

WÄSTBYGG

ÅRSREDOVISNING 2013





INNEHÅLL	sid
INLEDNING	
Företagsledningen om 2013	5
Sammanfattning	8
Händelser 2013	12
Marknad	14
Framtid	16
VÅR VERKSAMHET	
Affärsområde Logistik	20
Affärsområde Kommersiellt	24
Affärsområde Bostäder	30
Projektutveckling	36
Miljö och kvalitet	40
Personal	44
BYGGPROJEKT 2013	
Logistik	48
Kommersiellt	50
Bostäder	52
ÅRSREDOVISNING WÄSTBYGG AB	47
ÅRSREDOVISNING WÄSTBYGG GRUPPEN AB	72
HISTORIK	86

2013



– förändringarnas år

När 2013 summeras kan vi konstatera att det är ett år när flera stora förändringar har skett på Wästbygg, förändringar som skapar mycket intressanta och positiva möjligheter för bolagets verksamhet och framtida utveckling.

FÖRÄNDRING I ÄGARSTRUKTUREN

Den största förändringen är det ägarskifte som skedde i Wästbygg under sommaren. Patrik Ivarson, son till Gunnar Ivarson som var med och grundade Wästbygg 1981, valde att lämna företaget för att satsa fullt ut på egen verksamhet i form av fastighetsutveckling. I samband med det sålde han sin del av Wästbygg. Som ett led i uppgörelsen tog Patrik Ivarson med sig den verksamhet som bedrevs i ett av Wästbyggkoncernens dotterbolag, Wästbygg Projektutveckling AB, inklusive fyra medarbetare. Verksamheten bedrivs nu under namnet Järngrinden AB.

Ny delägare i Wästbygg blev i stället M2 Gruppen, ett långsiktigt företag med en stark förankring på den svenska fastighetsmarknaden. Bredvid M2 Gruppen kvarstår vi båda som delägare.

För Wästbyggs del ser vi stora fördelar med att ha fått en ny och stark delägare. Vi känner också till företaget väl efter tidigare samarbeten.

OMSTARTAD PROJEKT-UTVECKLINGSVERKSAMHET

Vid sidan av traditionella entreprenaduppdrag är egen projektutveckling ett viktigt sätt att försörja byggverksamheten med uppdrag. Som ett led i företagets strategiska utveckling fattades därför beslut om att återstarta denna verksamhet efter att Wästbygg Projektutveckling AB lämnat koncernen i samband med ovan nämnda ägarförändring.

Under hösten inleddes diskussioner med Sjaelsö Sverige AB om ett övertagande av deras befintliga projektportfölj. I denna fanns byggrätter för cirka 1 000 lägenheter i Stockholm samt kommersiella projekt.

En uppgörelse nåddes under hösten och Wästbygg Projektutveckling Stockholm startades. Från Sjaelsö Sverige fick vi också möjligheten att göra ett flertal intressanta rekryteringar. Ytterst kompetenta personer, som vi arbetat ihop med kring olika Sjaelsöprojekt i många år, finns nu i Wästbyggs organisation i form av en ny byggchef till Wästbygg AB samt vd och två medarbetare på Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

Affärsidén för projektutvecklingsverksamheten är att tillsammans med samarbetspartners bygga för långsiktigt ägande och förvaltning. Två av de övertagna projekten är nu igångsatta. I november började vi bygga en handelsplats i Alingsås med sex butiker och i december inleddes byggandet av 222 hyresrätter i Haninge.

AFFÄRSPLANEN PEKAR UT RIKTNINGEN

Under 2013 har en omfattande affärsplan formulerats för perioden fram till 2016. Senast då ska vi nå det som vi internt kallar Wästbygg version 4.0. Det var inför en personalkonferens hösten 2012 som vi valde att beskriva företagets utveckling med hjälp av denna metafor från datorvärlden.

Wästbygg 1.0 var byggföretaget och fastighetsförvaltaren som i huvudsak verkade lokalt i och kring Borås. 1.0 var grundversionen, som lade en stabil plattform att utvecklas ifrån. Wästbygg 2.0 etablerade sig med egna kontor på nya platser, inledde arbetet med projektutveckling i stor skala och befäste en stabil position på marknaden som en duktig byggare av logistikanläggningar, kommersiella fastigheter och bostäder.

Uppgraderingen till 3.0 klarades av vid årsskiftet 2012/2013. Grundläggande systemkrav har varit en omsättning som stabilt ligger över en miljard kronor i kombination med stabil lönsamhet, utvecklade interna ledningssystem, en fast förankrad plats på tio i topp-listan bland svenska byggföretag samt en etablering med både verksamhet och kontor i huvudstaden.

Inför 2016 och version 4.0 siktar vi mot en fortsatt expansion av vår verksamhet. Ökningen ska ske relativt jämnt fördelad över de tre affärsområdena. Stockholm är en viktig marknad och den etablering där som genomfördes 2013 var ett genomtänkt strategiskt beslut utifrån de framtidsplaner som finns i företaget. Det innebär inte att vi kommer att lämna Västsverige, tvärtom intensifieras bearbetningen av den marknaden under 2014.

Men det är inte bara fler projekt vi ska arbeta med utan också större. Idag arbetar vi med alltför stora och komplexa projekt jämfört med för några år sedan. Dessa projekt har genomförts med hög kvalitet, vilket i sin tur har medfört att Wästbygg etablerat sig som byggentreprenör i ett väsentligt större marknadssegment. För oss ger det tillträde till en marknad där färre företag har möjlighet att utföra uppdragen och där vi själva kan vara ett konkurrenskraftigt alternativ till byggbranschens tungviktare som NCC, Peab och Skanska.

Under de senaste åren har vi satsat på att bygga upp våra administrativa funktioner och IT-system och är idag väl dimensionerade för en framtida expansion. Vi har också formerat en ny koncern som gäller från och med 2014 med ett moderbolag, Wästbygg Gruppen, samt tre verksamhetsben med varsin bolagsstruktur. Koncernbildningens syfte är primärt att skapa en ökad tydlighet för de olika verksamheterna både internt och externt men också möjliggöra att Wästbygg kan växa vidare under trygga och stabila former. Organisationsplanen finns på sidan 11.

>>>>>

UTVECKLINGEN I AFFÄRSOMRÅDENA

För Affärsområde Logistik blev 2013 ett rekordår volymmässigt. 128 000 kvm logistikyta har uppförts fördelade på sju projekt varav ett egenutvecklat. Orderläget in i 2014 är gott med bland annat ett stort höglager åt Ica på projektlistan. Inför 2014 utökades försäljningsavdelningen med en ny affärsutvecklare. Nyrekryteringar har även gjorts för att förstärka i producerande led samt inom inköp och projektering.

Affärsområde Kommersiellt är det affärsområde som tidigare haft det hårdast i finanskrisens efterdyningar. Under hösten 2012 märktes dock en vändning och under 2013 har den positiva trenden förstärkts ordentligt. Helt i linje med vår affärsplan är det främst större projekt som orderboken fyllts på med. Bland annat valdes Wästbygg som entreprenör för Barkarby Gate, ett nytt handelsområde på Barkarbyfältet i Järfälla kommun. Ett annat mycket intressant uppdrag är stiftelsen Judaicas nya centrum för judisk kultur och utbildning på Östermalm i Stockholm. Utöver detta pågår ett stort antal projekt, både handels- och kontorsfastigheter.

Kommersiellts stora utmaning under 2013 har varit att rekrytera tillräckligt många erfarna medarbetare för att bemanna projekten på ett bra sätt, något som lyckats väl.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor i de flesta större städerna i Sverige. Samtidigt finns det en tröghet med att få igång bostadsprojekt i vissa regioner vilket gör att konkurrensen om de projekt som kommer ut på marknaden ökar. Affärsområde Bostad har under året till övervägande del arbetat med bostadsprojekt som påbörjats eller planerats innan 2013 inleddes. Portföljen var dock välfylld vid årets början, aldrig tidigare hade Wästbygg haft så många lägenheter i produktion.

Bostad är det affärsområde som inledningsvis kommer att ha störst nytta av de projekt som finns hos Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. När byggandet av de 222 hyresrätterna inleddes i december var det Wästbyggs första bostadsprojekt i huvudstaden. Under 2014 planeras också för projektstart av 370 lägenheter i Älvsjö och nästan lika många i Huddinge.

Samarbetet med Järngrinden AB, det vill säga Wästbyggs tidigare projektutvecklingsverksamhet, har fortsatt i de projekt som varit igång. Vår förhoppning är att vårt goda samarbete ska fortsätta även om verksamheterna numera finns i två olika organisationer.



VÅR MARKNAD

Satsningen på tre starka affärsområden – Logistik, Kommersiellt och Bostad – har visat sig vara helt rätt genom de senaste årens lågkonjunktur. Genom att inte lägga alla ägg i samma korg har vi bibehållit en acceptabel lönsamhetsnivå eftersom inte hela marknaden drabbats på samma sätt vid samma tillfälle. Till exempel har Logistik haft en god tillväxt under den period när Kommersiellt gått tillbaka något.

Wästbyggs huvudkontor finns i Borås och företaget har även egna kontor i Stockholm, Göteborg, Varberg och Jönköping. Det innebär att vi kan betrakta två viktiga regioner som vår hemmamarknad – Västsverige och Mälardalen. I båda regionerna finns en positiv befolkningsutveckling som innebär att behovet av bostäder, skolor, butiker, nöjesanläggningar och arbetsplatser ständigt ökar.

Stockholms län växer just nu med 37 000 personer om året, vilket innebär att ett Alingsås tillkommer varje år. Det är ett svindlande stort antal och inflyttarna möts av en bostadsmarknad som inte på långa vägar är i balans med den stora efterfrågan. Även i Göteborg och Sjuhärad ökar invånarantalet och kommer att fortsätta göra så, enligt beräkningar med 140 000 personer fram till år 2025. Vi ser därför ljust på utvecklingen inom vår bransch.

Rätt kund, rätt produkt är något av ett internt mantra sedan flera år tillbaka. Vi ska fortsätta att tänka strategiskt kring vilka projekt vi ska gå in i, men även till vilka vi ska tacka nej. Genom att välja kostnadseffektiva och beprövade lösningar ska vi kunna bygga med lönsamhet och en hög kvalitetsnivå.

REKRYTERING AV DUKTIGA MEDARBETARE

Ett intensivt rekryteringsarbete har pågått under hela 2013. Ytterligare 25 medarbetare har anställts, främst projektingenjörer, platschefer och arbetsledare. Det som är allra svårast att rekrytera är platschefer med rätt erfarenhet och bakgrund. I takt med att de projekt vi uppför blir allt större ställs högre krav på såväl ledarskap som kunskap om ekonomi, utöver en hög byggnadsteknisk kompetens. För att lyckas med den tillväxt vi ser framför oss behöver vi även se över vilka resurser som finns internt. Ett mentorprogram är därför igångsatt där våra mest erfarna platschefer får stödja de yngre som ännu inte har den rutin som krävs för mer omfattande uppdrag. I mentorprogrammet ingår också arbetsledare som har ambitionen att på sikt axla ett större ansvar, antingen i sin nuvarande roll eller som platschef.

Wästbyggs platschefer och deras arbetsituation har också stått i fokus under tre heldagsseminarier under hösten 2013. Syftet har varit att genom dialog identifiera hur deras vardag kan underlättas och vilket stöd som Wästbyggs olika supportfunktioner kan bidra med, men också att försöka ge platscheferna ett vidare perspektiv på sin roll som ledare. Seminarierna var mycket uppskattade och resulterade i flera konkreta åtgärder. En fortsättning på detta arbete är prioriterat under 2014.

Vår förhoppning är att Wästbygg ska lyckas vara den kloka, lyssnande arbetsgivaren där alla medarbetare – oavsett ålder, kön och ursprung – kan känna att det finns spännande arbetsuppgifter både nu och i framtiden. Det är extra roligt att konstatera att vi under 2013 rekryterat sju kvinnor till mansdominerade yrken som projektingenjörer och arbetsledare.



” Tillsammans bygger vi din framtid

NYTT UTSEENDE

Wäst-Bygg har under hösten 2013 tappat sitt bindestreck och blivit Wästbygg. Samtidigt har företaget fått en helt ny grafisk profil. Efter mer än trettio år ville vi hitta ett formspråk som passade bättre in i på det företag vi är idag. När ägarförändringen dessutom var genomförd kändes det ännu mer motiverat att få en nystart även visuellt.

RESULTAT OCH OMSÄTTNING

Bakom oss har vi ett stabilt år där vi fortsatt att leverera mycket fina projekt. Omsättningen för Wästbyggkoncernen uppgår till 1 370 mkr och vinsten blev 63 mkr (TB4).

Omsättningen når inte ända upp till budgeterade 1 635 mkr, till största delen beroende på att projektstarter flyttats framåt i tiden. Samtidigt överträffas det budgeterade resultatet på 58 mkr (TB4), i huvudsak tack vare fortsatt stort fokus på kostnadskontroll. God lönsamhet för att bygga ett starkt företag är och kommer även i framtiden att vara mer prioriterat än en hög omsättning.

EN BLICK FRAMÅT

Inför 2014 har vi budgeterat för en ökad omsättning jämfört med 2013. Med oss in i det nya året har vi en orderstock på nästan en och en halv miljard, det vill säga mer än hela 2013 års omsättning. Det goda läget till trots fortsätter vår marknadsbearbetning med oförminskad styrka liksom det interna controllerarbetet. Ju större projekt vi arbetar med, desto större blir också konsekvenserna om något går fel. Vi behöver därför skapa handlingsutrymme och komfortabla marginaler för att fortsätta att vara ett starkt företag.

Totalt sett har vi all anledning att se mycket positivt på 2014. Flera spännande projekt ligger framför oss, mer om det beskrivs under respektive affärsområdes avsnitt längre fram i årsredovisningen.

En annan gynnsam faktor är räntan. Räntenivån kommer sannolikt att vara fortsatt låg eftersom inflationen, åtminstone under inledningen av 2014, legat på noll eller till och med lite under.

”TILLSAMMANS BYGGER VI DIN FRAMTID”

Under 2013 ordnade vi en intern tävling om en ny slogan för Wästbygg. Det vinnande bidraget blev ”Tillsammans bygger vi din framtid”. Denna korta mening kan utifrån vad man lägger in i orden beskriva allt som vi gör. Vi bygger för våra kunders framtid tillsammans med dem. Genom kompetensutveckling och utmanande projekt bygger vi våra medarbetares framtid. Våra duktiga medarbetare bygger tillsammans företagets framtid. Tillsammans med leverantörer och andra samarbetspartner bygger vi gemensamt en framtid. I all sin enkelhet är meningen mångfacetterad och var därför ett självklart val bland övriga bidrag.

Till sist vill vi tacka alla medarbetare för ett mycket gott 2013. Vi vet att alla de förändringar som genomförts har ställt höga krav, men tack vare ett stort och positivt engagemang från er alla kan vi lägga ännu ett framgångsrikt år bakom oss. Varmt tack också till alla kunder och leverantörer. Allt det som vi har åstadkommit under 2013 har vi gjort tillsammans!

Ulf Christofferson, koncernchef
Jörgen Andersson, vice koncernchef

Sammanfattning – ekonomisk översikt

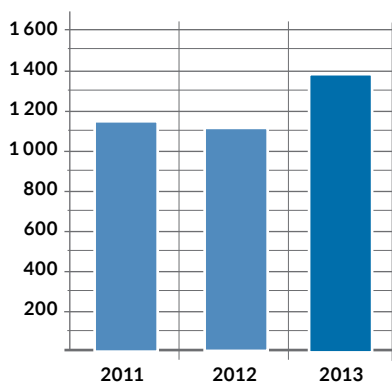
VÄSENTLIGA HÄNDELSE OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

- Under året har en ägarförändring skett i bolaget vilken också har fått till följd att bolagsstrukturen förändrats. Denna beskrivs på sidan 11 i årsredovisningen. Siffrorna i koncernens flerårsjämförelse är jämförbara utifrån den nuvarande bolagsstrukturen.
- Koncernens nettoomsättning uppgick 2013 till 1 370 mkr (1 101 mkr) och resultatet efter finansiella poster blev 51,4 mkr (47,5 mkr).
- Sjuttion byggprojekt fördelade på Logistik, Kommersiellt och Bostad har under året överlämnats till sina beställare.

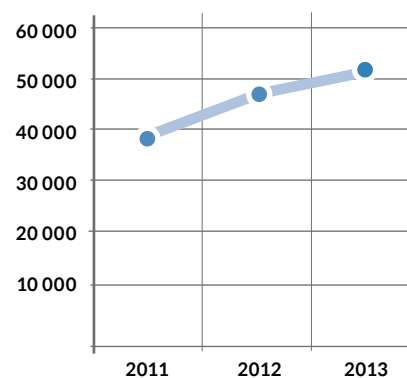
FLERÅRSJÄMFÖRELSE KONCERNEN

Ekonomisk utveckling	2011	2012	2013
Nettoomsättning, tkr	1 169 268	1 100 577	1 370 345
Rörelseresultat, tkr	39 564	48 076	51 315
Resultat efter finansiella poster, tkr	39 174	47 545	51 469
Balansomslutning, tkr	247 976	398 318	326 842
Antal anställda, st	148	136	144

Omsättning (mkr) 2011 - 2013



Resultat (mkr) 2011 - 2013



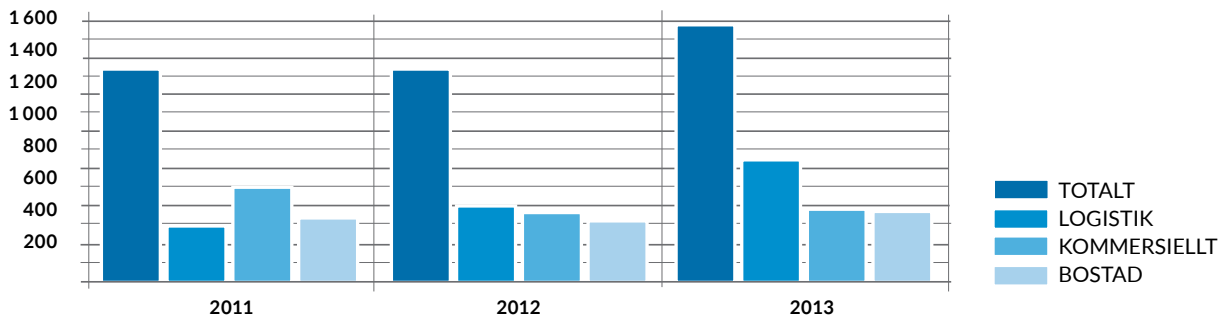
Omsättning 2013: **1 370 mkr** Resultat 2013: **51,4 mkr**





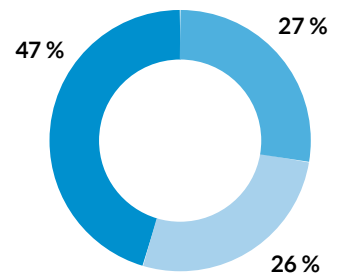
REDOVISNING AFFÄRSOMRÅDEN

Omsättning per affärsområde (mkr) 2011-2013



	2011	2012	2013
Omsättning Affärsområdena (mkr)			
Logistik	1 169	1 097	1 133
Kommersiellt	304	426	635
Bostäder	550	372	354
	315	299	344
Andel av omsättningen			
Logistik	26 %	39 %	47 %
Kommersiellt	47 %	34 %	27 %
Bostäder	27 %	27 %	26 %

Andel av omsättningen 2013



REDOVISNING PROJEKTUTVECKLING STOCKHOLM

Projektstatus	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Total BOA kvm	Total LOA kvm	Beräknat försäljningsvärde
Projekt under byggnation	0	222	13 541	9 000	545 000 000
Projekt med detaljplan klar	0	344	8 565	0	294 000 000
Projekt med pågående detaljplanearbete	247	370	28 500	0	1 390 000 000
Summa	247	936	50 606	9 000	2 229 000 000

Sammanfattning – kortfakta



222 HYRESRÄTTER

Under 2013 påbörjades Wästbyggs första bostadsprojekt i Stockholm, 222 hyresrätter i Haninge, ett av våra större bostadsprojekt hittills.

