



WÄSTBYGG

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2017



Innehåll

INLEDNING	
KORT OM WÄSTBYGG	4
VD HAR ORDET	6
WÄSTBYGGS AFFÄRSMODELL	8
EKONOMISK SAMMANFATTNING	10
VÅR VERKSAMHET	
AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD	14
AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT	24
AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK	32
HÅLLBARHETSREDOVISNING	40
MILJÖ	44
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	47
SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	48
MOTVERKAN AV KORRUPTION	52
VÅRT ÖVRIGA HÅLLBARHETSARBETE	53
VÅRA HÅLLBARHETSMÅL	55
ÅRSREDOVISNING	
WÄSTBYGG GRUPPEN MED KONCERN	56

FOTO:
Anna Sigge, Bengt Alm,
Kennet Ruona m fl.

ILLUSTRATIONER:
Carin Ohlson

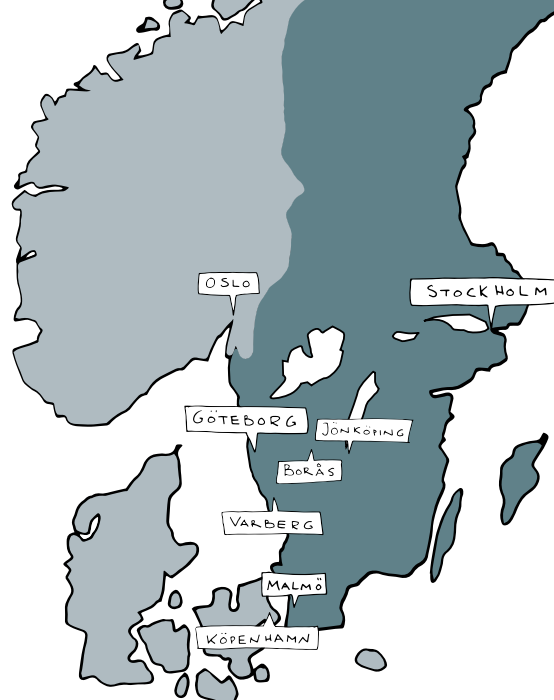
TRYCK:
Stema Specialtryck, Borås,
ett Svanencertifierat tryckeri.



Wästbygg – den korta versionen

DET BÖRJADE 1981

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



NÅGRA VIKTIGA NYCKELTAL 2017:

INTÄKTER

2 838 mkr

RÖRELSERESULTAT

105 mkr

ORDERINGÅNG UNDER ÅRET

3 604 mkr

ORDERSTOCK VID ÅRETS SLUT

4 037 mkr

FRÅN **208** TILL **261** PÅ **365** DAGAR

Vid årets slut var vi 261 entusiastiska och kompetenta medarbetare i koncernen jämfört med 208 för bara ett år sedan. Vi har vuxit snabbt, men har också byggt mer än någonsin tidigare.



Certifierade enligt **ISO**.
Och med egen **Svanenlicens**.

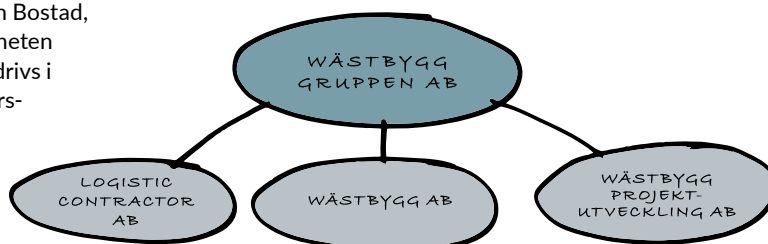
Vi ska utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter och logistik-anläggningar i ömsesidigt förtroende med våra kunder.



Wästbyggs affärsidé

ORGANISATION

Wästbygg Gruppen är verksam inom segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik. Entreprenadverksamheten inom affärsområde Bostad och Kommersiellt bedrivs i Wästbygg AB. Logistic Contractor AB utgör affärsområde Logistik inom Wästbyggkoncernen och arbetar både med entreprenadverksamhet och projektutveckling. Projektutveckling inom Bostad och Kommersiellt bedrivs i bolaget Wästbygg Projektutveckling AB.



3 BEN ATT STÅ PÅ

Vi har valt att inrikta oss på tre tydliga segment där vi har stor kunskap och mångårig erfarenhet. Inom varje segment arbetar vi både med entreprenaduppdrag och egenutvecklade projekt.



