18
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	0
Kundfordringar	141	0	141
Pågående arbeten, upparbetat ej fakturerat	31	0	31
Skattefordringar	0	0	0
Övriga fordringar	0	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	8
Likvida medel	85	0	85
SUMMA TILLGÅNGAR	492	18	511
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital, majoritetsägare	64	0	64
Eget kapital, innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Totalt eget kapital	64	0	64
Skulder till koncernföretag, långfristiga	150	-30	120
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	2	0	2
Uppskjuten skatteskuld	4	0	4
Övriga avsättningar	11	0	11
Skulder till koncernföretag, kortfristiga	-	30	30
Leverantörsskulder	113	0	113
Förskott från kund	68	0	68
Skatteskulder	9	0	9
Övriga skulder	22	18	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50	0	50
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	492	18	511

Skilnaderna i öppningsbalansen enligt IFRS och tidigare redovisning består av följande justeringar:

- Omklassificering av koncernskuld mellan kort- och långfristig.
- Värdering av tilläggsköpeskillningar i goodwill mot övrig skuld.

Resultaträkningen för 2014 har främst påverkats med successiv vinstavräkning på aktievinster, redovisade som övrig intäkt i 2014 års årsredovisning, vilket minskat omsättning och resultatet samt återläggning av tidigare avskrivning på goodwill vilket ökat resultatet.

	Tidigare redovisnings- principer 2014	Korrigerig	IFRS-redovisning 2014
Omsättning	1 716	-22	1 694
Avskrivning på goodwill	-24	24	-
Övriga kostnadsjusteringar, försäljning & administration	-1 624	3	-1 621
Årets resultat	68	5	73
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	57	9	67
Minoritetsintresse	11	-4	6

NOT 31**TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Moderbolaget har närståenderelationer 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 till vilka också utdelning betalats. 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. Rutger Arnhult äger och kontrollerar även Locellus AB samt är styrelseledamot i detta bolag. Corem Property Group, Klöver AB och Locellus AB ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med Wästbygg.

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

Under året har Wästbygg förvärvat en exploateringsfastighet av M2-gruppen i ett dotterföretag. I Wästbygg har den paketerats med såväl projektutveckling som upphandling av ett entreprenadkontrakt och hela projektet, inklusive fastighet, har sålts till tredje man. Det aktuella dotterföretaget ägs till cirka 33 % av M2-gruppen.

På balansdagen finns finansiella skulder om 92 mkr inklusive upplupen ränta till M2. Några fordringar eller skulder till övriga närstående enligt nedan finns ej.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE FÖRETAG 2015:

Motpart	Totalt ordervärde	Upparbetad intäkt
Klöver AB	605	250
Corem Property Group	172	2
M2 Holding AB	37	36
Locellus AB	14	13

NOT 32**HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

I inledningen av 2016 tecknades ett flertal större avtal avseende såväl entreprenader som projektutveckling som en del i bolagets ordinarie verksamhet. I fallet om projektutveckling påbörjades projektet under hösten 2015. Inom ramen för successiv vinstavräkning har en mindre del av det projektets vinst avräknats under räkenskapsåret då kommersiella villkor var avtalade inom räkenskapsåret även om de sista avtalen påtecknades i inledningen av 2016.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 10 mars 2016.

UNDER- SKRIFTER

DENNA ÅRSREDOVISNING HAR FASTSTÄLLTS
PÅ STYRELSEMÖTE 10 MARS 2016.

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 10 mars 2016

WÄSTBYGG GRUPPEN AB:

Andreas von Hedenberg
Ordförande

Christina Källenfors
Ledamot

Kristina Alvendal
Ledamot

Ulf Christofferson
Ledamot

Jörgen Andersson
Ledamot, Verkställande direktör

REVISOR:

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 10 mars 2016.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

REVISIONS- BERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Västbygg Gruppen AB för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 52–76.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt internationella redovisningsstandarder IFRS, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisningen som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala mig oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen, och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Västbygg Gruppen AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 10 mars 2016
Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGS- RAPPORT

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.

ÅRSSTÄMMAN SAMT EXTRA BOLAGSSTÄMMA

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

Årsstämma avseende räkenskapsåret 2014 hölls i Stockholm den 27 april 2015 med samtliga närvarande aktieägare. Årsstämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2015 beslutade inte om någon utdelning vilket istället skedde på en extra bolagsstämma den 3 maj som endast behandlade denna frågan. Kommande årsstämma avses hållas i Göteborg den 10 mars 2016.