PERSONAL

Antal årsanställda under 2013 var i medeltal 144 personer.

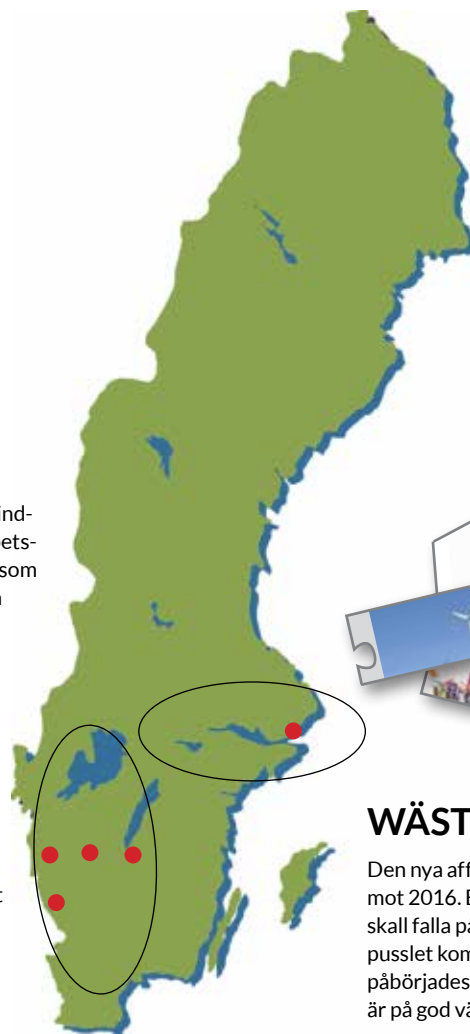


GRÖN EL

Grön el ska användas – primärt från vårt eget vindkraftverk – vid våra arbetsplatser genom ett avtal som tecknats med Skellefteå Kraft.

5 KONTOR I LANDET

Wästbygg har kontor på fem orter i södra Sverige. Huvudkontoret ligger i Borås och de övriga kontoren ligger i Göteborg, Varberg, Stockholm och Jönköping.



WÄSTBYGG 4.0

Den nya affärsplanen tar sikte mot 2016. En rad mindre bitar skall falla på plats för att göra pusslet komplett. Arbetet påbörjades redan 2010 och vi är på god väg...

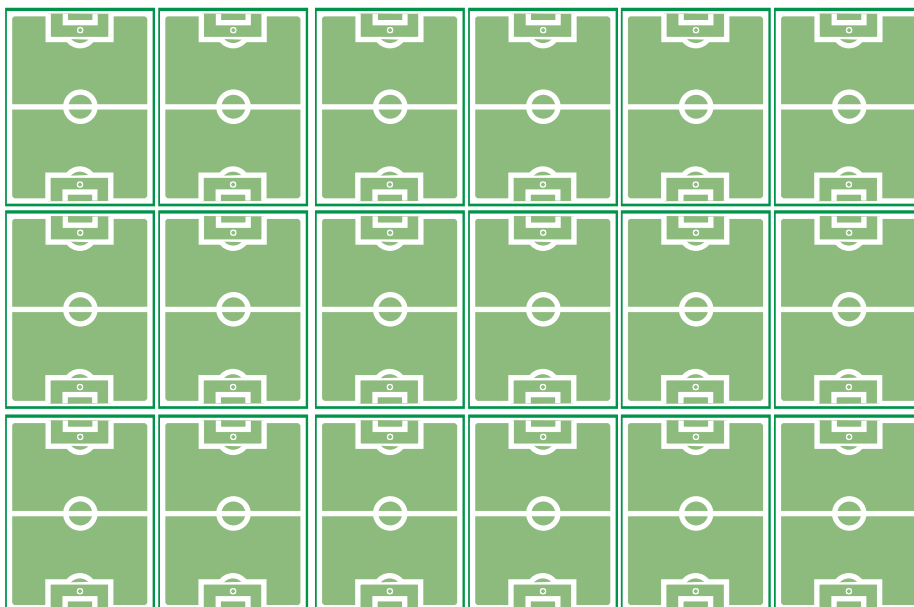
BARKABY GATE

Wästbygg undertecknade veckan innan midsommar avtalet om Barkaby Gate, en handelsplats i Järfälla, norr om Stockholm med ett femtontal butiker och ett ordervärde på 300 miljoner kronor. (Se bild till höger)

LOGISTIC CONTRACTOR HÅLLER FARTEN

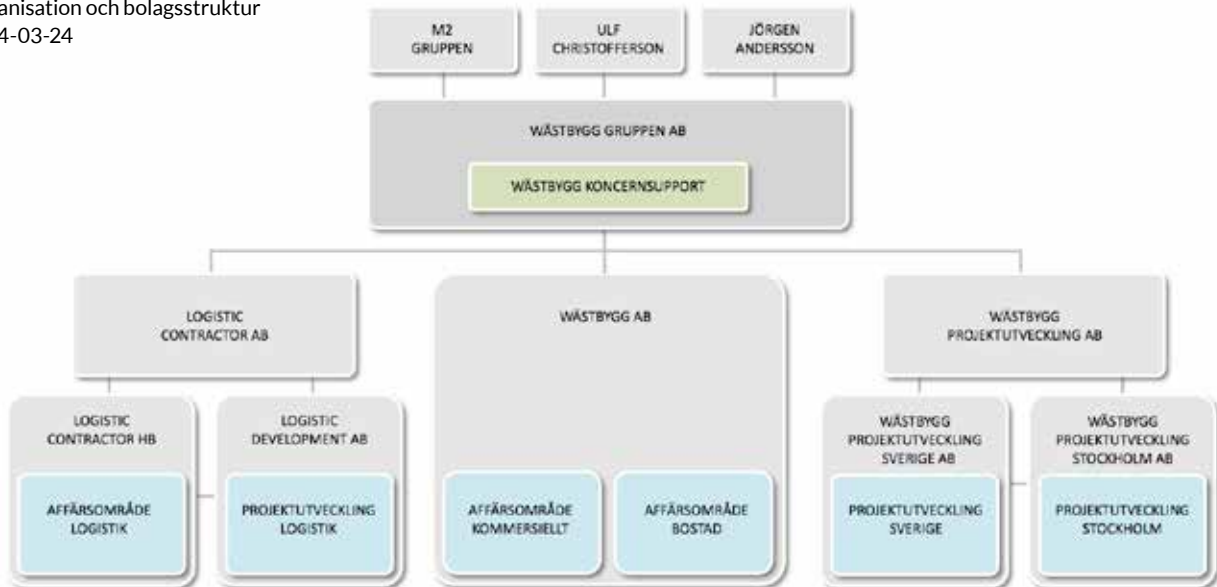
Wästbyggs dotterbolag Logistic Contractor är en av landets ledande logistikbyggare. 2012 färdigställde LC 78 200 kvm logistikyta vilket motsvarar en yta av cirka 13 fotbollsplaner.

2013 färdigställdes hela 128 000 kvm logistikyta. Det motsvarar cirka 18 fotbollsplaner



Sammanfattning – översikt Wästbygg Gruppen

Organisation och bolagsstruktur
2014-03-24



ÄGARFÖRÄNDRING UNDER 2013

Den 28 augusti 2013 skedde en ägarförändring i Wästbygg Gruppen. M2 Gruppen Fastigheter AB (senare namnändrat till Wästbygg Gruppen AB) ingick ett avtal med Järngrinden AB om ett förvärv av samtliga aktier i Wästbygg AB. Genom avtalen blev Wästbygg Gruppen AB nytt moderbolag till Wästbygg AB och HB Logistic Contractor i Göteborg.

Wästbygg Gruppen AB ägs av M2 Gruppen samt av Ulf Christofferson och Jörgen Andersson, koncernchef respektive vice koncernchef i Wästbygg Gruppen. Familjen Ivarson har inte längre några ägarintressen i något av den nuvarande Wästbygg-koncernens bolag.

KONCERNSTRUKTUR

Under slutet av 2013 och början av 2014 har Wästbygg Gruppen formerats enligt ovanstående bolagsstruktur med tre tydliga verksamhetsben – logistikanläggningar, entreprenadverksamhet inriktad mot kommersiella fastigheter och bostäder samt projektutvecklingsverksamhet.



Händelser 2013

januari

februari

mars

april

maj

juni

juli

Bokslutet för 2012 visar att ytterligare ett stabilt år kan läggas till handlingarna. Resultatmässigt är verksamheten stabil och genererar ett gott resultat. Omsättningen för koncernen var 1 130 mkr och vinsten 46 mkr.



Pålningmaskinerna i Kärra i norra Göteborg går varma. 2 200 pålar skall ner till 30 meters djup i den leriga marken invid Göta älv. Tingstad Pappers nya kontor och lager på 32 000 kvm kräver bra grundläggning.



På drygt nio månader från markarbeten till färdigt hus, så snabbt kan det gå. Trandareds Backes 44 bostadsrätter såldes snabbt slut och på vårkanten var det dags för inflyttning.



Barkaby Gate i Järfälla var ett av projekten som gick i mål strax innan semestern. Ett kommersiellt projekt om sammanlagt 20 000 kvm plus ett parkeringsgarage på 13 000 kvm.



Ketchupeffekt. Att många nya byggkontrakt tecknas inför semestern är ett känt faktum i byggbranschen. 2013 var det hela 6 nya och intressanta projekt som blev klara veckorna kring midsommar.



K M A

Hjälmen på. Överallt på bygget. Varje dag. Året inleds bland annat med en fokusering på säkerheten på våra arbetsplatser. Respekten för höjder, avspärningar och att använda rätt skyddsutrustning får aldrig glömmas bort. Målet är att förutse vad som kan inträffa och förebygga innan det händer.



Miljövänlig el – både till kontoren och arbetsplatserna. Wästbyggs eget vindkraftverk bidrar samtidigt som vi lyfter medvetenheten ytterligare kring el och elanvändning.



Borås Saluhall i nybyggda Söderport är den första saluhallen i Borås. I Saluhallen finns, förutom delikatesser från när och fjärran, även en mindre servering.



I Kvarteret Lorensberg i Varberg är nu parkeringsgaraget i tre plan färdigt med 468 allmänna p-platser och 166 p-platser för de boende i kvarteret.

augusti

september

oktober

november

december

I oktober blir det klart att Wästbygg startar upp projektutvecklingsverksamhet i Stockholm. Samtliga planerade byggprojekt tas över från Sjaelsö Sverige efter en genomförd inkråmsaffär. I projektportföljen finns cirka 1 000 lägenheter samt kommersiella projekt.



Vår nya logotyp börjar användas. I november blir Wäst-Bygg Wästbygg. Samtidigt får företaget en ny logotyp och en ny grafisk profil. Ett intensivt arbete inleds med att ändra utseendet på byggplatser, bilar, webben, arbetskläder och trycksaker.

WÄSTBYGG

Från och med september får Wästbygg en ny ägarstruktur med M2 Gruppen som ny delägare. Ulf Christofferson och Jörgen Andersson kvarstår som delägare i företaget.

m2gruppen

BOSTÄDER | KOMMERSIELLA LOKALER

Ett rejält bygge överlämnas till kunden.

Det var Lidl's centrallager i Rosersbeg norr om Stockholm 45 000 kvm stort, 350 meter långt och försett med 143 lastportar.



Wästbyggs platschefer i fokus.

Under hösten står Wästbyggs platschefer i fokus. Temat är "Den professionella platschefen" och syftet är att genom utbildning och erfarenhetsutbyte skapa bästa möjliga förutsättningar för våra platschefer att kunna göra ett bra jobb.



Patrik Ivarson lämnar i september Wästbygg tillsammans med fyra medarbetare i Wästbygg Projektutveckling AB. De arbetar nu vidare under namnet Järngrinden AB.

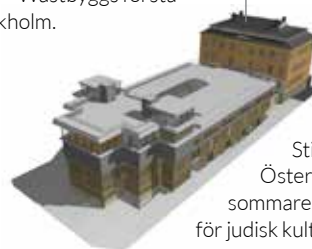


Flera nya och spännande projekt kommer in under hösten. Uppdrag för Ica i Helsingborg och Örebro, BMW i Danderyd och ProLogis i Göteborg som startas upp runt årsskiftet. Samtidigt tas första spadtaget för 222 hyresrätter i Haninge – Wästbyggs första bostadsprojekt i Stockholm.



Sponsorsarbetet

En ny policy kring sponsring utformas och innebär satsningar på ungdomsverksamhet och cancerforskning.



I november påbörjades en stor om- och tillbyggnad av Stiftelsen Judaicas fastighet på Östermalm i centrala Stockholm. Till sommaren 2015 ska ett helt nytt centrum för judisk kultur och utbildning stå klart.

Tydligare och synligare

En mycket synbar förändring under 2013 är att Wästbygg fått ett helt nytt utseende. Efter att ha varit verksamma i mer än trettio år var det dags att uppgradera till ett formspråk som kändes mer i takt med nutiden. Samtidigt försvann bindestrecket i namnet så att Wäst-Bygg blev Wästbygg. Den nya grafiska formen är en del i ett omfattande arbete som pågått i flera år med att hela vår organisation i både externa och interna sammanhang ska uppfattas som tydlig, synlig och professionell.

"Namnet och varumärket Wästbygg är unikt och representerar en av företagets viktigaste tillgångar."

WÄSTBYGG

SVART, VITT, GRÅTT OCH RÖTT ÄR WÄSTBYGGS FÄRGER

Under hösten 2013 inleddes arbetet med bytet till Wästbyggs nya grafiska form. Ny logotyp, nya färger och ett nytt formspråk i all vår kommunikation har tagits fram och under ett halvårs tid har det nya successivt ersatt det gamla. Arbetet är omfattande. Vi har fem kontor och ett femtontal pågående byggprojekt på olika platser runt om i landet, alla väl profilerade. Dessutom har trycksaker, kontorsmaterial och arbetskläder bytts ut och alla digitala kanaler har uppdaterats.

- Jag känner att vi har hittat en grafisk form som kommer att fungera under en lång tid framöver. Utformningen har också fått ett mycket positivt mottagande internt, vilket har gjort att övergången har fungerat bra, säger Johan Warfvinge, marknadschef på Wästbygg.

Ett helt nytt skyltprogram för Wästbyggs arbetsplatser har varit en viktig del i arbetet. Många av Wästbyggs arbetsplatser ligger i attraktiva exponeringslägen och här vill vi synas på ett snyggt och enhetligt sätt.

"Logotypen tydliggör vad vi står för, våra tjänster och vår kompetens och skall behandlas på ett konsekvent sätt i alla sammanhang."



Johan Warfvinge
Marknadschef

STOCKHOLM BUSINESS ARENA



Foto: Fastighetsnytt/Sigurdur J Olafsson

VIKTIGA BRANSCHTRÄFFAR

Premiärvisningen av Wästbyggs nya grafiska form skedde på Business Arena i Stockholm i september 2013. Business Arena arrangeras varje år i Stockholm, Göteborg, Malmö och Visby (Almedalsveckan) av tidningen/webbforumet Fastighetsnytt och är den största mötesplatsen för den svenska fastighets- och samhällsbyggnadsbranschen.

– Vi deltar med egen monter i Stockholm och Göteborg. I flera år har vi utvärderat olika evenemang av det här slaget men kommit fram till att Business Arena är viktigast för oss. Här träffar vi rätt befattningshavare i beställarledet inom samtliga våra tre affärsområden.

Ett annat intressant forum där viktiga kontakter knyts är den årliga mässan Mipim i Cannes.

– Här ställer vi inte ut själva men genom att närvara ges goda tillfällen att träffa branschföreträdare av olika slag och delta i diskussioner.

WÄSTBYGGS EGEN APP

På Business Arena i Stockholm introducerades även Wästbyggs egenutvecklade app. Appen riktar sig till Wästbyggs kunder och innehåller efter ett avslutat projekt all

dokumentation som beställaren behöver. Ritningar, instruktioner till tekniska installationer och övriga dokument finns lätt tillgängliga i appen liksom kontaktuppgifter till de personer på Wästbygg som varit involverade under byggtiden.

– Information som tidigare fanns i pärmar hos ett fåtal personer finns nu bara ett knapptryck bort. Beställaren väljer själv vilka personer som ska få tillgång till innehållet genom att lämna ut det kundunika lösenordet.

Under hösten har ytterligare finjusteringar gjorts och sedan årsskiftet 2013/2014 finns appen tillgänglig för nedladdning via Appstore. Vem som helst kan ladda ner appen, men i sitt grundutförande innehåller den bara demouppgifter. Först när en beställare fått sina egna inloggningsuppgifter av oss blir också det kundspecifika innehållet tillgängligt.



Målet är utstakat

I den affärsplan som tagits fram under året finns tydliga mål för såväl de tre affärsområdena som Wästbygg som helhet för perioden till och med 2016. Vår vision är att vi då ska omsätta tre miljarder kronor med god lönsamhet, ha etablerat oss väl i Stockholm och vara en betydande aktör i vår bransch i en region upp till södra Norrland. Vi ska bedriva projektutvecklingsverksamhet inom samtliga affärsområden.