BOSTAD

Vi bygger hyresrätter och bostadsrätter åt privata och kommunala beställare samt åt vårt eget projektutvecklingsbolag. Alltid med stort fokus på en trygg och hållbar boendemiljö.

BOSTADSPRODUKTION 2017

832 FÄRDIGSTÄLLDA
LÄGENHETER

2 131 LÄGENHETER UNDER
BYGGNATION 2017-12-31



KOMMERSIELLT

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

KOMMERSIELLT BYGGANDE 2017

41 100 FÄRDIGSTÄLLDA
KVADRATMETER

110 275 KVM UNDER
BYGGNATION 2017-12-31



LOGISTIK

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

LOGISTIKANLÄGGNINGAR 2017

93 200 FÄRDIGSTÄLLDA
KVADRATMETER

190 000 KVM UNDER
BYGGNATION 2017-12-31



Fortsatt utveckling med hållbarhet i fokus

Mycket nöjd med 2017 och förväntansfull inför 2018. Ungefär så kan jag sammanfatta min syn på Wästbygg Gruppens verksamhet just nu. Nöjd eftersom alla siffror pekade uppåt under 2017, för att vi arbetade med fina projekt och för att vi stärkte vår verksamhet såväl inom affärsområdena som på koncernnivå. Och förväntansfull för att förutsättningarna inför kommande år är väldigt goda med en omfattande orderstock, engagerade medarbetare och ett fortsatt positivt konjunkturläge.

Omsättningen ökade med 22 procent jämfört med 2016, orderingången med 40 procent och antalet anställda med 25 procent. Vi levererade ett gott resultat och ett starkt kassaflöde. Wästbygg Gruppens verksamhetsår 2017 känns mycket positivt att summera. Siffror och nyckeltal är dessutom inte hela värdemätaren. Verksamheten i samtliga tre affärsområden och på alla våra prioriterade marknader har under året utvecklats på önskvärt sätt, inte minst tack vare alla kompetenta och professionella medarbetare.

Att vi nådde våra ekonomiska mål för 2017 visar också att det svaga resultat som vi redovisade för 2016, till följd av problem i några bostadsprojekt, var just ett tillfälligt bakslag. Samtidigt som vi nu har lagt det bakom oss har vi dragit nyttiga lärdomar av det som hänt, bland annat med en tydligare struktur för uppföljning av pågående projekt.

TRE STARKA BEN

Sedan flera år tillbaka är Wästbygg Gruppens verksamhet inriktad på tre affärsområden – Bostad, Kommersiellt och Logistik – där vi arbetar med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. Fokuseringen har medfört att vi är väl förtrogna med våra produkter och respektive marknadssegment. Kunskap som vi använder till att skapa mervärden för våra kunder och ekonomisk trygghet i våra affärer.

Affärsområde Bostad

Inom Bostad strävar vi efter en god balans på våra uppdrag vad gäller typer av projekt och upplåtelseformer, beställare, geografi och inte minst mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt. Bostadsproduktionen under 2017 har varit mer

omfattande än någonsin tidigare, och vi har också lyckats väl med vår önskade balans.

Vår projektutvecklingsverksamhet har också varit framgångsrik med ett flertal nya markanvisningar och fastighetsförvärv, som ger intressanta affärsmöjligheter i framtiden.

Vart den inbromsning som skett på bostadsmarknaden under årets sista kvartal leder är ännu för tidigt att säga, men för vår egen del är just bredden på vårt bostadsbyggande en trygghet inför framtiden. Ser man till Västbyggs samlade bostadsproduktion under alla de år vi varit verkamma, har huvuddelen av lägenheterna byggts på platser som alltid varit betydligt mer pris känsliga än de mest attraktiva områdena i storstadsregionerna. Denna erfarenhet är en värdefull konkurrensfördel när fokus på kostnadsbilden nu ökar ytterligare.

Affärsområde Kommersiellt

Efter några mellanår är det glädjande att affärsområde Kommersiellt har en god orderingång under 2017. Precis som tidigare är det i regionerna Mitt och Öst som merparten av Västbyggs kommersiella byggande pågår. En naturlig förklaring är att Väst och Syd har den största bostadsproduktionen, och där är stora personella resurser uppknutna i bostadsprojekten.

Samhällsfastigheter är något vi har stor erfarenhet av och det kommer att vara ett prioriterat område i den fortsatta satsningen, både inom entreprenad och projektutveckling. I vår projektportfölj finns redan idag ett flertal skolor och under 2017 har vi bland annat tecknat avtal på två äldreboenden.