BOLAGSORDNING

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

STYRELSEN

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

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

STYRELSEORDFÖRANDEN

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

KOMMITTÉER OCH VALBEREDNING

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

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

STYRELSEMÖTEN

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

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

REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2015 det registrerade revisionsbolaget Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Mikael Östblom som huvudansvarig intill ordinarie årsstämma 2016 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 nio personer inklusive verkställande direktören. Deras namn framgår nedan och en mer utförlig presentation av dem återfinns på sidan 81. Koncernledningen träffats ett flertal gånger per år för mer omfattande möten utöver löpande mer eller mindre dagliga kontakter. De ärenden som behandlas av koncernledningen är bland annat verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning, marknadsaktiviteter och varumärke, samt andra strategiska frågor och måluppfyllnad. I respektive affärsenhet finns också en ledningsgrupp som fokuserar på specifika frågor för affärsområdet. Wästbyggs organisation är decentraliserad och platt med korta beslutsvägar. Dotterbolagens formella styrning sker genom ett aktivt styrelsearbete, många frågor av löpande karaktär behandlas direkt mellan dotterbolagets vd och koncernchefen för Wästbygg.

INTERN KONTROLLAVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

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

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

RISKHANTERING

Bolagets väsentliga risker och hantering av dessa redovisas i förvaltningsberättelsen på sidorna 53–54.

ÖVERGRIPANDE POLICYER

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget är privatägt med totalt tre 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. De övriga två innehavarna är Fino Förvaltning AB och Impellern förvaltning AB som kontrolleras av Jörgen Andersson respektive Ulf Christofferson.

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, finansiell ställning och andra faktorer som styrelsen anser relevanta.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

STYRELSENS NÄRVARO SAMT OBEROENDE

Namn	Funktion	Närvaro	Oberoende*
Andreas von Hedenberg	Ordförande	8/8	Nej
Christina Källenfors	Ledamot	7/8	Ja
Kristina Alvendal	Ledamot	7/7	Ja
Ulf Christofferson	Ledamot	8/8	Nej
Jörgen Andersson	Ledamot	8/8	Nej

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets aktieägare med utgångspunkt i Koden.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Namn	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Ulf Christofferson – vd 10 månader	1	–	0	1
Jörgen Andersson – vd 2 månader	0	–	0	0
Övriga befattningshavare*	7	1	1	1

* Vid årets början var 7 personer anställda och vid årets slut 8 personer, ingående i gruppen ledande befattningshavare.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2015 på sidorna 78–79 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Stockholm den 10 mars 2016

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

WÄSTBYGGS KONCERNLEDNING



JÖRGEN ANDERSSON
Koncernchef
Wästbygg Gruppen AB
Födelseår: 1973
Anställningsår: 2003



ULF CHRISTOFFERSON
Vd Wästbygg AB
Födelseår: 1964
Anställningsår: 1990



CARMITH MÅRTENSSON
Vd Wästbygg
Projektutveckling Sverige AB
Födelseår: 1968
Anställningsår: 2015



PERO POPOVSKI
Vd Wästbygg
Projektutveckling Stockholm AB
Födelseår: 1970
Anställningsår: 2013



ANDERS BOTHÉN
Vd Logistic Contractor
Födelseår: 1966
Anställningsår: 2011



MIKAEL HILLSTEN
Koncernutvecklingschef
Födelseår: 1980
Anställningsår: 2010



JOHAN WARFVINGE
Marknadschef
Födelseår: 1975
Anställningsår: 2011
(samt 2005–2007)



FREDRIK NILSSON
Ekonomichef
Födelseår: 1968
Anställningsår: 2012

WÄSTBYGGS STYRELSE

**ANDREAS
VON HEDENBERG**
Ordförande
Födelseår: 1979
Styrelsemedlem sedan: 2014
Externa uppdrag: Ordförande
i två mindre tjänsteföretag i
fastighetsbranschen
Aktieinnehav:
–

**CHRISTINA
KÄLLENFORS**
Ledamot
Födelseår: 1966
Styrelsemedlem sedan: 2014
Externa uppdrag: Chefsjurist
i Com Hem Holding AB (publ)
i vilken position innehas ett
flertal styrelsuppdrag i
Com Hem-koncernen.
Aktieinnehav:
–

**KRISTINA
ALVENDAL**
Ledamot
Födelseår: 1972
Styrelsemedlem sedan: 2015
Externa uppdrag: Ledamot i
Serio Samhällsbyggnad AB
Aktieinnehav:
–

**JÖRGEN
ANDERSSON**
Ledamot
Födelseår: 1973
Styrelsemedlem sedan: 2013
Externa uppdrag: Ledamot i
Varbergs Sparbank
Aktieinnehav:
6 885 genom bolag

**ULF
CHRISTOFFERSON**
Ledamot
Födelseår: 1964
Styrelsemedlem sedan: 2013
Externa uppdrag: –
Aktieinnehav:
5 865 genom bolag



VENTILO BOAT,
VARBERG

WÄSTBYGG

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

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

MALMÖ: Derbyvägen 20, 212 35 Malmö, tel: 040 - 94 88 00

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

BORÅS: Åsboholmogatan 30, 504 51 Borås, tel: 033-23 30 00

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

www.wästbygg.se