LOGISTIK

FORTSATT FOKUS PÅ TRE STARKA AFFÄRSOMRÅDEN

Grundtanken i den affärsplan som formulerats under 2013 är att vi ska fortsätta att göra det som vi är riktigt bra på. Sedan flera år tillbaka är verksamheten koncentrerad kring tre starka affärsområden; Logistik, Kommersiellt och Bostad. Här har vi byggt upp en betydande kompetens och etablerat goda kontakter med viktiga beställare.

Respektive affärsområde har sina unika produkter som under många år har optimerats och ligger till grund för de tekniska plattformar som Wästbygg har utvecklat, framför allt inom Logistik och Bostad. För att även fortsättningsvis vara en attraktiv samarbetspartner till våra beställare behöver vi ständigt ligga i teknikens framkant.

Det har inte minst de senaste årens ökande krav på hållbarhetstänkande och olika miljöcertifieringar visat. För att vara ett självklart alternativ för morgondagens beställare behöver vi hela tiden hålla blicken riktad framåt.

- Vårt mål är att hela tiden kunna erbjuda alternativ och tillval som lyfter de projekt vi arbetar med för att i förlängningen skapa bättre förutsättningar för kundens affärer, berättar Mikael Hillsten, analyschef på Wästbygg.



KOMMERSIELLT



BOSTAD



KOMPETENTA MEDARBETARE

För att företaget ska kunna växa är vi helt beroende av att våra medarbetare har rätt kompetens men också en vilja att vara med och ta ansvar.

– Viktigt nu är att alla drar åt samma håll. Ju större företaget blir och ju fler platser vi finns på, desto större krav ställs på hur vi kommunicerar internt. Vi har därför lagt mycket arbete på att förbättra våra olika interna kanaler så att alla kan hålla sig uppdaterade. I flera år har vi även haft regelbundna träffar med vår supportorganisation, det vill säga de personer hos oss som arbetar med ekonomi, information, personalfrågor, IT samt kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Där har vi sett över hur samarbetet med övriga organisationen kan förbättras, men även tydliggjort vem som ansvarar för vad för att undvika att frågor hamnar mellan stolarna. Framför allt handlar det om att våra platsorganisationer, som geografiskt befinner sig långt bort kontoren, ska få det stöd som krävs för att de ska kunna göra ett gott jobb gentemot våra kunder.

TRYGGARE WÄSTBYGG

Tryggare Wästbygg är ett projekt som inleddes 2011 och vars syfte var att genom olika riskanalyser identifiera eventuella svaga punkter i vår verksamhet. En bärande del av projektet har handlat om hur våra byggarbetsplatser ska vara organiserade för att erbjuda säkerhet och trygghet för de som arbetar där men också för att säkerställa att vi på alla plan är professionella och har god ordning.

– Arbetet fortsätter under 2014 med fokus på att ytterligare förbättra formerna för samarbetet med våra underentreprenörer. Många av våra arbetsplatser bemannas från Wästbyggs sida endast med platschef och arbetsledare, övriga tjänster köps av externa företag. Vi är därför beroende av goda och fungerande relationer med underentreprenörerna.

Parallellt med det arbetet pågår interna projekt som har sitt ursprung i tidigare faser av arbetet med Tryggare Wästbygg.

– Det dyker hela tiden upp både större och mindre projekt som har sitt ursprung i sådant vi diskuterat inom Tryggare Wästbygg. Huvudprojektet är den röda tråden men spin-offer genereras kontinuerligt tack vare våra medarbetares egna engagemang i frågorna. Från att ha varit ett mer uttalat projekt har det i stället blivit ett kontinuerligt förbättringsarbete som gör oss än mer professionella.

WÄSTBYGGS SPONSORÅTAGANDEN

Som ett led i Wästbyggs CSR-arbete har vi under 2013 gjort en översyn över våra sponsoråtaganden. Det har fått till resultat att vi renodlat när, var och hur vi vill synas. Från och med 2014 kommer vi att fokusera inom färre områden. Primärt vill vi stödja organisationer som arbetar med utsatta grupper inom Sveriges gränser men också övrig barn- och ungdomsverksamhet. Som exempel har vi under slutet av 2013 blivit vänföretag till Barncancerfonden, en organisation som utför ett mycket viktigt arbete och finansierar nittio procent av all barncancerforskning i Sverige.



*Mikael Hillsten
Analyschef*



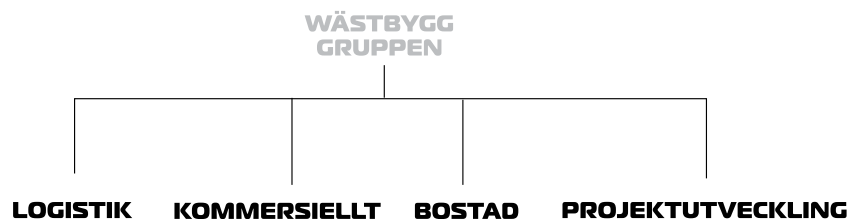
VERKSAMHETSÖVERSIKT

Logistikanläggningar, kommersiella fastigheter och flerbostadshus. Sedan flera år tillbaka har Wästbygg renodlat sin verksamhet inom tre starka affärsområden som har specialiserat sig på varsitt produktområde. Inom samtliga verksamhetsområden bedriver Wästbygg även egen projektutveckling, från markförvärv fram till färdigställd och avyttrad fastighet.

Dotterbolaget Logistic Contractor är Wästbygg Gruppens logistikexpert. Företaget grundades 2004 och har under de tio år som gått utvecklats snabbt och är idag en av Sveriges största logistikbyggare. Sedan starten har närmare 700 000 kvadratmeter logistikyta uppförts i alla de stora logistiknaven i Sverige.

Affärsområdena Kommersiellt och Bostad bedriver sin verksamhet i Wästbygg AB. Inom Kommersiellt uppförs primärt fastigheter för handel och kontor. Under en lång rad år har Wästbygg samarbetat med flera av de stora rikstäckande detaljhandelsföretagen. När såväl Ica som Coop under senare år stärkt sin miljöprofil är det Wästbygg som fått uppdraget att uppföra de miljöcertifierade butikerna.

Många människor i Västsverige bor idag i lägenheter byggda av Wästbygg. Och fler är på väg att flytta in. Två fina exempel på bostadsområden där man bor och trivs är Söderstaden i Kungsbacka med 330 lägenheter och Lorensberg i Varberg med 160 lägenheter. Bland Wästbyggs uppdragsgivare finns såväl privata som kommunala beställare liksom företagets egen projektutvecklingsorganisation.



Vårt bästa år volymmässigt

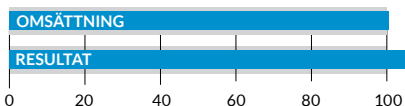
Under 2013 har Logistic Contractor uppfört 128 000 kvadratmeter logistik-anläggningar fördelade på sju projekt runt om i Sverige. Det är den största volymen någonsin i företagets tioåriga historia. Ytterligare 69 000 kvadratmeter är dessutom i planering, varav några projekt även är påbörjade.

LOGISTIK

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK 2013

Omsättning budget:	632 mkr
Omsättning utfall:	635 mkr

Resultat TB1 budget 2013:	55 mkr
Resultat TB1 utfall 2013:	59 mkr



* TB1 = projektgruppens bruttoreultat, intäkter minus kostnader, som går att hänföra direkt till projekt.

STABILARE FÖRUTSÄTTNINGAR PÅ MARKNADEN

Under 2013 verkar den svenska logistikmarknaden ha stabiliserat sig. De starka företagen har överlevt finanskrisens efterdyningar. Dessutom verkar finansieringssituationen ha ljusnat.

En viktig fråga inom logistikbranschen är den framtida utvecklingen för e-handeln. Trots att denna har ökat i flera år står den fortfarande för endast fem procent av den

totala detaljhandelsomsättningen. Böcker, hemelektronik och kläder är några av de segment som lyckats bäst, heminredning och möbler väntas stå på tur men kräver annan logistikhantering samt att kunden måste kunna ta emot leveransen i hemmet. Livsmedelsförsäljning via nätet har ännu inte kunnat nå upp i mer än en procent. Handelsutredningsinstitut, HUI, har tittat på tre tänkbara framtidsscenarier för e-handeln och tror i sitt mellanalternativ att e-handeln på fem års sikt kan nå tio procent av den totala detaljhandeln. En förutsättning för att ökningen ska bli så stor är att den tekniska utvecklingen för betalningar, reklamationer och leveranser går framåt samtidigt som konsumenternas beteendemönster ändras och e-handelsmognaden ökar väsentligt.

Lauri Ojala, professor vid logistikavdelningen vid Åbo handelshögskola, spår i en intervju i Intelligent Logistik i början av 2014 att logistikbranschen kommer att polariseras på 10 – 15 års sikt. Storföretagen blir färre och större medan de mellanstora logistikföretagen i Norden kommer att få det svårare att överleva. Nya och hårdare regler liksom höjda energipriser driver upp kostnadsläget, vilket innebär att teknikutveckling och effektiviseringar krävs som motpol om inte prisläget ska bli för högt. Han ser därför en marknad även för små, flexibla och innovativa företag som kan verka parallellt med de stora.

– De signaler vi får från marknaden är positiva. Under 2013 har vi tagit ett steg uppåt volymmässigt och gjort det med god lönsamhet. Med oss in i 2014 har vi en relativt god orderstock och förhandlingar pågår om ytterligare projekt, säger Anders Bothén, vd för Logistic Contractor.

FRÅN STORA BYGGNADER TILL HÖGA

Logistikbyggnader har av tradition varit stora till ytan. Under senare år har ytterligare en dimension tillkommit, att öka höjden. I slutet av 2013 fick vi i uppdrag att bygga ut Icas centrallager i Helsingborg. Tillbyggnaden är på 44 000 kvadratmeter vilket innebär att centrallagret blir på hela 100 000 kvadratmeter när arbetet är klart. Den nya delen ska dessutom byggas 30 meter på höjden, det vill säga lika högt som ett tiovåningshus.

– Vi ser en trend som går mot just högre logistikbyggnader med kranlager. Dessa är helt automatiserade och kranar sköter lagerhantering och framplockning utan mänsklig inblandning. Kranarna har den fördelen att de kan arbeta i mörker och i lägre temperaturer, vilket reducerar energianvändningen. De behöver heller inte sova, utan kan vara igång dygnet runt.



Anders Bothén
VD Logistic Contractor
samt affärsområdeschef Logistik

Göteborg



Bild: Göteborgs Hamn

GÖTEBORG – SVERIGES BÄSTA LOGISTIKLÄGE

I slutet av 2013 har vi påbörjat byggandet av två logistikanläggningar på Arendelsområdet i Göteborgs hamn. Det ena har vår mångårige samarbetspartner, det amerikanska företaget ProLogis, som beställare.

– Vi ser mycket positivt på att bygga åt dem igen. De har varit selektiva på den svenska marknaden under senare år. Nu ska vi uppföra en anläggning på 15 000 kvadratmeter åt dem som ska överlämnas i slutet av 2014.

Helt nära pågår byggandet av en ny terminal åt logistikföretaget Dachser Sverige AB. Etableringsplatsen är knappast någon slump. Göteborg anses ha Sveriges bästa logistikläge, åtminstone enligt tidningen Intelligent Logistiks ranking. Hamnen är en viktig faktor vid bedömningen liksom övrig infrastruktur i och kring kuststaden.

” Vi har helt nyligen förstärkt vår försäljningsorganisation med en affärsutvecklare och fortsätter med ett intensivt försäljnings- och offertarbete.

– Dachser, ProLogis och Tingstad Papper, just nu är vi synliga i samband med tre projekt i Göteborg, vilket givetvis är bra eftersom det är en stor marknad. Men egentligen är inte Göteborg viktigare än någon annan region i Sverige, vi ser det i stället som en styrka att vi bygger på

många olika platser. Utöver Göteborg har vi pågående eller nyligen avslutade projekt i Helsingborg, Halmstad, Örebro, Eskilstuna och Stockholm.

Norge är en annan intressant marknad som bearbetats under senare år. Kontaktnätet växer sakta men säkert även om det första projektet ännu inte blivit verklighet.

– En nackdel för oss är att den svenska kronan har stärkts under 2013, vilket gör att vi inte kan erbjuda ett lika attraktivt kostnadsläge som tidigare. Bearbetningen fortsätter ändå och vi ser intressanta framtida möjligheter på den norska marknaden.

INFÖR 2014

Planen inför 2014 är att minst bibehålla 2013 års volym. Nyligen igångsatt samt i orderboken för start i början av 2014 finns cirka 69 000 kvadratmeter.

– Vi har helt nyligen förstärkt vår försäljningsorganisation med en affärsutvecklare och fortsätter med ett intensivt försäljnings- och offertarbete. Vi kan, till skillnad från de flesta av våra konkurrenter, erbjuda kunderna både traditionella entreprenader för dem som vill äga sina fastigheter själva och hela kedjan med markförvärv, byggnation och avyttring till en långsiktig fastighetsägare för dem som hellre vill hyra en lokal. Det senare alternativet valde till exempel Tata Steel i Halmstad och de är mycket nöjda med den lösning som blev resultatet.

**LOGISTIC
CONTRACTOR**®

turnkey logistic buildings
Ett företag i Wästbygg Gruppen

Några av våra logistikprojekt 2013

45 000 kvm



32 000 kvm



Lidl, Tingstad Papper och Tata Steel är tre av de större projekten som stod färdiga 2013. Totalt har Logistic Contractor levererat ca 700 000 kvm logistikyta i Sverige sedan starten 2004.

15 000 kvm





Rosersberg/Lidl

Centrallager för Lidl, 45 000 kvm

Längs med E4 i Rosersberg, norr om Stockholm, har Logistic uppfört ett stort centrallager för livsmedelskedjan Lidl. Byggnaden är hela 350 meter lång, är försedd med 143 lastportar och rymmer 26 000 pallplatser.

I mitten av oktober 2013, efter en byggtid på sexton månader, överlämnades Lidls nya centrallager till sin beställare. Lokalytan är på 45 000 kvm och innehåller även en kontorsdel i tre våningsplan. Från lagret ska cirka 100 av Lidls 160 svenska butiker försörjas med varor.

Invändigt finns bland annat en frysdela som tar upp hela 3 000 kvm. Överskottsvärme från den och från kylanläggningen ska bidra till uppvärmningen av resterande delar.

Läget är strategiskt valt med närhet till E4 och Arlandaområdet. Alldeles i anslutning pågår uppförandet av Sveriges största kombiterminal för omlastning mellan tåg och lastbil. I slutet av 2014 ska terminalen vara färdig och kommer då att bidra till ett förbättrat flöde av varor i hela regionen.



Göteborg/Tingstad Papper

Kontor och lager för Tingstad Papper, 32 000 kvm

Hösten 2012 påbörjades byggnationen av kontor och centrallager åt Tingstad Papper. Anläggningen är belägen vid Göteborgs norra utfart utmed E6. Närheten till Göta Älv innebär att markförhållandena är besvärliga. En omfattande pålning krävdes liksom bortschaktning av 80 000 kubikmeter lera för att få en stabil grund att bygga på. Arbetet avslutades i februari 2014.

Hög kvalitet, snygg design. När Tingstad Papper fattade beslut om att investera i en egen byggnad för centrallager och kontor var det med höga ambitioner kring utförandet såväl som funktionaliteten. Till exempel är fasaden delvis byggd av glas och grafisk betong och även invändigt har stort fokus lagts på estetiken.

Den nya fastigheten var efterlängtd. Redan innan byggarbetet var avslutat började Tingstad Papper att flytta in från tidigare hyrda lokaler. Ytan är väl tilltagen. Byggnadens yttermått är 120 x 240 meter, alltså ungefär lika stor som fyra fotbollsplaner. Dessutom är den 14 meter hög. Totala lokalytan är 32 000 kvm fördelade på 30 000 kvm lager och 2 000 kvm kontor i tre våningsplan.



Halmstad/Tata Steel

Lager för Tata Steel, 15 000 kvm

Tata Steel i Halmstad ville ha en ny lagerlokal men hade inget intresse av att äga den själva. I stället fick Logistic Contractor i uppdrag att förvärva mark, uppföra den önskade byggnaden och hitta en långsiktig fastighetsägare som de kunde hyra lokalen av. I mitten av december 2013 överlämnades byggnaden och Tata Steel kunde flytta in.

Tata Steels nya anläggning i Halmstad är ett eget utvecklingsprojekt för Logistic Contractor. Tata Steel var villiga att teckna ett femtonårigt hyresavtal men ville inte själva ha ägaransvaret. Eftersom fastigheten inte såldes förrän halvvägs igenom projektet skedde hela planeringen genom direktkontakter mellan LC och Tata Steel.

Tata Steel har i stor omfattning satt sin egen prägel på byggnaden. Bland annat har företaget ur sitt eget sortiment levererat takplåten samt sandwichelementen till väggarna liksom andra plåtdetaljer. På så sätt är byggnaden i sig en reklampelare för Tata Steels produkter.

Byggnaden är projekterad och uppförd för att klara certifiering enligt Green Building.

Ökad och breddad projektportfölj

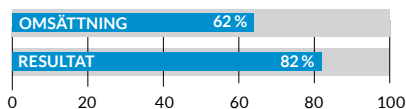
2013 har varit ett mycket positivt år för Affärsområde Kommersiellt. Efter en trög period kom en vändning hösten 2012 och den positiva trenden har hållit i sig genom hela 2013 och in i 2014. Wästbygg får idag förfrågningar och beställningar på kommersiella projekt som både storleksmässigt och ekonomiskt är väsentligt större än för några år sedan, något som vi tillskriver ett målmedvetet arbete samt ett gott renommé i branschen.

KOMMERSIELLT

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT 2013

Omsättning budget: 566 mkr
Omsättning utfall: 354 mkr

Resultat TB1 budget 2013: 42 mkr
Resultat TB1 utfall 2013: 34 mkr



* TB1 = projektgruppens bruttoreultat, intäkter minus kostnader, som går att hänföra direkt till projekt.

NYA STORA UPPDRAG

Affärsområde Kommersiellt har under 2013 tecknat avtal om flera mycket intressanta projekt. Strax innan midsommar blev det klart att Wästbygg fått det prestigefyllda uppdraget att bygga Barkarby Gate, ett nytt handelsområde på Barkarbyfältet norr om Stockholm. Färdigt ska det rymma ett femtontal butiker på 20 000 kvm butiksyta och därtill ska 13 000 kvm parkeringsgarage byggas. Byggherre är TK Development som Wästbygg tidigare samarbetat med. Efter sommaren tecknades också avtal med Stiftelsen Judaica om att uppföra ett nytt centrum för kultur och utbildning på Östermalm i centrala Stockholm.