Affärsområde Logistik

Koncernbolaget Logistic Contractor fortsätter att öka sin marknadsandel och har under året ytterligare befäst sin ställning som Sveriges ledande byggare av logistik-anläggningar. På en relativt liten marknad omsätter bolaget en miljard kronor, och gör det med god lönsamhet.

Logistic Contractor har även varit framgångsrikt med sin projektutvecklingsverksamhet under året och tecknat avtal om ett flertal nya utvecklingsprojekt.

ETT HÅLLBARARE FÖRETAG

Hållbarhet är ett vitt begrepp som har varit centralt i vår verksamhet under lång tid. För oss omfattar hållbarhet en helhetssyn på våra medarbetare, våra produkter och tjänster samt vår omvärld utifrån ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv. I detta arbete har vår hållbarhetschef en nyckelroll med gott stöd av HR- och KMA-avdelningarna.

Under hösten har vi blivit Svanencertifierade, vilket innebär att vi har rätt att Svanenmärka alla egenutvecklade bostäder. Svanen är en välkänd miljömärkning med hög trovärdighet som sätter en kvalitetsstämpel på lägenheterna och vårt eget arbete.

Jag är också nöjd med att vi har satt upp ett antal nya hållbarhetsmål, bland annat för att öka jämställdheten i företaget, minska olyckorna på våra arbetsplatser, stärka KMA-arbetet och reducera antalet tjänsteresor med flyg. Sammanlagt har ett 25-tal mål formulerats för åren 2018-2020. Arbetet med att uppfylla dem kommer att göra oss både bättre och starkare inom samtliga hållbarhetsaspekter.

Vi har även fattat beslut om ett angeläget övergripande mål som kommer att bjuda på utmaningar för alla oss som arbetar här – Västbygg ska vara fossilfritt 2030.

INFÖR 2018

Ett viktigt arbete under 2017 har varit att formulera en ny affärsplan för åren 2018-2020. Genom att blicka både bakåt och framåt har vi tagit tillvara tidigare erfarenheter när nya strategier och mål arbetas fram för den kommande treårsperioden. Västbygg grundades 1981 och har under åren som gått arbetat målmedvetet både genom konjunktursvängningar och för att möta en allt snabbare utveckling inom byggbranschen. Med fokus på lönsamhet i stället för volymökning har vi vuxit i ett kontrollerat tempo. Den strategin kvarstår även i den nya affärsplanen, liksom inriktningen på våra tre segment med både entreprenaduppdrag och projektutveckling.

Parallellt har vi påbörjat ett strategiskt varumärkesarbete. Genom att lära oss mer om hur vår omgivning ser på oss kan vi på ett ännu tydligare sätt kommunicera vad Västbygg är och står för gentemot kunder, samarbetspartners, medarbetare och arbetssökande.

Men framför allt ska vi bygga ännu fler bostäder, kommersiella fastigheter och logistik-anläggningar. Vid årsskiftet uppgick orderstocken inom entreprenadverksamheten till fyra miljarder kronor – över en miljard mer än koncernens totala omsättning för 2017. Utöver det finns i vårt projektutvecklingsbolag bostadsprojekt för ett samlat värde på 10 miljarder kronor och omfattar 2 700 lägenheter med planerad byggstart under den kommande femårsperioden.

Jörgen Andersson
vd Västbygg Gruppen

”

Vid årsskiftet uppgick orderstocken inom entreprenadverksamheten till fyra miljarder kronor – över en miljard mer än koncernens totala omsättning för 2017.

Wästbyggs affärsmodell

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

”

Vårt mål är att ha en väl avvägd balans mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt inom samtliga segment för ett stabilt inkomstflöde och en jämn produktionstakt.

TRE TYDLIGA SEGMENT

Wästbygg Gruppen arbetar med entreprenaduppdrag och egen projektutveckling inom tre tydliga segment – Bostad, Kommersiellt och Logistik.

Tack vare en mångårig fokusering inom dessa tre segment har vi byggt upp stor kompetens inom respektive produktområde samt en bred kunskap om marknad, kunder och behov. Detta kompletterar vi med engagemang och en vilja att i varje enskilt projekt hitta de lösningar som gör affären lönsam både för kunden och för oss själva.

Tre starka segment som agerar mot olika typer av kunder och på skilda marknader tryggar Wästbygg Gruppens verksamhet över tid. Konjunkturcykler kommer alltid att finnas, men erfarenheten har lärt oss att cyklerna skiljer sig åt mellan segmenten.