– Parallellt med de här två stora projekten är vi verksamma med främst handelsprojekt på flera orter runt om i Sverige. I Strängnäs bygger vi till exempel nya butiker åt Rusta och Cheapy, och i Alingsås en helt ny handelsplats med sex butikslokaler. Under året har vi också färdigställt butikslokaler i Borås, Västervik, Varberg och Göteborg. Vår mångåriga samarbetspartner Brostaden har fortsatt sin utbyggnad längs Smista Allé i södra Stockholm där vi också varit involverade i tre projekt under året. Dessutom har vi fått en helt ny kund i fastighetsbolaget Sagax, säger Magnus Rudén, affärsområdeschef Kommersiellt.

En del förseningar när det gäller planerade projektstarter ger en något sämre omsättning än budgeterat i affärsområdet eftersom en förskjutning sker in i 2014 i vissa fall.

– Vårt ekonomiska resultat dämpas däremot inte i motsvarande grad vilket till stor del beror på ett ännu större fokus på kostnaderna. Detta har skett med bibehållen hög kvalitet och servicenivå. Vi har levererat fina projekt till nöjda kunder hela året.

FOKUS PÅ PERSONALFRÅGOR

För att klara av affärsområdets expansion har stort fokus lagts på organisation och rekrytering under 2013. När året inledes behövdes ytterligare platschefer, arbetsledare, projektingenjörer samt projektledare och successivt har nya medarbetare fyllt luckorna.

– Vi har format ytterligare en projektgrupp under året och har nu totalt sju projektgrupper igång inom affärsområdet. De befintliga grupperna har även förstärkts med både produktionspersonal och administratörer för att kunna hantera våra projekt på ett bra sätt. Ett visst rekryteringsbehov kvarstår fortfarande men jag är oerhört nöjd med de medarbetare vi har nu. Kompetensen är hög och vi har ett positivt arbetsklimat i projektgrupperna.

För att ta tillvara den kunskap som finns internt hos Wästbygg har nyanställda och medarbetare som arbetat i företaget i många år blandats i projektgrupperna.

Magnus Rudén
Affärsområdeschef
Kommersiellt





Göteborg/Landsarkivet

LÅNGTIDSPROJEKT I GÖTEBORG AVSLUTAT

2010 inleddes samarbetet kring Landsarkivet i Göteborg med Klippan Kulturfastigheter AB. Första etappen inkluderade en omfattande om- och tillbyggnad. Tre nya byggnader på sammanlagt 5 000 kvm uppfördes under 2010 – 2011, huvudsakligen för Landsarkivets verksamhet med bland annat hörsalar, offentliga ytor och bibliotek. Under jord har också ett stort parkeringsgarage byggts. Parallellt skedde en varsam ombyggnad av den k-märkta byggnad som Landsarkivet flyttade ut från.

Hela anläggningen kallas numera kort och gott för Arkivet och inrymmer flera företag utöver Landsarkivet. Uthyrningen har skett successivt varför Wästbygg under 2012 och 2013 haft uppdraget att göra de relativt omfattande anpassningar som krävts för att skapa ändamålsenliga lokaler till respektive hyresgäst.

– Detta stora projekt kan nu slutligen läggas till handlingarna efter fyra intensiva år där vi haft ett mycket gott samarbete med Klippan Kulturfastigheter. Arkivet har bjudit på många utmaningar under resans gång, både under byggtiden och vid de anpassningar som gjorts åt hyresgästerna, men det är ett projekt som vi har all anledning att vara stolta över.



Vi har format ytterligare en projektgrupp under året och har nu totalt sju projektgrupper igång inom affärsområdet.



Göteborg/Landsarkivet



Uppsala/Suttung



Alingsås/Fodret

SEX BUTIKER I ALINGSÅS

28 000 kvm markyta där ett tidigare kommunförråd stod, håller just nu på att omvandlas till en modern handelsplats. Arbetet inleddes under november 2013 med en rivning av förrådet. Sammanlagt är det sex butikslokaler med en total yta på 9 000 kvm som ska byggas där samt en stor parkeringsplats. Den totala byggtiden beräknas till ett år.

Alingsås har en hög ambitionsnivå när det gäller stadens offentliga rum. Ambitionsnivån har även slagit igenom i detaljplanen för den nya handelsplatsen. När det gäller fasaderna ska det finnas tränslag på dessa och även för belysningen på området finns tydliga riktlinjer.

– Från Alingsås kommuns sida är man mycket nöjda över att området, som tidigare var ganska slitet, nu rustas upp och får ett nytt användningsområde. Det tillför både arbetstillfällen och utbud till stadens invånare.

Engagemanget från deras sida har varit stort genom planarbetet, vilket har underlättat processen. Alingsås kommun gör dessutom själva ett stort arbete när det gäller infarten till området med bland annat en ny rondell och flyttning av en cykelbana.

Några kommersiella projekt:

Centrum för judisk utbildning och kultur, 5 500 kvm

Stiftelsen Judaica och Wästbygg ska i en förtroendeentreprenad göra en stor om- och tillbyggnad vid judiska skolan på Östermalm mitt i Stockholm. Här formas en ny samlingsplats för judisk utbildning och kultur.

Tisdagen den 19 november var det två små skolbarn som tog det formella första spadtaget för sin nya skola. Projektet är speciellt ur många aspekter. Läget är långt ifrån optimalt. Genom en körgrind mellan två gamla pampiga byggnader på Östermalm ska rivningsmassor ut och material till 5 500 kvm nybyggnad in. Utanför körgrinden finns trånga gator, där många människor rör sig och trafiken oftast är intensiv. Dessutom ligger Östermalms tunnelbanestation rakt under tomten där bland annat sprängning ska ske.

I den befintliga skollokalen ska undervisningen bedrivas, från förskola upp till årskurs sex, precis som vanligt under byggtiden.

Under sommaren 2015 ska det nya fina centrumet överlämnas till Stiftelsen Judaica.

INFÖR 2014

Flera påbörjade projekt fortsätter in i 2014. I början av 2014 blev det också klart med ytterligare ett stort projekt, denna gång i centrala Uppsala. En befintlig fastighet på 11 000 kvm ska byggas om och dessutom förses med en påbyggnad på två våningsplan. Alldeles intill ska ett hus rivas och en ny grundläggning göras för en framtida byggnad.

– Även detta projekt ligger helt i linje med den utveckling vi slagit fast i vår affärsplan under 2013. Vi har idag etablerat oss på en bredare marknad och arbetar med allt fler projekt där entreprenadsumman ligger över 100 miljoner kronor. I detta finns stora utmaningar och möjligheter men också en större risk. Prioriterat under 2014 är därför fortsatt arbete med ännu bättre controlling för att säkerställa en trygg lönsamhet.

Det goda orderläget till trots fortsätter försäljningsarbetet med oförminskad styrka.

– Ja, inte minst i Västsverige. I slutet av året fick vi uppdraget att bygga en ny butiks- och lagerlokal åt bygghandelskedjan Optimera i Göteborg. Sedan vi inledde byggandet av Landsarkivets nya lokaler för några år sedan har vi egentligen inte offererat några byggprojekt av den här digniteten i Göteborg och då känns det extra positivt att vi fick det första som vi lade ett anbud på.

Inom Affärsområde Kommersiellt tittar man också på hur framtidens byggande ska se ut.

– Vi ser en ökad trend i att byggnader ska kunna användas av olika målgrupper olika tider på dygnet för att få mesta möjliga ut av den anläggning som byggs. Shopping och nöje är en sådan kombination som förlänger antalet användningstimmar och därmed också ökar intäkterna. Vårt mål är att bygga ”stora anläggningar där många kan mötas samtidigt”, oavsett om det är kontor, handelsplatser, hotell eller upplevelsecentrum. Eller en kombination av allt. Framtidens byggande är också i allt högre grad miljöcertifierat. Här ska vi dra nytta av den stora kompetens som vi själva byggt upp under de senaste åren för att inspirera våra uppdragsgivare.



Barkarby Gate, handelsplats på 20 000 kvm

Barkarby flygfält i Järfälla kommun lades ner på 1990-talet. Planerna för använda den stora plana ytan för en utbyggnad av handel och bostäder har funnits länge men det dröjde en tid innan exploateringen satte igång på allvar. Nu utvecklas ytterligare en del av området och Wästbygg har fått i uppdrag att bygga Barkarby Gate.

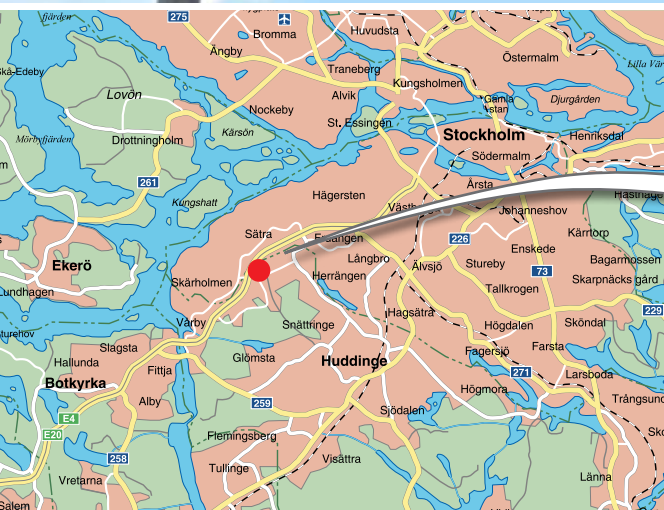
Under hösten 2013 påbörjades arbetet med den nya handelsplatsen Barkarby Gate. En av de stora utmaningarna med projektet är den korta byggtiden, redan under senhösten 2014 ska arbetet vara klart. Då kommer det att finnas ett femtontal nya butiker här, fördelade på en butiksytta på 20 000 kvm. Bland hyresgästerna finns Clas Ohlson, sportkedjan XXL, Burger King och Kjell & Co som säljer elektroniktillbehör.

Till projektet hör också ett stort parkeringsgarage på 13 000 kvm.

Uppdragsgivare är TK Development.

Våra projekt längs med Smista Allé

Långa relationer med återkommande kunder är något som vi på Wästbygg strävar efter. Ett gott exempel på detta är vårt samarbete med fastighetsföretaget Brostaden i Stockholm. Längs Smista Allé, en väg i ett industriområde i Stockholms söderförort, ägs en stor del av marken av Brostaden och under årens lopp har vi uppfört en rad fastigheter här på deras uppdrag.



Hyresgäst: Volkswagen, färdigställs under 2014. Försäljningslokal för bilar och serviceverkstad samt ett parkeringsgarage. Total yta 6 600 kvm.



Hyresgäst: BMW, färdigställs under 2014. Tillbyggnad av befintlig lokal med ytterligare yta för försäljning och verkstad. Total tillbyggd yta 500 kvm.



Hyresgäst: Audi, Mercedes och Porsche, färdigställt 2013. Förvaringsgarage i fem plan för intilliggande bilhandlare. Total yta 10 000 kvm.



Hyresgäst vid byggnationen: Svenska Bil, färdigställt 2009. Försäljningslokal för bilar samt serviceverkstad. Total yta 11 000 kvm.



Hyresgäst vid byggnationen: Huges Marina, färdigställt 2011. Försäljningslokal för båtar och båtillbehör. Total yta 2 400 kvm.



Hyresgäst: Ekströms Glasmästeri, färdigställt 2013. Kontor, verkstad och lager. Total yta 1 600 kvm.



Från visionen om Smista Allé, skriven 2008:

"Smista Allé har exponering mot Stockholms södra motorvägsinfart och flera nya bilanläggningar för premiummärken har samlats till detta utvecklingsområde. Området ägs och exploateras av Fastighets AB Brostaden.

Utmed E4/E20 vid Kungens Kurva i Huddinge håller ett attraktivt företagsområde på att ta form. Brostaden har en byggrikt här som omfattar cirka 70 000 kvm. Området är detaljplanlagt och är inriktat mot kontor och sällanvaruhandel.

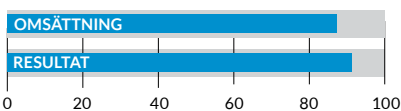
Första bostadsprojektet i Stockholm

Ett viktigt mål nåddes för Affärsområde Bostad under 2013 när Wästbyggs första bostadsprojekt i Stockholmsregionen påbörjades. Ytterligare bostadsbyggande kommer att starta i området under 2014. Sedan tidigare är vi väl etablerade i Mälardalsregionen inom såväl Kommersiellt som Logistik och vi känner nu att även vårt tredje affärsområde kommit in på denna viktiga marknad.

BOSTAD

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD 2013

Omsättning budget:	394 mkr
Omsättning utfall:	344 mkr
Resultat TB1 budget 2013:	26 mkr
Resultat TB1 utfall 2013:	24 mkr



* TB1 = projektgruppens bruttoreultat, intäkter minus kostnader, som går att hänföra direkt till projekt.

OJÄMN FÖRDELNING PÅ BOSTADSBYGGANDET

Bostadsbyggandet har intensifierats i Sverige under 2013. Enligt siffror från Statistiska centralbyrån har antalet påbörjade lägenheter i flerbostadshus ökat med 55 procent jämfört med 2012. Ökningen är dock ojämnt fördelad. Föga oväntat är det Storstockholm som står för den övervägande delen med en ökning på 74 procent. I Storgöteborg backar däremot lägenhetsbyggandet med 7 procent och ungefär likadant ser det ut för Västra Götalands län i stort. I Halland, en annan viktig marknad för Affärsområde Bostad, ökar byggandet med 37 procent men volymerna är relativt blygsamma i jämförelse med storstadsregionerna.

Siffrorna bekräftar vår egen uppfattning. Under 2013 har vi avslutat flera stora bostadsprojekt i Västsverige. Ytterligare några pågår och löper vidare in i 2014 men nya projekt tillkommer i nuläget inte i samma takt som de pågående avslutas.

– Vi upplever en tröghet på marknaden, framför allt i Västsverige. Med färre projekt ökar också konkurrensen mellan byggföretagen. Min uppfattning är att efter ett intensivt 2013 blir 2014 något av ett mellanår för oss när det gäller Västsverige. Stockholmsmarknaden blir därför ett viktigt komplement inom vårt affärsområde, säger Mattias Klintbäck, affärsområdeschef för Bostad.

Sannolikt är det just en tillfällig avstanning, åtminstone om man får tro på Västra Götalandsregionens beräkningar. Enligt en prognos som de publicerat beräknas antalet invånare i Göteborg och Sjuhärad öka med 140 000 personer fram till 2025.

AVSLUTADE OCH PÅGÅENDE PROJEKT

2013 färdigställde Affärsområde Bostad flera bostadsområden; Lorensberg och Sörse Ång i Varberg, Trandareds Backe i Borås, samt Norrbro i Kungsbacka. Flera projekt som påbörjats tidigare fortsätter också in i 2014 som Mathildeberg i Mölndal samt Kaptenen, Generalen och Luftseglaren i Göteborg.

– Tempot har varit högt hela året och vi har levererat fina projekt till nöjda beställare och med ett gott ekonomiskt utfall. Viktigt för oss var också att vi under 2013 hade flera olika externa uppdragsgivare – både privata och kommunala bostadsbolag – efter att i flera år i huvudsak byggt åt Wästbyggs egen projektutvecklingsorganisation.



Tempot har varit högt hela året och vi har levererat fina projekt till nöjda beställare och med ett gott ekonomiskt utfall.



Mattias Klintbäck
Affärsområdeschef
Bostad





Borås/Trandareds Backe



KONCEPTHUSET TRANDAREDS BACKE

Trandareds Backe som var inflyttningsklart i maj 2013, är byggt enligt Wästbyggs egenutvecklade koncept för kostnadseffektivt byggande. Genom att hela tiden återföra erfarenheter från de många bostadsprojekt vi arbetat med under årens lopp utvecklades för flera år sedan Wästbyggs plattform för bostadsbyggande, en processmanual som i detalj beskriver de moment som ingår i en byggnation – från projektering till slutbesiktning. Utifrån den, och de körscheman som finns i företagets kvalitets-, miljö- och arbetsmiljöhandbok har vi gått ett steg längre och utvecklat en modell för koncepthus.

Koncepthuset erbjuder hög flexibilitet som kan anpassas efter lokala byggförutsättningar och fungerar för både hyresrätter och bostadsrätter. Beprövad teknik, enkla lösningar och de erfarenheter vi har samlat på oss efter att ha byggt ett stort antal lägenheter utgör konceptets grund. Standardiseringen i kombination med ett volym- och samordningstänkande gör att produktionskostnaden kan pressas.

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

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



**Göteborg/Norra krokslättsgatan**

MILJÖMÄRKT BYGGANDE

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

– Under 2014 får vi se om det som Trandareds Backe projekterats för, alltså Miljöbyggnad silver, också håller i verkligheten. Certifiering kan inte ske förrän tidigast ett år efter färdigställandet eftersom den kräver att faktiska värden finns att tillgå. Men jag är helt övertygad om att det ska gå vägen. Över huvud taget märker vi en ökad efterfrågan när det gäller miljömärkning av bostäder och det är bra att vi under de senaste åren byggt upp vår kompetens inom området. Under hösten tecknade vi avtal med Familjebostäder i Göteborg om att bygga ett Svanenmärkt flerbostadshus med 30 hyresrätter åt dem. Det projektet inleds under mars 2014 och har inneburit att vi även fått sätta oss in i kriterierna för Svanens miljömärkning.

LITET HUS MED PASSANDE NAMN

I ett av Borås bästa lägen påbörjades byggandet av kvarteret Kolibrin under sommaren 2013 och huset ska vara klart för inflyttning till sommaren 2014. Runt omkring finns äldre bebyggelse, varför något storskaligt byggande inte var aktuellt. I stället blir det ett av de minsta bostadsprojekt som Wästbygg varit involverat i på många år, fjorton lägenheter.

Namnet, kvarteret Kolibrin, känns därför extra lämpligt. På samma sätt som kolibrin med en längd på fem centimeter och en vikt på två gram är minst bland fåglarna är kvarteret Kolibrin litet jämfört med de stora bostadsprojekt vi arbetat med under de senaste åren som Lorensberg och Mathildeberg.

– Både Kolibrin och Trandareds Backe har Wästbyggs tidigare projektutvecklingsorganisation som uppdragsgivare, det som efter den ägarförändring som skedde under 2013 numera är Järngrinden AB. Efterfrågan på lägenheterna i båda kvarteren har varit mycket stor och visar på hur viktigt det är att bygga för olika målgrupper. Lägenheterna i Kolibrin är relativt stora och är i sitt standardutförande mer påkostade än i Trandareds Backe. Detta avspeglas givetvis också i priset. Samtidigt har de som valt en lägenhet i Trandareds Backe tack vare koncepttänkandet fått en nybyggd bostadsrätt av hög kvalitet till ett pris som står sig väl i konkurrensen när det gäller nyproduktion.