ENTREPRENADUPPDRAG OCH PROJEKTUTVECKLING

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

Inom koncernen finns en stark projektutvecklingsorganisation med kompetens inom hela kedjan från markanvisning/förvärv via tillståndsprocess och försäljning fram till färdig överlämnad byggnad. Under de senaste åren har den främst varit inriktad på att bygga upp en bred portfölj av byggrätter inom Bostad genom markanvisningar och förvärv, primärt i de tre storstadsregionerna. Ett strategiskt beslut är att aktivt verka för en blandning av upplåtelseformer, lägen och inriktning för att kunna erbjuda en bred mix av bostäder. Genom ett nära sam-

arbete med entreprenadorganisationen får vi ett erfarenhetsutbyte som ger synergieffekter både i de egna utvecklingsprojekten och i entreprenaduppdragen.

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

Ett prioriterat mål inom projektutvecklingsverksamheten är att den ska växa även inom Kommersiellt. På den svenska marknaden finns stort behov av samhällsfastigheter men även kontor och handelsfastigheter. Här har vi goda möjligheter att bidra med vår erfarenhet när nya områden/stadsdelar utvecklas för att skapa en integrerad helhet med bostäder, samhällsservice, handel och arbetsplatser. Som partner i Forum Bygga Skola vill vi även vara med och ta ansvar för utvecklingen av framtidens skolmiljöer.

VÄL UTVECKLADE STÖDFUNKTIONER

De senaste årens tillväxt har också inkluderat att stärka Wästbygg Gruppens interna stödfunktioner, processer och IT-system. Målet är att ge bästa möjliga förutsättningar för medarbetarna inom produktionen att leverera projekt av rätt kvalitet i rätt tid till nöjda kunder och samtidigt ha en effektiv uppföljning och rapportering av kostnadsutvecklingen.

Stora satsningar har också gjorts på ett väl utvecklat hållbarhetsarbete som omfattar både den egna verksamheten och som ger stöd till

medarbetare och kunder under byggprocesserna. Arbetet med att ständigt bli bättre inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet går hand i hand med Wästbygg Gruppens fortsatta utveckling. Målet är *En hållbar affär*, där alla hållbarhetsaspekter samspelar och bidrar till helheten.

FORTSATT TILLVÄXT

Wästbygg Gruppen är väl etablerat på de orter som vi definierat som intressanta ur ett framtida utvecklingsperspektiv. Här ska vi nu fortsätta att växa. Att kraftigt öka våra volymer är dock inte

ett primärt mål. I stället ska vi ha en kontrollerad, lönsam tillväxt som drivs av vårt eget utvecklingsarbete. Arbetet ska bedrivas utifrån koncernens fem vägledande principer.

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



Ett gott ekonomiskt resultat

Den ekonomiska utvecklingen under 2017 följer den plan som lagts fast för året. Intäkterna ökar med nästan en halv miljard jämfört med föregående år, från 2,3 till 2,8 miljarder kronor.

Tillväxten sker med ett gott ekonomiskt utfall. Rörelseresultatet uppgick till 105 mkr (19) och resultatet efter skatt till 100 mkr (41), motsvarande ett resultat per aktie om 1 961 kronor (569). Resultatet visar på en tydlig återhämtning efter föregående år, helt i paritet med våra egna beräkningar. Starkare regionala organisationer, ett gott marknads läge inom byggbranschen samt en fortsatt generell svensk högkonjunktur har lagt grunden, men också ett ständigt pågående arbete med att utveckla våra produkter och tjänster på de prioriterade marknaderna för respektive segment.

”

Vid årets slut redovisade företaget en räntebärande nettokassa på 151 mkr.

LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Rörelsemarginalen för helåret var 3,7 procent (0,8). Resultatet per aktie uppgick till 1 961 kronor vid räkenskapsårets utgång jämfört med 569 kronor vid ingången. Motsvarande siffror för eget kapital per aktie är 7 510 respektive 3 668 kronor.

Soliditeten har stärkts under året till 27 procent jämfört med 19 procent vid räkenskapsårets början. Förstärkningen beror dels på företagets goda resultat och dels på två aktieägartillskott under året. Det första på 35 mkr lämnades i samband med utlösen av två tidigare delägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB under årets andra kvartal. Åtgärden innebar att företagets egna kapital lämnades intakt vid den transaktionen. Det andra aktieägartillskottet är på 80 mkr. Detta lämnades strax innan årsskiftet och visar på den starka tro som finns från ägarhåll på Wästbygg Gruppens framtida utveckling. Syftet är att stärka företaget inför kommande åtaganden inom projektutvecklingsverksamheten. Under året har även amorteringar gjorts på lån och checkkredit med 50 mkr.