INFÖR 2014

Den 4 december 2013 togs det första spadtaget för Wästbyggs första bostadsprojekt i Stockholm, Arkens väg i Haninge. 222 hyresrätter ska byggas och produktionstiden beräknas till två år. Till sommaren 2014 påbörjas en stor ombyggnad i Älvsjö där en kontorsfastighet ska omvandlas till 370 studentlägenheter. Ytterligare något senare under året inleds byggandet av 344 smålägenheter i Huddinge. Det innebär ett tillskott på drygt 900 lägenheter, vilket gör Wästbygg till en betydande aktör på bostadsmarknaden i Stockholm. Som jämförelse kan nämnas att cirka 9 800 lägenheter i flerbostadshus byggstartades under 2013 i Stockholm enligt Statistiska centralbyrån.

Alla tre bostadsprojekten är utvecklade av Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

– Här har vi en stor utmaning framför oss. Under 2013 har vi rekryterat ett stort antal nya medarbetare i Stockholm och ytterligare fler behövs innan sommaren 2014. Utmaningen består inte bara i de stora bostadsprojekten utan också i att få en stor skara nyanställda att komma in i Wästbyggs sätt att arbeta och lära sig att använda alla de hjälpmedel som finns i våra interna system.

Mattias Klintbäck tror även på fler projekt i västra Sverige.

– Vi arbetar intensivt med att lämna anbud på olika bostadsprojekt. Jag hoppas också på fortsatt samarbete med några av våra nuvarande uppdragsgivare, till exempel i Amhult centrum på Torslandaområdet i Göteborg där vi just nu bygger bostäder – brf Luftseglaren. Exploatören planerar för ytterligare utbyggnadsetapper som innehåller både bostäder och kommersiella lokaler. Vi ser också över möjligheten till att bredda verksamhetsområdet inom Affärsområde Bostad. Det kan till exempel handla om mindre kontorsbyggnader eftersom de till sin utformning har mer gemensamt med bostadsbyggande än den typ av fastigheter som Affärsområde Kommersiellt fokuserar på.

Några av våra bostadsprojekt 2013

Kommunal beställare:

Sörse Äng, Varberg – 43 lägenheter

Varbergs Bostad är det kommunala bostadsbolaget i Varberg. I slutet av sommaren 2012 tecknade Wästbygg avtal med dem om att uppföra två hyreshus med sammanlagt 43 lägenheter samt ett friliggande parkeringsgarage med 80 platser.

Varbergs Bostad och Wästbygg har samarbetat tidigare. 2007 färdigställde Wästbygg de tre höghusen på Söderhöjd i Varberg och 2012 stod Ljungpiparen klar för inflyttning. Det var där för extra roligt att få ett tredje uppdrag av dem, Sörse Äng. Arbetet inleddes i slutet av 2012 och strax innan jul 2013 var de 43 lägenheterna klara för inflyttning, helt enligt tidplan.

Varberg har i flera år haft en uppåtgående kurva när det gäller inflyttning till kommunen och lägenheterna var uthyrda långt innan husen var färdigbyggda. Till Sörse Äng har såväl Varbergsbor som personer från omkringliggande kommuner sökt sig. Lägenheterna håller hög standard med bland annat inglasade balkonger till samtliga lägenheter, även ettorna. Bostäderna längst upp har tack vare ett indraget våningsplan även en stor terrass.

Under de kommande åren planerar Varbergs Bostad för en ytterligare utbyggnad av Sörse Äng, främst genom att utnyttja befintliga parkeringsytor.

Privat beställare:

Brf Luftseglaren, Torslanda – 52 lägenheter

Amhult 2 AB heter företaget som håller på att utveckla det område som tidigare utgjorde Torslanda flygplats på Hisingen i Göteborg. Under våren 2013 påbörjade Wästbygg byggnationen av 52 bostadsrätter här i en fastighet som också ska innehålla tre kommersiella lokaler samt parkeringsgarage.

Luftseglaren är det första projektet på Torslandaområdet. Här, nära havet, bygger Wästbygg bostadsrätter på uppdrag av Amhult 2 AB. Det är inget storskaligt byggande. För att skapa lite småstadskänsla varierar husens höjd mellan två och sex plan och får en takvinkel på 45 grader. Alla lägenheter får balkong eller uteplats och några av dem även takterrasser.

Under sommaren 2014 kommer de boende att kunna flytta in i sina nya, fina lägenheter.

Amhult 2 AB planerar för en fortsatt exploatering av Torslandaområdet med såväl ytterligare bostäder som kommersiella fastigheter.

Egenutvecklat:

Arkens väg, Haninge – 222 lägenheter

Precis innan årsskiftet inleddes byggandet av 222 hyresrätter i Haninge kommun strax söder om Stockholm. Bostäderna blir ett välkommet tillskott i en kommun som har en tillväxttakt på ungefär 1 000 personer per år.

Ett helt nytt bostadsområde växer upp i Handen, centralort i Haninge kommun. I nära anslutning till centrum och pendeltågsstation har HSB helt nyligen uppfört 238 bostadsrättslägenheter. Nu fortsätter utbyggnaden av området med dessa 222 hyresrätter, ett projekt som beräknas vara färdigt i slutet av 2015.

Lägenheterna fördelas på fyra u-formade huskroppar. Innergårdarna blir förhöjda och skiljs på så sätt av från de omkringliggande gatorna. Husen byggs för att klara miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad klass silver.

Projektet är ursprungligen förvärvat från HSB och samarbetet fortsätter kring uthyrningen. Hälften av lägenheterna erbjuds i första hand till HSBs bosparare, som i många fall även är intresserade även av hyresrätter. Den andra hälften kommer att förmedlas via Bostadsförmedlingen i Stockholm.





Torshälla/Luftseglaren



Varberg/Sörse Äng



Haninge/Arkens väg

PROJEKTUTVECKLING

Stockholm

Egna projekt i intressanta lägen

Egen projektutveckling har varit en viktig del i Wästbyggkoncernens verksamhet under en lång rad år. Efter den förändring i ägarstrukturen som genomfördes under sommaren 2013 var Wästbygg Projektutveckling AB inte längre en del av den nuvarande koncernen. I stället har en ny och omfattande projektutvecklingsverksamhet etablerats under hösten.

INTRESSANT MÖJLIGHET ÖPPNADE SIG

Under sommaren 2013 skedde en förändring i ägarstrukturen som beskrivs separat i denna årsredovisning. För den projektutvecklingsverksamhet som bedrivits inom Wästbygg i nästan tio år innebar detta en förändring eftersom bolaget Wästbygg Projektutveckling AB inte längre var en del av koncernen.

Egen projektutveckling är viktig som ett komplement till entreprenadrörelsen och relativt snart fattades beslut om att starta upp denna verksamhet på nytt. Under förra året inleddes diskussioner med den mångåriga samarbetspartners Sjaelsö Sverige AB om ett övertagande av deras byggrätter. Bland dessa fanns flera intressanta projekt där Wästbygg redan var involverade i planeringen. Affären avslutades under senhösten och fick även till följd att Wästbygg fick möjlighet att stärka sin egen organisation med flera ytterst kompetenta medarbetare från Sjaelsö.

BOSTADSPORTFÖLJ MED DRYGT 900 LÄGENHETER

I den projektportfölj som följde med affären fanns drygt 900 planerade hyres- och studentlägenheter. Även en handelsplats i Alingsås där de mesta av förberedelserna var klara ingick.

I överenskommelsen finns även markanvisningar på cirka 200 lägenheter i Stockholm, men där pågår arbetet med detaljplanerna. En tänkt byggstart ligger minst ett par år framåt i tiden, berättar Pero Popovski, vd på Wästbygg Projektutveckling AB och tidigare Sjaelsömedarbetare.

Byggandet av handelsplatsen i Alingsås inleddes i november 2013 när markaffären slutligen blev klar. Plats finns för sex butiker och fem av dessa är uthyrda i nuläget. Ytterligare några veckor senare var det dags för det första spadtaget för 222 hyresrätter. Byggplats är i Handens centrum i Haninge kommun.



Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stor i hela Stockholmsområdet och har ackumulerats under flera år

Under 2014 är byggstart planerad för resterande del bostäderna i den övertagna projektportföljen. Drygt 700 smålägenheter ska byggas fördelade på två olika projekt. Först ut, med start någon gång under sommaren 2014 är en ombyggnad av en befintlig kommersiell fastighet i Älvsjö söder om Stockholm. Här ska 370 studentlägenheter byggas. Nästan lika många små lägenheter ska något senare byggas i Huddinge som öronmärks för studenter och unga.

PROJEKTUTVECKLING I ÖVRIGA LANDET

Under det halvår som gått sedan ägarförändringen och införlivandet av Sjaelsöprojekten i Wästbyggs organisation har tiden av förklarliga skäl inte räckt till för att fokusera på egen projektutveckling på andra orter. Det finns dock flera intressanta regioner utanför Stockholm, inte minst när det gäller bostäder. Ett av målen för 2014 är därför att bredda verksamheten såväl geografiskt som att också inkludera bostadsrätter.



*Pero Popovski, vd Wästbygg
Projektutveckling Stockholm AB*

Några av våra utvecklingsprojekt

Älvsjö, 370 studentlägenheter

Under sommaren 2014 inleder Wästbygg en ombyggnation av en befintlig kontorsfastighet i Älvsjö strax söder om Stockholm. När arbetet är klart kommer 370 ändamålsenliga studentlägenheter att stå till de bostadssökandes förfogande.

Bristen på studentlägenheter är stor i Stockholm och efterfrågan är stor. Lägenheterna som Wästbygg nu uppför får ett utmärkt kommunikationsläge i Älvsjö. Till pendeltågsstationen är det fem minuters promenadväg och därifrån kommer man såväl till Stockholms central som till Södertörns högskola på tio minuter med pendeltåg.

Såväl lägenheterna i Älvsjö som i Huddinge, se sidan här intill, byggs enligt ett koncept för studentlägenheter som Wästbygg arbetat fram.



Huddinge, 344 små lägenheter

Under hösten planeras byggstart för ytterligare 344 lägenheter i Flemingsberg i Huddinge. Lägenheterna blir på 1 - 2 rum och kök och projektet riktar sig till studenter och övriga ungdomar.

De 344 lägenheterna ligger på gångavstånd till Södertörns högskola och tjugo minuter från Stockholms central med pendeltåg. Bostäderna utgör etapp ett av Wästbyggs nyproduktion av bostäder i Huddinge. I en senare etapp, som ännu inte är fastställd tidsmässigt, finns planer på ytterligare 70 hyresrätter.

Huddinge kommun har i en ny detaljplan för Visättra centrum i Flemingsberg möjliggjort för knappt 700 bostäder i området. Utöver Wästbygg, som kommer att bygga huvuddelen av dessa, har ytterligare två företag fått marktilldelning i området.

Ytterligare ett egenutvecklat projekt, Arkens väg med 222 hyresrätter, beskrivs under Affärsområde Bostad på sidorna 34-35.



Huddinge/Flemingsberg

Kvalitets- och miljötänkande – en självklar del i vårt arbete

Fler byggprojekt miljöcertifieras, vilket i sin tur ställer högre krav på de medarbetare som arbetar med kvalitets- och miljöfrågorna på Wästbygg. Under 2014 fick vi dessutom lägga till ett fjärde certifieringssystem till de tre som vi tidigare arbetat med, nämligen Svanenmärkning.

FLER PROJEKT OCH FLER CERTIFIERINGAR

2013 har varit ett intensivt år för kvalitets- och miljöchef Johan Gustafsson och hans medarbetare. Många stora projekt har inletts, vilket har medfört mer av det ordinarie arbetet. Hit hör medverkan under projektering och uppstart liksom kvalitets- och miljöavstämningar under projektens gång samt kvalitetssäkring av leverans till kund.

Under september blev det klart att Wästbygg skulle bygga ett flerbostadshus åt Familjebostäder i Göteborg. Familjebostäder hade sedan tidigare fattat ett principbeslut om att all deras nyproduktion ska miljömärkas med Svanen och så också detta hus.

– Vi är vana vid certifieringsprocessen efter att i flera år ha arbetat med Miljöbyggnad, Green Building och Breeam. Däremot behövde vi sätta oss in mer i detalj i Svanen regelverk. Stort fokus ligger på materialvalet och detta måste säkerställas redan i projekteringsfasen. Vi har haft ett gott samarbete

med Familjebostäders miljöansvariga, vilket har varit till god hjälp. Ju mer jag har lärt mig om Svanenmärkningen, desto bättre anpassat till just bostadsbyggande tycker jag att det är, jämfört med övriga certifieringssystem, säger Johan Gustafsson.

Produktionen kommer att sätta igång i mars 2014 och omfattar ett fem våningar högt hyreshus med trettio lägenheter.

Parallellt pågår även projekt som ska certifieras enligt Miljöbyggnad.

– I slutet av 2013 inledde vi byggandet av 222 hyresrätter i Haninge som utformas för att klara Miljöbyggnad klass Silver. Samma certifiering gäller för Volkswagens nya anläggning som vi bygger söder om Stockholm på uppdrag av Brostaden. Här känner vi oss trygga med tidigare erfarenheter i bagaget. 2011 byggde Wästbygg den första kommersiella fastigheten i Sverige som klarade guldnivån inom Miljöbyggnad och vi har även byggt bostäder på silvernivån. Vi är duktiga på att motsvara miljökraven i våra projekt tack vare miljömedvetna och engagerade medarbetare som genom sin kompetens säkerställer att kraven uppfylls genom samtliga projektfaser.

I slutet av 2013 fattade Wästbygg beslut om att gå med i Sweden Green Building Council, SGBC, och är nu medlem.

– På så sätt tydliggörs vårt engagemang inom klimatsmart byggande ytterligare. Här finns ett nätverk med bred kompetens som vi nu är en del av och vi får också stöd i handläggningsprocessen vid ansökningar om certifieringar.

*Johan Gustafsson,
kvalitets- och
miljöchef*

GOTT RESULTAT UTAN CERTIFIERING

Många uppdragsgivare väljer energieffektiva lösningar utan att gå hela vägen fram till en certifiering.

– Certifiering ställer krav, både på beställare och entreprenör. Flera beställare har backat när de fått omfattningen klar för sig.

Att avstå från certifiering behöver dock inte innebära att man avstår från miljömässig hänsyn vid byggandet. Flera stora beställare har formulerat egna interna krav. Ett exempel är TK Development, exploatören bakom den handelsplats i Barkarby som Wästbygg uppför just nu.

– TK Development har ett krav på att de fastigheter som de uppför ska ha en energianvändning som ligger trettio procent under vad som anges i Boverkets byggregler, BBR. Så på sätt och vis är även Barkarby Gate ett miljöprojekt, även om det inte ska certifieras. För oss handlar det om att hitta lösningar som uppfyller målen. Vi har även under året byggt flerbostadshus åt Varbergs Bostad. Dessa har så låg energianvändning att de nästan snuddar vid att vara passivhus, men inte heller de ska miljömärkas.

DIGITAL DOKUMENTATION TILL KUNDEN

Inom kvalitetsarbetet har den höga nivån från tidigare år bibehållits.

– Vi har levererat mycket fina projekt under flera år som ett resultat av den fokusering som vi gjort på kvalitetsarbetet dels i tidigaste skedet och dels i slutfasen. Vi har också utbildat våra producerande medarbetare om vad som ingår i en komplett leverans till kund och förtydligat det ansvar som finns hos byggpersonalen.

Kvaliteten på den dokumentation som ska lämnas över är en viktig del men att sammanställa alla pärmar som ska lämnas över är ett tidskrävande arbete. För att underlätta för båda parter kommer vi att använda den app som Wästbygg utvecklat under 2013.

– Appen länkar till ett dokumentarkiv där alla dokument som är kopplade till projektet finns liksom kontaktuppgifter till de personer som varit ansvariga för projektet. Allt som krävs för att komma åt dokumentationen är att ladda ner appen till sin surfplatta samt att vi tillhandahåller inloggningsuppgifter. I appen blir informationen lätt tillgänglig för alla människor som behöver den på ett helt annat sätt än om vi lämnar över ett antal pärmar.

INFÖR 2014

Den höga rekryteringstakten under 2013 innebär att många nya medarbetare ska sätta sig in i Wästbyggs sätt att arbeta inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö samt de interna IT-system som är kopplade till kalkyler, anbud och produktion. Dessutom finns det alltid mer att lära, även för övrig personal.

– Jämfört med för några år sedan har till exempel projektledare och platschefer blivit mer vana vid att arbeta med energieffektiva lösningar liksom med de olika certifierings-system som tillämpats. Även i projekteringsfasen har våra projektledare blivit kunnigare på vad som krävs för att säkerställa nödvändiga förutsättningar för miljöprojekt av olika slag. Men miljölagar ändras och utveckling sker. Vi behöver hela tiden hålla oss informerade om nya lösningar och hur dessa kan tillämpas. Kompetensutveckling är därför ett ständigt pågående arbete.

Trenden är att miljökraven blir allt högre, framför allt i storstäderna. Idag ställer hyresgästerna krav på sina fastighetsägare att lokaler och bostäder ska vara miljöcertifierade. En utmaning inför 2014 är därför att bli ännu bättre inom detta område och vi fortsätter därför med ytterligare utbildningsinsatser och åtgärder för att höja miljömedvetenheten. Det finns även långt framskridna planer på en ISO-certifiering av Wästbygg AB.

– Vi håller just nu på att ta fram beslutsunderlag för en ISO-certifiering, både när det gäller arbetsinsats och kostnader. Under 2013 genomförde vi en internrevision med extern granskare som om vi vore ISO-certifierade för att få reda på var vi står med nuvarande rutiner och kontrollsystem. Sammanfattningsvis visade granskningen i att vi är duktiga på alla processer kring byggproduktion men att det finns mer att arbeta med på andra interna områden.

Ytterligare en aktuell fråga under 2014 är det förslag som finansdepartementet fört fram om personalliggare på arbetsplatserna samt regelbunden anmälan till Skatteverket om vilka personer som vistats där under den aktuella perioden. Branschens ID06-system är ett redskap i det arbetet men ytterligare arbetsmoment kommer att krävas jämfört med idag om förslaget blir verklighet.



SVANENMÄRKNING AV BYGGNADER I KORTHET

Svanenmärkningen för ett byggprojekt utgår från en lista med 51 obligatoriska punkter kompletterade med 8 poängpunkter.

Alla materialval måste säkerställas redan i projekteringsfasen och finnas med i förfrågningsunderlagen gentemot entreprenör/underentreprenörer. En inköpsmatris med godkända materialval tas fram.

Inga halogener och heller inga cancerframkallande eller hormonstörande material får användas.

Trävaror måste komma från certifierade skogsbruk.

Minimikrav finns inom energianvändning och buller.



VENTOSUM 10 – en miljömedveten medarbetare

Under 2012 lyfte Wästbygg sitt långsiktiga miljöarbete till en ny nivå genom att satsa på hållbar elproduktion i form av ett eget vindkraftverk som står utanför Falkenberg.

Elintensiv verksamhet

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

Besparingar är dock inte hela lösningen – vi kommer alltid att behöva elektricitet. Vi har därför valt att tänka nytt och innovativt kring hela energifrågan. Med ett eget vindkraftverk tar vi ett större totalansvar för miljön.

Viktig del i miljöprofilen

Under de senaste åren har Wästbygg uppfört ett flertal byggnader som uppfyller de krav som finns inom olika certifieringssystem som Miljöbyggnad, Breeam och Green Building. Parallellt har Wästbyggs egen kompetens inom hållbart byggande ökat. Och det arbetet fortsätter.

Idag tar de olika certifieringssystemen relativt liten hänsyn till vilka resurser själva byggprocessen förbrukar. Fokus ligger i stället på fastighetens energianvändning under driftfasen och vilka material som används. Men våra uppdragsgivares intresse för miljöfrågorna växer hela tiden och på några års sikt tror vi att hur produktionen går till kommer att spela en allt viktigare roll.

494 000 kWh till oss själva

Under perioden 1 december 2012 till 31 december 2013 har vindkraftverket levererat 494 000 kWh till oss själva. Vindkraftverket producerar el dygnet runt, årets alla dagar, under förutsättning att det blåser. Eftersom el inte kan lagras kan vi själva bara ta tillvara den el som produceras när vi behöver den. Resterande matas in i Skellefteå Krafts elnät och på så sätt kommer vår gröna el även andra användare tillgodo. Under förra året har vindkraftverket bidragit med ytterligare 700 000 kWh utöver de 494 000 vi själva har använt.

MILJÖ ARBETE 2013

Smart elanvändning ger energieffektivisering

Använda el eller förbruka el? Skillnaderna i terminologin säger mycket om hur vi kan betrakta el – som en möjliggörare eller som en förbrukningsvara. El ska användas när den gör nytta, inte förbrukas där den varken gagnar verksamheten eller den enskilda medarbetaren. Wästbygg vill nu lyfta medvetenheten ytterligare kring el och elanvändning i hela vår organisation.

70 %

Så stor del av all använd energi på en byggarbetsplats kommer från bodar och belysning. Övrigt som drar el är hissar, kranar och uppvärmning av olika utrymmen på arbetsplatsen.

7 000 kWh

Är vad en bod drar i genomsnitt per år, lite beroende på hur den används och framförallt var i landet den står. Totalt på alla svenska byggarbetsplatser finns cirka 40 000 bodar.

494 000 kWh

Så mycket el har vindkraftverket levererat till oss själva under 2013. Det motsvarar ungefär hälften av all använd energi på våra byggarbetsplatser. Samtidigt har vindkraftverket levererat ytterligare 700 000 kWh som vi själva inte haft möjlighet att ta tillvara. Dessa har i stället matats in i elnätet och kommit andra användare tillgodo.

FAKTA VENTOSUM 10:

Vindkraftverket är tillverkat av Vestas och har beteckningen Ventosum 10. Tornet är 60 meter högt och rotordiametern 47 meter. Effekten är på 600 kW och den totala produktionskapaciteten är 1,2 GWh per år. Vindkraftverket står i längs E6an i den så kallade Falkenbergssporten strax norr om Falkenberg.



Kompetensutveckling och nyrekrytering kompletterar varandra

Wästbygg har fortsatt att växa under 2013 vilket ställt stora krav på företagets personalavdelning. Samarbetet med Chalmers samt högskolorna i Borås och Halmstad är viktigt för att locka nytexaminerade byggingenjörer. Lika viktigt är det att vara ett attraktivt alternativ för personer med erfarenhet och som idag arbetar hos andra företag i branschen. Nyrekryteringar är dock inte den enda lösningen utan stort fokus läggs också på kompetensutveckling internt.

HÖG REKRYTERINGSTAKT

Under de senaste åren har rekryteringsarbetet på tjänstemannasidan gått för högtryck. Under 2013 har inte mindre än trettio rekryteringar genomförts och av dem är det bara fem som har ersatt medarbetare som gått vidare till andra arbetsgivare.

En glädjande utveckling är att sju av dessa är kvinnor och att de rekryterats inom mansdominerade yrkeskategorier som arbetsledare och projektingenjörer. Arbetet med att uppnå en mer jämställd fördelning mellan könen är och har under flera år varit prioriterat, men tyvärr är det få kvinnliga byggnadsingenjörer som väljer att arbeta inom produktion.

En helt övervägande del av de nyrekryterade medarbetarna är kopplade till kontoret i Stockholm.

– Det är där som vi just nu bygger upp en ny organisation och där det största inflödet av nya projekt finns. På övriga kontorsorter har vi etablerade personalstyrkor som visserligen också utökats under året men behovet har inte varit lika omfattande, berättar Bertil Nilsson, personal- och informationschef.

En marknad som, för Wästbyggs del, gått tillbaka är i och kring Borås.

– Här har vi tyvärr fått fatta ett helt annat beslut. I början av 2014 lades ett varsel bland de kollektivanställda, vilket resulterade i att elva personer sades upp. Konkurrensen på marknaden i Borås är knivskarp och vi hade tömt ut de tänkbara alternativ som fanns om vi samtidigt skulle hitta en långsiktig hållbar lösning.

KOMPETENSUTVECKLING KOMPLETTERAR REKRYTERING

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

Under 2013 har närmare 200 kurser anordnats och främst handlar dessa om byggt teknik, lagstiftning, kvalitets- och miljöarbete samt arbetsmiljö.

En särskild insats, riktad enbart till företagets platschefer genomfördes under hösten 2013. Platschefen har en mycket viktig roll men är i sitt dagliga arbete relativt ensam. Kraven ökar också i och med att projekten som genomförs blir större och mer komplexa. Tre endagsseminarier genomfördes under hösten där fokus låg på platschefens vardag. Ett viktigt syfte var att få en tydligare bild av vilket stöd som platscheferna behöver av företagets supportorganisation för att därigenom underlätta deras arbete. Ett annat att ge platscheferna ett forum där de fick möjlighet att sinsemellan i lugn och ro diskutera arbetsrelaterade frågor med varandra. Dagarna innehöll även kompetensutveckling inom ledarskap och målstyrning.

Under platschefsseminarierna togs även ett konkret avstamp i det mentorprogram som Wästbygg planerat för under en tid. Behovet av erfarna platschefer är stort och vi kan inte enbart fylla det genom externa rekryteringar. Inom mentorprogrammet ska exempelvis arbetsledare som siktar vidare mot en roll som platschef ges möjlighet att vidareutvecklas men även mindre rutinerade platschefer ska få stöd för att kunna ta sig an större projekt.

INTERN KOMMUNIKATION

Wästbyggs medarbetare är spridda på fyra olika kontor och ett stort antal arbetsplatser. Det ställer stora krav på hantering av interninformation så att den når ut till alla. De två primära kanalerna för att sprida information är företagets intranät samt personaltidningen Wästnytt som kommer ut sju gånger per år och postas hem till samtliga medarbetare.

Utöver ett kontinuerligt nyhetsflöde finns företagsövergripande information på intranätet. För att göra det ännu bättre inleddes ett förbättringsarbete under slutet av 2013 vilket kommer att resultera i att ett nytt och omarbetat intranät lanseras under första kvartalet 2014.





FÖRETAGSHÄLSOVÅRDEN BIDRAR MED VIKTIGT KUNNANDE

Vårt mål är att alla ska må bra på sin arbetsplats och såväl den fysiska som psykiska arbetsmiljön är högt prioriterad. Till god hjälp med både förebyggande arbete och rehabilitering har vi vår företagshälsovård. Regelbundna hälsokontroller genomförs liksom ergonomiska genomgångar medarbetarnas arbetsplatser.

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

Sjukfrånvaron i företaget är 0,8 procent (0,8 procent 2012) för tjänstemän och 3,5 procent (2,9 procent) för kollektivanställda exklusive långtidsfrånvaro. Läggs denna till är sjukfrånvaron i stället 1,9 procent (3,2 procent) för tjänstemän och 5,2 procent (2,9 procent) för yrkesarbetare.

2013 hade Wästbygg 19 anmälda tillbud/olyckor vilket är lika många som under 2012. Två av dessa har varit av allvarigare karaktär.

En viktig diskussionsfråga på höstens platschefsseminarier har varit just säkerheten på byggarbetsplatserna. Som lagstiftningen ser ut har platscheferna

ett mycket långtgående ansvar för att såväl Wästbyggs egna medarbetare som underentreprenörerna inte riskerar att skada sig under arbetet. Tyvärr följs inte alltid arbetsplatsens ordningsregler om hjälm, skyddsskor och övrig skyddsutrustning, vilket skapar frustration bland platscheferna. Som stöd i säkerhetsarbetet finns Wästbyggs arbetsmiljösamordnare, som efter seminarierna fått i uppdrag att intensifiera sitt arbete ute på fältet. Under 2013 har antalet arbetsplatskontroller ökat från förra årets 62 till 122 även om en viss del av ökningen även kan tillskrivas att fler projekt är igång.

Bertil Nilsson, personal- och informationschef





Avslutade PROJEKT 2013



Avslutade projekt 2013

LOGISTIK

Rosersberg/Lidl

Nybyggnad av matvarukedjan Lidls centrallager i Rosersberg norr om Stockholm. Arbetet avslutades i juli 2013.

Kund: Lidl

Byggplats: Rosersbeg, norr om Stockholm

Storlek: 45 000 kvm

Byggtid: augusti 2012 – juli 2013



Halmstad/Tata Steel

Eget utvecklingsprojekt där Logistic Contractor ansvarat för hela kedjan från markförvärv fram till avyttring av färdigställd och uthyrd fastighet.

Kund: Tata Steel

Byggplats: Kårarp, Halmstad

Storlek: 15 000 kvm lager,
varav 950 kvm kontor

Byggtid: januari - december 2013



Jordbro/Brostaden

I Jordbro i Haninge kommun söder om Stockholm har en lagerlokal uppförts åt Fastighets AB Brostaden.

Kund: Fastighets AB Brostaden

Byggplats: Märsta, norr om Stockholm

Storlek: 7 000 kvm

Byggtid: augusti 2012 – juni 2013



Eskilstuna/Ejhuset

Logistikanläggning åt A-förpackning AB i Eskilstuna Logistikpark.

Kund: A-förpackning AB

Byggplats: Eskilstuna Logistikpark

Storlek: 4 000 kvm

Byggtid: juni 2012 – mars 2013



Märsta/Corem Property

Lokal inklusive 780 kvm kontor. Hyresgäst i lokalen är Terminal & Transporttjänst AB.

Kund: Corem Property Group AB

Byggplats: Märsta, norr om Stockholm

Storlek: 5 780 kvm

Byggtid: Augusti 2012 – maj 2013



Örebro/Bulk

Logistikanläggning i ett plan varav en kontorsdel på 500 kvm på uppdrag av Bulk Eiendom AS. Hyresgäst är sportkedjan XXL.

Kund: Bulk Eiendom AS

Byggplats: Örebro

Storlek: 20 000 kvm

Byggtid: mars - oktober 2013

Avslutade projekt 2013

KOMMERSIELLT

Borås/Filtret etapp 2

Utbyggnad med en andra etapp av en handelsplats i Lundaskog strax väster om Borås. Etapp två omfattade tre nya butikslokaler. Hyresgäster är Jula, Swedol och Arken Zoo. På bilden nedan syns hela projektet Filtret där etapp 2 utgörs av den borte delen av byggnaden.

Kund: Sjaelsö Sverige AB

Storlek: 6 000 kvm

Byggplats: Lundaskog, Borås

Byggtid: maj 2012 – februari 2013



Västervik/Handelsplats

På uppdrag av Solhemsgruppen, ett privat fastighetsföretag med säte i Kalmar, har Wästbygg uppfört en handelsplats i Västervik med fem butikslokaler.

Kund: Solhemsgruppen AB

Byggplats: Kv Bussen, Västervik

Storlek: 4 500 kvm

Byggtid: september 2012 – maj 2013





Stockholm/Sifvert Skruv

Nybyggnation av lager, butik och kontor samt garage åt Sifvert Skruv i Hägersten söder om Stockholm.

Kund: Sifvert Skruv AB
Byggplats: Hägersten, söder om Stockholm
Storlek: 8 000 kvm
Byggtid: augusti 2012 – juni 2013



Huddinge/Pallisaden

Kontor och verkstad har uppförts på uppdrag av Fastighets AB Brostaden i Segeltorp söder om Stockholm. Byggnaden innehåller kontor, verkstad och kallgarage. Hyresgäst är Ekströms Glas som själva har projekterat, levererat och monterat samtliga glaspartier och glasfasader till byggnaden.

Kund: Fastighets AB Brostaden
Byggplats: Segeltorp, Huddinge
Storlek: 1 600 kvm
Byggtid: februari – december 2013



Stockholm/Brostaden

På uppdrag av Fastighets AB Brostaden har ett parkeringshus i fem våningsplan uppförts i Segeltorp söder om Stockholm.

Kund: Fastighets AB Brostaden
Byggplats: Segeltorp, söder om Stockholm
Storlek: 11 000 kvm
Byggtid: december 2012 – juli 2013



Borås/Alpi

Utbyggnad för frakt- och logistikföretaget Alpi av en fastighet på Viareds Industriområde. Projektet omfattade en tillbyggnad av lagerlokal i två plan.

Kund: Alpi (Albini & Pitigliani Sverige AB)
Byggplats: Viareds Industriområde, Borås
Storlek: 6 800 kvm
Byggtid: september 2012 – mars 2013

Avslutade projekt 2013

BOSTÄDER

Varberg/Brf Lorensberg

Mitt i centrala Varberg har fyra huskroppar uppförts i två etapper. Husen är byggda i 4-6 plan med lägenheter i storlekar från 1 rok till 4 rok.

Kund: Järngrinden AB

Byggplats: Centrala Varberg

Storlek: 160 bostadsrätter, 3 butiker, parkeringshus 450 + 160 p-platser

Arkitekter: Fredblad Arkitekter, Halmstad.

Byggtid: augusti 2010 - juli 2013



Möndal/Brf Mathildeberg etapp 2

På gränsen mellan Göteborg och Möndal har etapp två av bostadskvarteret Mathildeberg färdigställt under 2013. Etapp tre avslutas under våren 2014.

Kund: Järngrinden AB

Byggplats: Krokslätt, Möndal

Storlek: 146 bostadsrätter, en butik och ett parkeringsgarage med 170 platser

Arkitekter: QPG Arkitekter, Göteborg

Byggtid: september 2010 - mars 2014





Varberg/Sörse äng

På uppdrag av Varbergs kommunala bostadsbolag har två huskroppar samt ett fristående garage uppförts.

Kund: Varbergs Bostad AB

Byggplats: Sörse, Varberg

Storlek: 43 hyresrätter

Arkitekter: QPG Arkitekter, Göteborg

Byggtid: december 2012 – december 2013



Borås/Brf Trandareds Backe

Trandareds Backe i Borås är uppfört enligt Wästbyggs koncepthusmodell. Fastigheten ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Kund: Järngrinden AB

Byggplats: Trandaredsgatan, Borås

Storlek: 44 bostadsrätter

Arkitekter: QPG Arkitekter, Göteborg

Byggtid: maj 2012 – juni 2013



Kungsbacka/Norrbro

I centrala Kungsbacka har bostäder samt en butikslokal byggts på uppdrag av konsortiet Kungshus Fastighetsförvaltning.

Kund: Kungshus Fastighetsförvaltning

Byggplats: Centrala Kungsbacka

Storlek: 15 bostadsrätter

Arkitekter: Arkitektgruppen i Kungsbacka

Byggtid: september 2012 – oktober 2013



Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013

Wästbygg AB

Org nr 556083-0829

Styrelsen och verkställande direktören avger
följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll:	sida
- Förvaltningsberättelse	55
- Koncernresultaträkning	57
- Koncernbalansräkning	58
- Kassaflödesanalys för koncernen	60
- Moderbolagets resultaträkning	61
- Moderbolagets balansräkning	62
- Kassaflödesanalys för moderbolaget	64
- Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	65

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bolaget bedriver byggtreprenadverksamhet, primärt i Västsverige och området kring Mälardalen. Huvudkontoret finns i Borås. Två huvudsakliga affärsområden finns inom bolaget, kommersiella fastigheter samt flerbostadshus.

HB Logistic Contractor i Göteborg, som bedriver byggtreprenadverksamhet inriktad på logistikanläggningar, var vid räkenskapsårets utgång ett helägt dotterbolag till Wästbygg AB.

Väsentliga händelser och garförhållanden

Wästbygg AB är sedan 2013-08-28 ett helägt dotterbolag till Wästbygg Gruppen AB (tidigare M2 Gruppen Fastigheter AB), org.nr. 556878-5538. Wästbygg Gruppen AB ägs till 80 % av M2 Holding AB, org.nr. 556878-5520. Slutligt moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB, org.nr. 556559-3349.

Under året har en affärsplan för perioden 2013-2016 formulerats. Målet är att ta ytterligare marknadsandelar inom samtliga affärsområden men även att på allvar etablera företaget som en självklar samarbetspartner i betydligt större projekt än där vi traditionellt har verkat. Helt i enlighet med affärsplanen har vi också under året tecknat kontrakt på flera större projekt, främst inom Affärsområde Kommersiellt.

Affärsområde Kommersiellt har haft en bra ordergång under 2013 som utökat affärsområdets orderstock. En tillfälligt försiktig marknad under 2013 höll tillbaka förväntad omsättning något. De projekt som startades ligger helt i linje med den affärsplan som upprättats under året där vi alltmer fokuserar på att ta in större projekt i vår portfölj.

Affärsområde Bostad hade vid årsskiftet 2013/2014 mer än 450 lägenheter i produktion, fördelade mellan privata och kommunala externa beställare samt Wästbyggs egen projektutvecklingsorganisation. Under 2013 påbörjades Wästbyggs första bostadsprojekt i Stockholm, 222 hyresrätter i Haninge.

Affärsområde Logistik har utvecklats fortsatt väl med ett tillfredsställande resultat och bolaget behåller sin position som en av de större logistikbyggarna i Sverige. Under 2013 har bolaget uppfört 128 000 kvadratmeter logistikanläggningar fördelade på sju projekt runt om i Sverige. Det är den största volymen (under ett år) i bolagets tioåriga historia.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 1 370 mkr (1 101 mkr) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 51,4 Mkr (47,5 mkr).