Vid årets slut redovisade företaget en räntebärande nettokassa på 151 mkr.

KASSAFLÖDE

Det totala kassaflödet för helåret uppgick till 217 mkr (-19) fördelat på:

- den löpande verksamheten 187 mkr (-4).
- investeringsverksamheten 0 mkr (-30).
- finansieringsverksamheten 30 mkr (14).

ALLA SEGMENT GÅR FRAMÅT

Orderingången under året uppgår till 3 604 mkr (2 556) och vid årets slut uppgick orderstocken till 4 037 mkr (2 305). Drygt hälften av både orderingången och orderstocken är kopplad till Bostad, men alla tre segmenten hade en omfattande pågående produktion vid årets slut.

Många samverkansprojekt

Entreprenadverksamheten inom framför allt Bostad men också Kommersiellt har under 2017 präglats dels av framflyttade projektstarter och dels av att flera större projekt har utförts i samverkan. Huvuddelen av samverkansprojekten befann sig under årets första halvår i projekteringsfas, vilket innebär endast täckning för nedlagda kostnader. Resultatet når därför inte riktigt ända upp till önskad nivå även om både Bostad och Kommersiellt redovisar positiva siffror. Produktionen har kommit igång under hösten och fortsätter in i 2018 tillsammans med en rad nya projekt, där avtal tecknats under senare delen av året. Vi känner oss därför trygga med en fortsatt positiv resultatutveckling under 2018.

Nya markanvisningar och förvärv

Projektutvecklingsverksamheten har fortsatt att utöka sin portfölj. En rad nya markanvisningar för bostäder samt några samhällsfastigheter har erhållits under året. I slutet av året har även centralt belägen mark förvärvats i Malmö och Kristianstad och ett joint venture-avtal har tecknats med NorCap om utveckling av bostäder och kommersiella lokaler i Lund. Det totala åtagandet för dessa tre affärer uppgår till 200 mkr, men har endast en marginell påverkan på kassaflödet för 2017.

Stor logistikvolym

Logistik har återigen ett mycket starkt år bakom sig, sett till både volym och resultat. Bland projekten finns både entreprenaduppdrag och egenutvecklade fastigheter. Under december har avtal tecknats om ytterligare tre nya utvecklingsprojekt där hyresgäster har knutits till projekten. Fastigheterna har i början av 2018 paketerats och avyttrats till en investerare. De tre projekten är till viss del vinstavräknade under det fjärde kvartalet i enlighet med den successiva vinstavräkningsmetod som tillämpas.



Q1

Intäkter **587** mkr

Rörelseresultat **-9** mkr

Orderingång **532** mkr

Orderstock vid kvartalets slut **2 937** mkr

Q2

Intäkter **668** mkr

Rörelseresultat **31** mkr

Orderingång **1 527** mkr

Orderstock vid kvartalets slut **3 792** mkr

Q3

Intäkter **645** mkr

Rörelseresultat **23** mkr

Orderingång **534** mkr

Orderstock vid kvartalets slut **3 930** mkr

Q4

Intäkter **937** mkr

Rörelseresultat **60** mkr

Orderingång **1 011** mkr

Orderstock vid kvartalets slut **4 037** mkr

Ekonomisk översikt

DEFINITIONER AV NYCKELTAL:

RÖRELSEMARGINAL
Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

SOLIDITET
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

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

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

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

DEFINITION AV ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK:

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

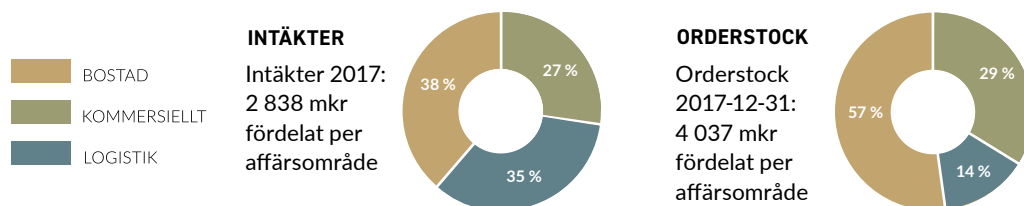
ORDERSTOCK
Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projekt-intäkter i inliggande uppdrag.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

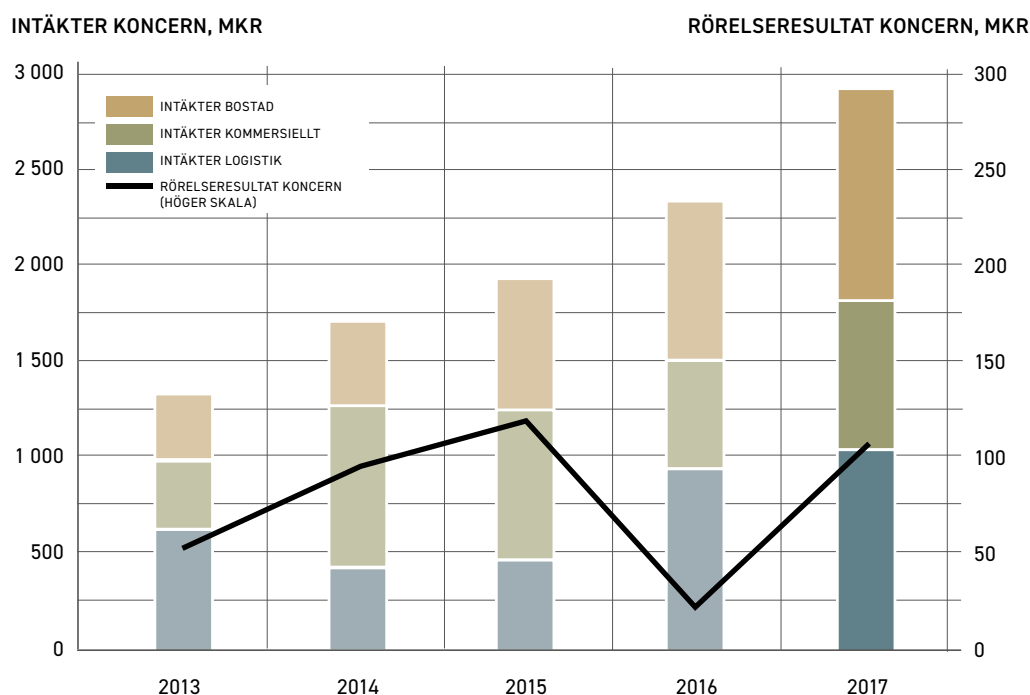
Räkenskapsår	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter, mkr	2 838	2 331	1 876	1 694	1 333
Rörelseresultat, mkr	105	19	121	92	51
Rörelsemarginal, %	3,7	0,8	6,5	5,4	*
Resultat efter skatt, mkr	100	41	99	73	51
Balansomslutning, mkr	1 454	1 140	725	541	13
Soliditet, %	27	19	25	21	*
Räntebärande nettoskuld, mkr	-151	115	86	67	*
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179	-4	74	4	*
Antal anställda vid periodens slut	261	208	194	152	*
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51	*
Resultat per aktie, kr	1 961	569	1 608	1 294	*
Eget kapital per aktie, kr	7 510	3 667	3 078	2 059	*

* Koncernen bildades under 2013 varför några tidigare jämförelseår inte finns.

INTÄKTER OCH ORDERSTOCK



INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Bostad	1 072	827	655	420	344
Kommersiellt	757	584	780	857	354
Logistik	1 009	920	438	417	635
Totalt	2 838	2 331	1 873	1 694	1 333

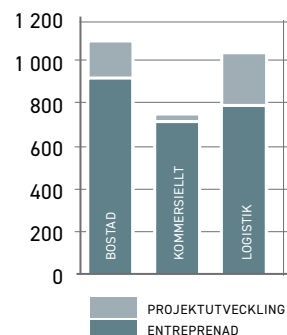
ANDEL AV INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

	2017	2016	2015	2014	2013
Bostad	38 %	35 %	35 %	25 %	26 %
Kommersiellt	27 %	25 %	42 %	50 %	27 %
Logistik	35 %	40 %	23 %	25 %	47 %

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE

Mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Bostad	26	-122	58	37	20
Kommersiellt	5	-18	18	19	28
Logistik	104	170	69	36	54