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 743,6 mkr (681,3 mkr) och resultatet efter finansiella poster uppgick till 56,7 Mkr (49,7 mkr). I resultatet ingår resultat från andelar i koncernföretag med 51,4 mkr (66,9 mkr).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2014 har andelarna i HB Logistic Contractor i Göteborg avyttrats till Logistic Contractor AB, org.nr. 556938-6963, ett nybildat helägt dotterbolag till Wästbygg Gruppen AB.

Miljöpåverkan

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

Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	1 370 345	1 100 577	1 169 268
Rörelseresultat, tkr	51 315	48 076	39 564
Resultat efter finansiella poster, tkr	51 469	47 545	39 174
Balansomslutning, tkr	326 842	398 318	247 976
Antal anställda, st	144	136	148

Flerårsjämförelse

Moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	743 640	681 387	865 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	56 715	49 701	40 031
Balansomslutning, tkr	274 544	237 503	189 638
Antal anställda, st	130	125	142



Förvaltningsberättelse – fortsättning

Framtida utveckling

Båda affärsområdena har ett intensivt år framför sig och orderläget är gott.

Affärsområde Kommersiellt har startat flera stora nya projekt under första kvartalet 2014.

Affärsområde Bostad har under flera år arbetat med ett stort bostadsområde, Mathildeberg i Mölndal. Sista etappen av Mathildeberg blir inflyttningsklar under våren 2014. Utöver det bostadsprojekt som påbörjades i Stockholm i slutet av 2013 ska ytterligare drygt 700 lägenheter byggas i Stockholm. Troligen påbörjas samtliga under 2014.

Under 2014 ska Affärsområde Bostad också påbörja byggandet av Svanenmärkta lägenheter i Göteborg på uppdrag av det kommunala bostadsbolaget Familjebostäder.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel		28 691 675
Utdelning på extra bolagsstämma 2013-08-27		-16 500 000
Årets vinst		33 209 986
	kronor	45 401 661
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägaren utdelas 2 650 kr per aktie, totalt		26 500 000
I ny räkning överförs		18 901 661
	kronor	45 401 661

Koncernresultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning	1	1 370 345 007	1 100 576 971
Kostnader produktion	2, 3	-1 255 280 929	-988 336 382
Bruttoresultat		<u>115 064 078</u>	<u>112 240 589</u>
Försäljningskostnader	3, 4	-39 074 378	-35 703 378
Administrationskostnader	3, 4, 5	-24 683 256	-28 460 713
Rörelseresultat		<u>51 306 444</u>	<u>48 076 498</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		846 860	652 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 497	-1 183 814
Summa finansiella poster		<u>154 363</u>	<u>-531 011</u>
Resultat efter finansiella poster		51 460 807	47 545 487
Skatt på årets resultat	6	-12 506 899	-13 297 251
Årets vinst		<u>38 953 908</u>	<u>34 248 236</u>

Koncernbalansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar:			
Goodwill	2	37 902 421	25 987 913
Materiella anläggningstillgångar:			
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 251 786	8 970 291
		<u>45 154 207</u>	<u>34 958 204</u>
Finansiella anläggningstillgångar:			
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		20 000	20 000
Summa anläggningstillgångar		<u>45 174 207</u>	<u>34 978 204</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar:			
Kundfordringar		140 214 799	202 016 928
Fordringar avseende pågående entreprenaduppdrag/tjänsteuppdrag		31 455 776	23 681 759
Fordringar hos koncernföretag		20 061 709	42 062 213
Övriga kortfristiga fordringar		125 972	23 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	5 551 593	5 038 030
		<u>197 409 849</u>	<u>272 822 318</u>
Kassa och bank:			
Kassa och bank	9	84 257 716	90 517 863
Summa omsättningstillgångar		<u>281 667 565</u>	<u>363 340 181</u>
Summa tillgångar		<u>326 841 772</u>	<u>398 318 385</u>

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder	1		
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital:			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Bundna reserver		200 000	200 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
Fritt eget kapital:			
Fria reserver		9 129 796	-1 618 440
Årets resultat		38 953 908	34 248 236
		<u>48 083 704</u>	<u>32 629 796</u>
Summa eget kapital		<u>49 283 704</u>	<u>33 829 796</u>
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	11	3 432 000	330 000
Garantiåtaganden		11 124 472	11 439 246
Summa avsättningar		<u>14 556 472</u>	<u>11 769 246</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 160 000	-
Summa långfristiga skulder		<u>2 160 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		114 213 483	143 778 252
Skulder avseende pågående entreprenaduppdrag/tjänsteuppdrag		67 855 759	94 965 929
Aktuella skatteskulder		9 320 052	504 511
Övriga kortfristiga skulder		20 171 739	40 897 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	49 280 563	72 573 501
Summa kortfristiga skulder		<u>260 841 596</u>	<u>352 719 343</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>326 841 772</u>	<u>398 318 385</u>
Ställda säkerheter	13	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
Ansvarsförbindelser	14	<u>61 792 933</u>	<u>165 047 642</u>

Kassaflödesanalys för koncernen

	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	51 314 696	48 076 498
Avskrivningar	7 444 904	4 379 869
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-354 036	-186 214
Erhållen ränta	846 860	652 803
Erlagd ränta	-692 497	-1 183 814
Betald inkomstskatt	-597 610	514 677
	<u>57 962 317</u>	<u>52 253 819</u>
Ökning/minskning kundfordringar	61 802 129	-62 780 123
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	13 610 340	-13 399 844
Ökning/minskning leverantörsskulder	-29 564 769	17 268 225
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-71 128 519	134 383 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>32 681 498</u>	<u>127 725 424</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-17 168 586	-7 742 292
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-601 512	-5 594 909
Sålda materiella anläggningstillgångar	168 454	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-17 601 644</u>	<u>-13 347 201</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 160 000	-
Minskning kortfristiga finansiella skulder	-	-36 308 781
Utbetald utdelning	-23 500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-21 340 000</u>	<u>-36 308 781</u>
Årets kassaflöde	<u>-6 260 146</u>	<u>78 069 442</u>
Likvida medel vid årets början	<u>90 517 863</u>	<u>12 448 421</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>84 257 717</u>	<u>90 517 863</u>

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning	1, 15	743 640 144	681 386 658
Kostnader för produktion	3, 4	-695 217 173	-654 815 634
Bruttoresultat		<u>48 422 971</u>	<u>26 571 024</u>
Försäljningskostnader	3, 4	-16 446 497	-15 268 369
Administrationskostnader	4, 5	-26 364 135	-28 526 932
Övriga rörelseintäkter		-	1 021 794
Rörelseresultat		<u>5 612 339</u>	<u>-16 202 483</u>
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i koncernföretag	16	51 407 218	66 970 460
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		334 837	43 509
Räntekostnader och liknande resultatposter		-639 509	-1 110 139
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>51 102 546</u>	<u>65 903 830</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>56 714 885</u>	<u>49 701 347</u>
Bokslutsdispositioner	17	-14 100 000	-1 500 000
Skatt på årets resultat	6	-9 404 899	-12 967 251
Årets vinst		<u>33 209 986</u>	<u>35 234 096</u>

Moderbolagets balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar:			
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 122 996	8 574 215
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andelar i koncernföretag	18	47 388 378	30 219 792
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		20 000	20 000
		<u>47 408 378</u>	<u>30 239 792</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 531 374</u>	<u>38 814 007</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar:			
Kundfordringar		114 693 025	102 786 955
Upparbetad ej fakturerad intäkt		26 684 381	18 625 182
Fordringar hos koncernföretag		26 468 927	54 984 607
Övriga kortfristiga fordringar		100 377	17 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	5 120 157	4 546 734
		<u>173 066 867</u>	<u>180 960 656</u>
Kassa och bank:			
Kassa och bank	9	46 945 941	17 727 959
Summa omsättningstillgångar		<u>220 012 808</u>	<u>198 688 615</u>
Summa tillgångar		<u>274 544 182</u>	<u>237 502 622</u>

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital:			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		200 000	200 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
Fritt eget kapital:			
Balanserat resultat		12 191 675	457 579
Årets resultat		33 209 986	35 234 096
		<u>45 401 661</u>	<u>35 691 675</u>
Summa eget kapital		<u>46 601 661</u>	<u>36 891 675</u>
Obeskattade reserver	20	15 600 000	1 500 000
Avsättningar			
Garantiåtaganden		9 239 789	9 609 593
Summa avsättningar		<u>9 239 789</u>	<u>9 609 593</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 160 000	-
Summa långfristiga skulder		<u>2 160 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72 227 278	90 593 129
Fakturerad ej upparbetad intäkt		60 828 216	47 039 519
Aktuella skatteskulder		9 300 951	452 481
Övriga kortfristiga skulder		15 665 839	8 486 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	42 920 448	42 929 600
Summa kortfristiga skulder		<u>200 942 732</u>	<u>189 501 354</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>274 544 182</u>	<u>237 502 622</u>
Ställda säkerheter	13	50 000 000	50 000 000
Ansvarsförbindelser	14	61 792 933	165 047 642

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	2013	2012
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	5 612 339	-16 202 483
Avskrivningar	1 971 275	1 048 630
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-383 362	49 241
Erhållen ränta	334 837	43 509
Erlagd ränta	-639 509	-1 110 139
Betald inkomstskatt	-556 429	456 371
	<u>6 339 151</u>	<u>-15 714 871</u>
Ökning/minskning kundfordringar	-11 906 070	-4 095 912
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelsefordringar	19 799 859	-26 809 339
Ökning/minskning leverantörsskulder	-18 365 851	10 850 606
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	20 958 759	36 087 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>16 825 848</u>	<u>317 681</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-601 512	-5 397 065
Sålda materiella anläggningstillgångar	95 014	-102 280
Investeringar i dotterbolag	-17 168 586	-7 742 292
Resultat från andelar i koncernföretag	51 407 218	66 970 460
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-10 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>33 732 134</u>	<u>53 718 823</u>
Finansieringsverksamheten		
Minskning kortfristiga finansiella skulder	-	-36 308 781
Upptagna lån	2 160 000	-
Utbetald utdelning	-23 500 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-21 340 000</u>	<u>-36 308 781</u>
Årets kassaflöde	<u>29 217 982</u>	<u>17 727 723</u>
Likvida medel vid årets början	<u>17 727 959</u>	<u>236</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>46 945 941</u>	<u>17 727 959</u>

Noter

– gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter från pågående uppdrag

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Andelar i koncernföretag

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsmetoder tillämpas:

	Per år
Kontorsmaskiner	10 %
Datorer	30 %
Maskiner och bodar	15 %
Fordon	20 %

Leasingavtal

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

Fordringar

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

Avsättningar

Garantiavsättningsreserven avser bedömda framtida utgifter för avslutade projekt.

Kassaflödesanalys

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

Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där Wästbygg AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB, 556559-3349, Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern där Wästbygg AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Wästbygg Gruppen AB, 556878-5538, Borås.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00. Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag det beräknade marknadsvärdet av bolagets nettotillgångar enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill. Avskrivning på goodwill sker på 10 år.

Not 2 Goodwill

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 219 792	22 477 500
Årets förändringar		
- Årets aktiverade utgifter, inköp	17 168 586	7 742 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 388 378	30 219 792
Ingående avskrivningar	-4 231 879	-1 123 875
Årets förändringar		
- Avskrivningar	-5 254 078	-3 108 004
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 485 957	-4 231 879
Utgående restvärde enligt plan	37 902 421	25 987 913

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Leasingkostnader (exkl hyra för lokaler)	3 143 680	3 860 555	2 924 263	3 686 519

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Medelantalet anställda				
Kvinnor	11	10	11	10
Män	133	126	119	115
Totalt	144	136	130	125
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	4 352 239	5 190 447	2 002 370	3 198 623
Löner och ersättningar till övriga anställda	70 513 911	66 194 742	62 999 820	59 198 696
	74 866 150	71 385 189	65 002 190	62 397 319
Sociala avgifter enligt lag och avtal	25 847 069	24 985 331	21 255 532	21 189 991
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	977 856	895 962	672 768	596 202
Pensionskostnader för övriga anställda	6 351 745	4 751 448	5 386 689	3 949 425
Totalt	108 042 820	102 017 930	92 317 179	88 132 937
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Män	3	5	3	4
Totalt	3	5	3	4
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare				
Män	4	6	3	4
Totalt	7	11	6	8

Not 5 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
PwC				
Revisionsuppdraget	288 260	314 000	234 260	265 000
Skatterådgivning	40 000	30 000	40 000	30 000
Grant Thornton Sweden AB				
Revisionsuppdraget	168 250	-	109 650	-
Summa	<u>496 510</u>	<u>344 000</u>	<u>383 910</u>	<u>295 000</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2013	Koncernen 2012	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Aktuell skatt för året	-9 404 899	-1 196 706	-9 404 899	-1 196 706
Förändring uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	-11 770 545	-	-11 770 545
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	-3 102 000	-330 000	-	-
Summa	<u>-12 506 899</u>	<u>-13 297 251</u>	<u>-9 404 899</u>	<u>-12 967 251</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 257 305	11 433 846	14 464 708	10 839 093
Årets förändringar				
-Inköp	601 512	5 594 909	601 512	5 397 065
Försäljningar och utrangeringar	-168 454	-1 771 450	-95 014	-1 771 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 690 363</u>	<u>15 257 305</u>	<u>14 971 206</u>	<u>14 464 708</u>
Ingående avskrivningar	-6 287 014	-6 888 879	-5 890 493	-6 715 593
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	39 262	1 873 730	13 557	1 873 730
-Avskrivningar	-2 190 826	-1 271 865	-1 971 275	-1 048 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 438 578</u>	<u>-6 287 014</u>	<u>-7 848 211</u>	<u>-5 890 493</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 251 785</u>	<u>8 970 291</u>	<u>7 122 995</u>	<u>8 574 215</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Förskottbetalda bankgarantier	293 535	274 366	293 535	274 366
Ombyggnadskostnader	348 500	580 833	348 500	580 833
Återbäring FORA	-	387 370	-	387 370
Förskottbetalda pensionsförsäkringar	922 690	609 615	922 690	609 615
Förskottbetalda hyror	1 018 600	506 057	1 018 600	506 057
Förskottbetalda försäkringar	165 336	619 306	153 843	606 664
Upplupna intäkter avslutade projekt	1 786 000	454 452	-	371 081
Övriga poster	1 016 932	1 606 031	2 382 989	1 210 748
Summa	5 551 593	5 038 030	5 120 157	4 546 734

Not 9 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 50 000 000 kr (50 000 000 kr).

Not 10 Förändring av eget kapital i koncernen

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	1 000 000	200 000	32 629 796	33 829 796
Utdelning	-	-	-23 500 000	-23 500 000
Årets resultat	-	-	38 953 908	38 953 908
Eget kapital 2013-12-31	1 000 000	200 000	48 083 704	49 283 704

Aktiekapitalet består av 10 000 st aktier à kvotvärde 100 kr.

Not 11 Uppskjuten skatt

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-	11 770 545	-	-
Uppskjuten skatt obeskattade reserver	3 432 000	330 000	-	-
Förändring uppskjuten skatt underskottsavdrag	-	-11 770 545	-	-
Summa	3 432 000	330 000	0	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Upplupna kostnader byggprojekt	25 066 026	51 550 567	23 445 125	26 004 641
Upplupna löner	8 825 852	7 116 219	6 690 685	4 915 124
Upplupna semesterlöner	9 671 023	8 692 316	8 340 394	7 725 216
Upplupna sociala avgifter	5 637 662	4 894 858	4 444 243	4 019 075
Övriga poster	80 000	319 541	-	265 544
Summa	49 280 563	72 573 501	42 920 447	42 929 600

Not 13 Ställda säkerheter

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
För egna avsättningar och skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Företagsinteckningar	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>	<u>50 000 000</u>

Not 14 Ansvarsförbindelser

	Koncernen 2013-12-31	Koncernen 2012-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Solidariskt betalningsansvar för skulder i delägda handelsbolag	61 792 933	165 047 642	61 792 933	165 047 642
Summa ansvarsförbindelser	<u>61 792 933</u>	<u>165 047 642</u>	<u>61 792 933</u>	<u>165 047 642</u>

Not 15 Inköp och försäljning avseende koncernföretag

Årets försäljning till koncernföretag uppgår till 1 % (1 %).

Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2013	Moderbolaget 2012
Resultat från andelar i koncernföretag	51 407 218	66 970 460
Summa	<u>51 407 218</u>	<u>66 970 460</u>

Not 17 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	14 100 000	1 500 000
Summa	<u>14 100 000</u>	<u>1 500 000</u>

Not 18 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 219 792	22 477 500
Tilläggsköpeskilling LC	17 168 586	7 742 292
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	47 388 378	30 219 792
Namn	Org nr	Säte
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg
Namn	Kapitalandel %	Röstandel %
HB Logistic Contractor	99,9	100,0
		Redovisat värde 13-12-31
		47 388 378
Summa		47 388 378

Not 19 Förändring av eget kapital i moderbolaget

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	1 000 000	200 000	35 691 675	36 891 675
Utdelning	-	-	-23 500 000	-23 500 000
Årets resultat			33 209 986	33 209 986
Eget kapital 2013-12-31	1 000 000	200 000	45 401 661	46 601 661

Aktiekapitalet består av 10 000 st aktier à kvotvärde 100 kr.

Not 20 Obeskattade reserver

	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Periodiseringsfond 2012	1 500 000	1 500 000
Periodiseringsfond 2013	14 100 000	-
Summa	15 600 000	1 500 000

Styrelsen består av:

Ulf Christofferson
Verkställande direktör

Jörgen Andersson

Jakob Mörndal
Ordförande

Borås 2014-04-24

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-24.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor



Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2013

Wästbygg Gruppen AB

Org nr 556878-5538

Styrelsen och verkställande direktören avger
följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll:	sida
- Förvaltningsberättelse	73
- Koncernresultaträkning	75
- Koncernbalansräkning	76
- Moderbolagets resultaträkning	78
- Moderbolagets balansräkning	79
- Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	80

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Wästbygg Gruppen AB (f.d. M2 Gruppen Fastigheter AB) är moderbolag i Wästbygg-koncernen. Koncernen bedriver via dotterbolag byggentreprenadverksamhet och projektutvecklingsverksamhet.

I koncernen ingår förutom moderbolaget de rörelsedrivande dotterbolagen Wästbygg AB, HB Logistic Contractor i Göteborg, Wästbygg Projektutveckling AB, Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, Wästbygg Projektutveckling Stockholm II AB samt de under 2013 vilande dotterbolagen LC Contractor AB, Wästbygg Projektutveckling Sverige AB och Hyresbo Holding AB.



Väsentliga händelser och ägarförhållanden

Wästbygg Gruppen AB ägs till 80 % av M2 Holding AB, org.nr. 556878-5520. Slutligt moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB, org.nr. 556559-3349.