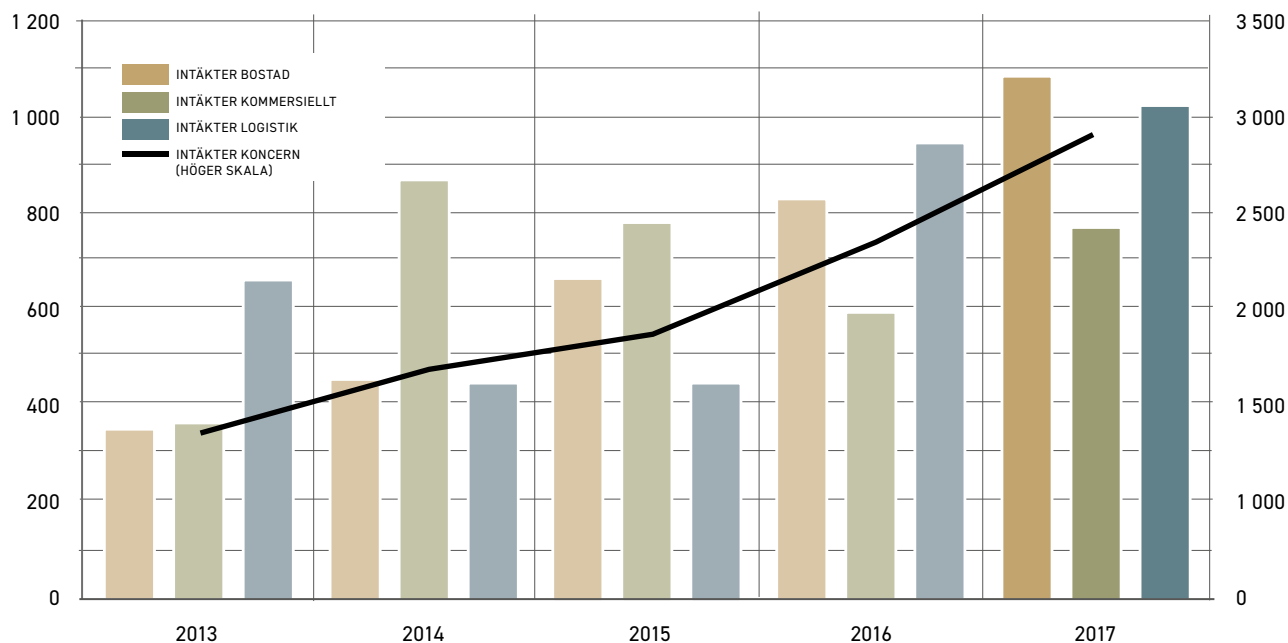
INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD/PROJUTVECKLING



INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH TOTALT

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE MKR

INTÄKTER KONCERN MKR



Bostad

Joakim Feldt, vd på Vita Örn och Erik Saltin, platschef på Wästbygg på byggarbetsplatsen i Limhamn.



Ett helgjutet byggprojekt

Ett industriområde i Limhamn omvandlas till ett attraktivt bostadsområde med hög hållbarhetsprofil, alldeles intill Öresund och Ribersborgsparken. Här uppför Wästbygg 280 hyresrätter på uppdrag av Vita Örn.

Våren 2016 tecknades ett samverkansavtal mellan Wästbygg och fastighetsbolaget Vita Örn i Malmö. Vita Örn hade förvärvat 28 000 kvm havsnära mark i Limhamn för att bygga hyresrätter och sökte en samarbetspartner som delade företagets värderingar kring hållbarhet och kvalitet.

Efter ungefär ett års gemensam projektering, planering och verifiering av kostnader påbörjades markarbetena för den första etappen, Gjuteriet 21, i juni 2017. Gjuteriet 21 innehåller 84 lägenheter, från små ettor på 28 kvm till rymliga fyror på 120 kvm, som ska vara inflyttningsklara i april 2019. Våren 2018 inleds detaljprojekteringen av den andra etappen, Gjutformen 1, med 196 lägenheter som ska vara klar under våren 2021.

Lägenheterna byggs på ett område där bland annat cementfabriken i Limhamn låg tidigare. Fabriken var igång under nittio år, från 1889 till 1979, och råvaran hämtades från Limhamns stora kalkbrott en kort bit därifrån. Nu omvandlas hela det tidigare industriområdet till ett attraktivt bostadsområde – Limhamns Sjöstad.

VÄRMEN HÄMTAS FRÅN KÄLLAREN

Från allra första början har det varit självklart att de båda bostadskvarteren skulle ha en mycket hög hållbarhetsprofil. Från Vita Örns sida fanns till exempel en idé om att installera ett avancerat luftvärmesystem.

Såväl värme- och ventilationsutrustning som kylanläggningar placeras i källaren. Den värme som avges från installationerna, tillsammans med källarens grundvattenvärmda golvyta, kommer att användas för att förvärma luften innan den når värmepumpen. Även värmen från bilarna i garaget kommer att utnyttjas. På så sätt skapas ett uppvärmningssystem som i princip är koldioxidneutralt, då el till systemet kommer från vindkraft.

Arbetet med att beräkna luftflöden och projektera en fungerande lösning för värmesystemet har finansierats med medel ur Wästbyggs fond för hållbar utveckling. Idén har blivit verklighet och implementeras nu i båda etapperna.