Bolaget förvärvade 2013-08-28 samtliga aktier i Wästbygg AB, org.nr. 556083-0829. I samband med förvärvet ökades moderbolagets eget kapital med 50 mkr.

Wästbyggkoncernen verkar inom tre affärsområden; logistikanläggningar, kommersiella fastigheter och flerbostadshus. Under året har en affärsplan för perioden 2013-2016 formulerats. Målet är att ta ytterligare marknadsandelar inom samtliga affärsområden men även att på allvar etablera företaget som en självklar samarbetspartner i betydligt större projekt än där vi traditionellt har verkat. Helt i enlighet med affärsplanen har vi också under året tecknat kontrakt på flera större projekt, främst inom Affärsområde Kommersiellt.

Affärsområde Kommersiellt har haft en bra orderingång under 2013 som utökat affärsområdets orderstock. En tillfälligt försiktig marknad under 2013 höll tillbaka förväntad omsättning något. En generell överblick av de projekt som affärsområdet startade under året visar att merparten av dem ökat i volym i historisk jämförelse med affärsområdets projektportfölj.

Affärsområde Bostad hade vid årsskiftet 2013/2014 mer än 450 lägenheter i produktion, fördelade mellan privata och kommunala externa beställare samt Wästbyggs egen projektutvecklingsorganisation. Under 2013 påbörjades Wästbyggs första bostadsprojekt i Stockholm, 222 hyresrätter i Haninge.

Affärsområde Logistik har utvecklats fortsatt väl med ett tillfredsställande resultat och bolaget behåller sin position som en av de större logistikbyggarna i Sverige. Under 2013 har bolaget uppfört 128 000 kvadratmeter logistikanläggningar fördelade på sju projekt runt om i Sverige. Det är den största volymen (under ett år) i bolagets tioåriga historia.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 454,7 mkr och resultatet efter finansiella poster uppgick till 19,5 mkr. I resultatet ingår avskrivning på goodwill med 7,3 mkr.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 3,3 mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 25,0 mkr. I resultatet ingår resultat från andelar i koncernföretag med 26,5 mkr.

Det bör noteras att redovisade belopp ovan för koncernen och moderbolaget endast avser verksamhet som bedrivits från och med förvärvet 2013-08-28, d.v.s. tidpunkten för koncernens bildande.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2014 har en omstrukturering och renodling av verksamheten skett genom att Wästbygg AB överlätit sina andelar i HB Logistic Contractor i Göteborg till systerbolaget Logistic Contractor AB.

Miljöpåverkan

Bolaget eller koncernen bedriver inte någon anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Koncernen har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor både ute på byggarbetsplatserna och i administrationen.

Flerårsjämförelse

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

	2013 (4 mån)
Nettoomsättning, tkr	454 661
Resultat efter finansiella poster, tkr	19 542
Balansomslutning, tkr	492 012
Antal anställda, st	148

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förvaltningsberättelse – fortsättning

Framtida utveckling

Affärsområde Kommersiellt har startat flera stora nya projekt under första kvartalet 2014.

Affärsområde Bostad har under flera år arbetat med ett stort bostadsområde, Mathildeberg i Mölndal. Sista etappen av Mathildeberg blir inflyttningsklar under våren 2014.

Utöver det bostadsprojekt som påbörjades i Stockholm i slutet av 2013 ska ytterligare drygt 700 lägenheter byggas i Stockholm.

Troligen påbörjas samtliga under 2014.

Under 2014 ska Affärsområde Bostad också påbörja byggandet av Svanenmärkta lägenheter i Göteborg på uppdrag av det kommunala bostadsbolaget Familjebostäder.

Affärsområde Logistiks målsättning inför 2014 är att minst bibehålla företagets goda marknadsposition. LC har ett gott orderläge med sig in i det nya året och organisationen har förstärkts både i producerande enheter och på försäljningssidan. Marknadsföringen av kunskaps- och entreprenadföretaget LC fortsätter, liksom satsningen på miljö- och energiklassificerade byggnader.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Erhållet aktieägartillskott	47 500 000
Årets vinst	25 329 171

kronor 72 829 171

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

72 829 171

kronor 72 829 171

Ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Koncernresultaträkning

	Not	2013-08-28 - 2013-12-31
Nettoomsättning	1	454 661 004
Kostnader produktion	2, 3, 4, 5, 6	-368 961 977
Bruttoresultat		<u>85 699 027</u>
Försäljningskostnader	5	-36 711 933
Administrationskostnader	5, 6	-26 228 869
Rörelseresultat		<u>22 758 225</u>
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		356 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 572 464
Summa finansiella poster		<u>-3 215 578</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>19 542 647</u>
Skatt på årets resultat	7	-5 952 361
Årets vinst		<u>13 590 286</u>

Koncernbalansräkning

	Not	2013-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar:		
Goodwill	3	200 663 553
Rättigheter projektutveckling och liknande	8	18 010 530
Materiella anläggningstillgångar:		
Inventarier, verktyg och installationer	4	7 438 453
Finansiella anläggningstillgångar:		
Övriga långfristiga värdepappersinnehav		20 000
Summa anläggningstillgångar		<u>226 132 536</u>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar:		
Kundfordringar		141 039 799
Fordringar avseende pågående entreprenad/tjänsteuppdrag		31 455 776
Aktuella skattefordringar		465 615
Övriga kortfristiga fordringar		374 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	7 548 493
		<u>180 883 717</u>
Kassa och bank:		
Kassa och bank		84 995 935
Summa omsättningstillgångar		<u>265 879 652</u>
Summa tillgångar		<u>492 012 188</u>

	Not	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	10	
Bundet eget kapital:		
Aktiekapital		2 550 000
Summa bundet eget kapital		2 550 000
Fritt eget kapital:		
Balanserad vinst och förlust		47 500 000
Årets resultat		13 590 286
		61 090 286
Summa eget kapital		63 640 286
Avsättningar		
Uppskjutna skatter		3 529 625
Garantiåtaganden		11 124 472
Summa avsättningar		14 654 097
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut		2 160 000
Skulder till koncernföretag		150 100 000
Summa långfristiga skulder		152 260 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		113 112 661
Skulder avseende pågående entreprenaduppdrag/tjänsteuppdrag		67 855 759
Aktuella skatteskulder		8 536 606
Övriga kortfristiga skulder		22 191 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	49 761 430
Summa kortfristiga skulder		261 457 805
Summa eget kapital och skulder		492 012 188
Ställda säkerheter	12	61 944 836
Ansvarsförbindelser	13	61 792 933

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2013	2012
Nettoomsättning	1	3 299 998	-
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	2, 5, 6	-2 237 482	-
Summa rörelsens kostnader		-2 237 482	0
Rörelseresultat		1 062 516	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		26 500 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		179 377	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 737 822	-
Summa resultat från finansiella poster		23 941 555	0
Resultat efter finansiella poster		25 004 071	0
Bokslutsdispositioner	14	-5 000	-
Skatt på årets resultat	7	330 100	-
Årets vinst		25 329 171	0

Moderbolagets balansräkning

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar:			
Andelar i koncernföretag	15	200 200 000	-
Summa anläggningstillgångar		<u>200 200 000</u>	<u>0</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar:			
Fordringar hos koncernföretag		29 071 742	-
Aktuella skattefordringar		465 606	-
Övriga kortfristiga fordringar		57 956	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	21 881	-
		<u>29 617 185</u>	<u>0</u>
Kassa och bank:			
Kassa och bank		140 455	50 000
Summa omsättningstillgångar		<u>29 757 640</u>	<u>50 000</u>
Summa tillgångar		<u>229 957 640</u>	<u>50 000</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital:			
Aktiekapital	16	2 550 000	50 000
Fritt eget kapital:			
Balanserad vinst eller förlust		47 500 000	-
Årets vinst		25 329 171	-
		<u>72 829 171</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>75 379 171</u>	<u>50 000</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		150 100 000	-
Summa långfristiga skulder		<u>150 100 000</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		138 884	-
Övriga kortfristiga skulder		894 546	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	3 445 039	-
Summa kortfristiga skulder		<u>4 478 469</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>229 957 640</u>	<u>50 000</u>
Ställda säkerheter	12	<u>200 100 000</u>	<u>Inga</u>
Ansvarsförbindelser	13	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>

Noter

– gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäkter från pågående uppdrag

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Andelar i koncernföretag

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterföretag. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningsmetoder tillämpas:

	Per år
Kontorsmaskiner	10 %
Datorer	30 %
Maskiner och bodar	15 %
Fordon	20 %

Leasingavtal

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

Avsättningar

Garantiavsättningsreserven avser bedömda framtida utgifter för avslutade projekt.

Kassaflödesanalys

Någon kassaflödesanalys upprättas inte för 2013.

Fordringar

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

Antal anställda

Redovisar antalet helårsanställda.

Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där Wästbygg Gruppen AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB, 556559-3349, Stockholm.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00. Detta innebär att förvärvade dotterbolags tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt en upprättad förvärvsanalys. Överstiger anskaffningsvärdet för aktier i dotterbolag det beräknade marknadsvärdet av bolagets nettotillgångar enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill. Avskrivning på goodwill sker på 10 år.

Försäljning koncernföretag

Hela försäljningen avser försäljning till koncernföretag.

Not 2 Ersättning till revisorerna

	Koncernen 2013-08-28 - 2013-12-31	Moderbolaget 2013-01-01 - 2013-12-31	Moderbolaget 2012-01-01 - 2012-12-31
Grant Thornton Sweden AB			
Revisionsuppdraget	445 225	111 975	-
Summa	<u>445 225</u>	<u>111 975</u>	<u>0</u>

Not 3 Goodwill

	Koncernen 2013-08-28 - 2013-12-31
Inköp	168 315 545
Genom förvärv av dotterföretag	47 388 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>215 703 923</u>
Genom förvärv ingående avskrivningar	-7 716 160
Årets avskrivningar	-7 324 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 040 370</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>200 663 553</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen 2013-08-28 - 2013-12-31
Inköp	801 512
Försäljningar och utrangeringar	-168 454
Genom förvärv av dotterföretag	15 257 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 890 363</u>
Försäljningar och utrangeringar	39 262
Genom förvärv ingående avskrivningar	-7 747 565
Årets avskrivningar	-743 607
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-8 451 910</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>7 438 453</u>

Not 5 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen 2013-08-28 - 2013-12-31	Moderbolaget 2013-01-01 - 2013-12-31	Moderbolaget 2012-01-01 - 2012-12-31
Medelantalet anställda			
Kvinnor	12	-	-
Män	136	2	-
Totalt	148	2	0
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader			
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 642 377	1 609 087	-
Löner och ersättningar till övriga anställda	24 551 425	-	-
Totalt	27 193 802	1 609 087	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 774 906	775 976	-
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	325 952	-	-
Pensionskostnader för övriga anställda	2 148 331	-	-
Totalt	39 442 991	2 385 063	0
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare			
Antal styrelseledamöter på balansdagen			
Män	3	3	1
Totalt	3	3	1
Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare			
Män	5	2	-
Totalt	5	2	0

Not 6 Operationella leasingavtal

	Koncernen 2013-08-28 - 2013-12-31	Moderbolaget 2013-01-01 - 2013-12-31	Moderbolaget 2012-01-01 - 2012-12-31
Leasingkostnader (exkl hyra för lokaler)	1 103 661	28 878	-

Not 7 Skatt på årets resultat

	Koncernen 2013-08-28 - 2013-12-31	Moderbolaget 2013-01-01 - 2013-12-31	Moderbolaget 2012-01-01 - 2012-12-31
Aktuell skatt för året	-2 422 736	-	-
Uppskjuten skatt	-3 529 625	330 100	-
Summa	-5 952 361	330 100	0

Not 8 Rättigheter projektutveckling och liknande

	Koncernen 2013-08-28 - 2013-12-31
Årets inköp	18 010 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 010 530
Utgående restvärde enligt plan	18 010 530

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Förutbetalda hyror	1 387 217	-	-
Förskottsbetalda pensionsförsäkringar	922 690	-	-
Förutbetald försäkring	165 336	-	-
Upplupna intäkter avslutade projekt	4 117 675	-	-
Förutbetalda bankgarantier	293 535	-	-
Ombyggnadskostnader	348 500	-	-
Övriga poster	313 540	21 881	-
Summa	7 548 493	21 881	0

Not 10 Förändring av eget kapital koncernen

	Aktie- kapital	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	50 000	-	50 000
Nyemission	2 500 000	-	2 500 000
Erhållet aktieägartillskott		47 500 000	47 500 000
Årets resultat		13 590 286	13 590 286
Eget kapital 2013-12-31	2 550 000	61 090 286	63 640 286

Vilkorat aktieägartillskott uppgår till 47.500.000 kr

Aktiekapitalet består av 51 000 st aktier med kvotvärde 50 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Upplupna räntekostnader koncernen	2 537 503	2 537 503	-
Upplupna kostnader byggprojekt	21 766 027	-	-
Upplupna löner	8 825 852	-	-
Upplupna semesterlöner	10 243 024	527 862	-
Upplupna sociala avgifter	6 048 331	259 069	-
Övriga poster	340 693	120 604	-
Summa	49 761 430	3 445 038	0

Not 12 Ställda säkerheter

	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
För egna avsättningar och skulder			
Aktier i dotterföretag	11 944 836	200 100 000	-
Företagsinteckningar	50 000 000	-	-
Summa ställda säkerheter	61 944 836	200 100 000	0

Not 13 Ansvarsförbindelser

	Koncernen 2013-12-31	Moderbolaget 2013-12-31	Moderbolaget 2012-12-31
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	61 792 933	-	-
Summa ansvarsförbindelser	61 792 933	0	0

Not 14 Bokslutsdispositioner

	2013	2012
Lämnat koncernbidrag	5 000	-
Summa	5 000	0

Not 15 Andelar i koncernföretag

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel %	Redovisat värde	
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	100	200 100 000	
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	99,9		
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	100	50 000	
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	0,1		
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4847	Borås	100	50 000	
Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB	556943-4870	Stockholm	100		
Wästbygg Projektutveckling Stockholm II AB	556943-4862	Stockholm	100		
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	50		
Wästbygg Projektutveckling Sverige AB	556948-7563	Borås	100		
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	50		
			Koncernen 2013-08-28 - 2013-12-31	Moderbolaget 2013-01-01 - 2013-12-31	Moderbolaget 2012-01-01 - 2012-12-31
Inköp av andelar			-	200 200 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde			0	200 200 000	0
Utgående redovisat värde			0	200 200 000	0

Not 16 Förändring av eget kapital moderbolag

	Aktie- kapital	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2013-01-01	50 000	-	-	50 000
Nyemission	2 500 000		-	2 500 000
Erhållet aktieägartillskott		47 500 000	-	47 500 000
Årets resultat			25 329 171	25 329 171
Eget kapital 2013-12-31	2 550 000	47 500 000	25 329 171	75 379 171

Vilkorat aktieägartillskott uppgår till 47.500.000 kr
 Aktiekapitalet består av 51 000 st aktier med kvotvärde 50 kr

Styrelsen består av:

Ulf Christofferson
Verkställande direktör

Jörgen Andersson
Vice verkställande direktör

Jakob Mörndal
Ordförande

Borås 2014-04-25

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-25.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Wästbygg historik

-
- 1981** Wäst-Bygg AB startas av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren.
-
- 1983** Wäst-Bygg arbetar under denna period till största delen med renovering och förädling av befintliga fastigheter i Borås och Ulricehamn.
-
- 1985** Kvarteret Medea (Angwaldshuset) på Stora Brogatan totalrenoveras och 20 lägenheter inreds.
-
- 1989** 33 fastigheter köps av Olle Johansson Byggentreprenad AB. Efter affären äger Wäst-Bygg sammanlagt 70 fastigheter i Borås och Ulricehamn.
-
- 1990** Kvarteret Fjolner i Borås invigs. Det var Wäst-Byggs dittills största uppdrag och byggdes i samarbete med BPA Bygg AB.
-
- 1991** Wäst-Bygg överlämnar Borås ridhus efter avslutat arbete. Ridhuset var 1991 Sveriges modernaste.
-
- 1992** Omsättningen passerar 100 miljoner kr.
-
- 1993** Kypedalen – 28 parhus på Hässleholmen – står klara. Projektet syftar till att bygga billiga bostäder utan att ge avkall på kvaliteten och husen benämndes "Folkvillor".
-
- 1994** Två stora projekt uppförs i Borås, Agamemnon och Viskastrandskolan.
-
- 1995** Första upplagan av Wäst-Byggs kvalitets- och miljöhandbok produceras. Samtidigt påbörjades ett stort internt projekt för kompetenshöjning och datorisering av arbetsplatserna.
-
- 1997** Samarbetet med McDonalds växer och Wäst-Bygg bygger restauranger över hela Sverige åt hamburgerjätten.
-
- 1998** Den nya affärsmodellen introduceras med tidig ingång i projekten och partnerskap med beställaren.
-
- 2000** Wäst-Bygg bygger ut och färdigställer bland annat lager/kontor för Hennes & Mauritz i Borås och nytt tryckeri för Borås Tidning.
-
- 2001** En hejdundrande fest hålls på Grand i Borås vid 20-års jubileet.
-
- 2001** Kontoret i Göteborg öppnar.
-
- 2004** Wäst-Bygg säljer huvuddelen av sitt kvarvarande fastighetsinnehav till ett norskt fastighetsbolag. Företaget inriktar sig på byggverksamheten.
-
- 2004** Satsning på logistikanläggningar. Wäst-Bygg och WH-Bygg AB bildar Logistic Contractor.
-

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

2006 Lagom till Wäst-Byggs 25-årsjubileum invigs det nya huvudkontoret i Borås. **1**

2006 Wäst-Byggs största bostadsprojekt, Söderstaden i Kungsbacka med 330 lägenheter, påbörjas. **2**

2007 Omsättningen passerar en miljard kronor.

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

2009 Kontoret i Varberg öppnar i april 2009.

2010 Statsminister Fredrik Reinfeldt besöker på egen initiativ Wäst-Byggs lärlingsprojekt i Bredared. **3**

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

2011 Wäst-Bygg firar 30 år.

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

2012 Nytt kontor i Stockholm öppnas.

2012 Wäst-Bygg köper ett eget vindkraftverk. **4**

2013 Patrik Ivarson säljer sin ägarandel till M2 Gruppen som nu äger Wäst-Bygg tillsammans med Ulf Christofferson och Jörgen Andersson. **5**

2013 Ny affärsplan introduceras med sikte på 2016.

2013 Wäst-Bygg byter företagsprofil och heter från och med nu Wästbygg.



WÄSTBYGG

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

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

VARBERG: Birger Svenssons väg 28 D, 432 40 Varberg, tel: 0340-25 06 50

STOCKHOLM: Vallgatan 9, 170 67 Solna, tel: 08-684 041 00

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

www.wästbygg.se