FLER HÅLLBARHETSÅTGÄRDER

Gjuteriet och Gjutformen byggs enligt normerna för Miljöbyggprogram Syd, ett program för hållbart byggande som Malmö kommun, Lunds kommun och Lunds universitet arbetade fram 2009 och som användes som ett styrmedel för ekologiskt byggande vid markanvisningar.

Miljöbyggprogram Syd fasades ut under 2016, men Vita Örn har valt att uppföra Gjuteriet och Gjutformen enligt programmet för att ta vara på de hållbarhetskvaliteter som det medför.

Alla lägenheter förses med individuell mätning av kall- och varmvatten för att var och en ska stå för sina förbrukningskostnader. Även värmen mäts delvis individuellt. Alla lägenheter får en grundvärme på 18–19 grader inkluderad i hyran, men därutöver debiteras värmen separat. Den som tycker det är okej att ta på sig en tröja får en lägre kostnad än den som väljer att höja värmen i sin bostad. Tillkommande värme levereras från Vita Örns värmepumpsystem, vilket dels gör kostnaden lite lägre och dels garanterar att det är förnybar el från vindkraft som används.

Hyresgästerna kommer även att få tillgång till en bil- och cykelpool. På så sätt möter bostadskvarteret tankarna kring en bilfri innerstad.

PARKERINGSLIFFTAR I GARAGEN

För att optimera utrymmet i garagen installeras parkeringslifftar där det är möjligt och två bilar kan därmed placeras ovanpå varandra. Tack vare en automatiserad funktion för omflyttning är bilarna alltid tillgängliga för sina ägare.

Ytterligare en fördel med parkeringslifftarna är att de ger bättre utrymme till tvättstugor och lägenhetsförråd samt plats till de miljösmyta uppvärmningssystemen.

HÖG STANDARD FÖR ETT BEKVÄMT BOENDE

Under våren 2018 påbörjas uthyrningen av lägenheterna i den första etappen. Intresset är stort trots att marknadsföringen så här långt har varit minimal. Uthyrningen kommer att ske via mäklare för att kunna ge intressenterna en heltäckande service, exempelvis sälja en befintlig bostad eller erbjuda olika flyttrelaterade tjänster.

De som flyttar in i Gjuteriet och Gjutformen får lägenheter med en mycket hög standard. I köken monteras bland annat spishäll, varmluftsug och diskmaskin och alla lägenheter får också egen tvättutrustning. En visningslokal med lägenheternas utrustning kommer att ställas i ordning i anslutning till byggarbetsplatsen för att de som är intresserade ska kunna få en bättre uppfattning om lägenheternas utformning. Där kommer också en virtuell modell av kvarteren, som även kommer att innehålla restaurang, närbutik, café och gym, att visas.

GJUTERIET 21
Antal lägenheter:

84

samtliga med balkong eller uteplats

LÄGENHETSSTORLEK:
1 – 4 rok, 28 – 120 kvm

GARAGE:
47 parkeringsplatser

CYKELPLATS:
225 platser ute/inne

GJUTFORMEN 1
Antal lägenheter:

196

samtliga med balkong eller uteplats

LÄGENHETSSTORLEK:
1 – 4 rok, 28 – 140 kvm

GARAGE:
142 parkeringsplatser

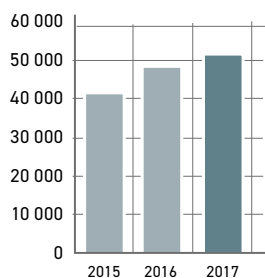
CYKELPLATS:
483 platser ute/inne

”

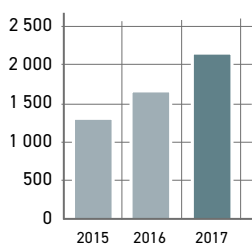
Arbetet med att beräkna luftflöden och projektera en fungerande lösning för värmesystemet har finansierats med medel ur Wästbyggs fond för hållbar utveckling.

Vi bygger mer och för fler

ANTAL PÅBÖRJADE LÄGENHETER I SVERIGE I FLERFAMILJSHUS



WÄSTBYGGS PÅGÅENDE PRODUKTION 31/12 I ANTAL LÄGENHETER



Bostadsbyggandet fortsatte att öka i Sverige under 2017. Det avspeglar sig också i vår verksamhet där affärsområde Bostad står för den största volymökningen inom Wästbygg Gruppen 2017. Intäkterna ökade med 30 procent jämfört med 2016 och vid årets slut var antalet lägenheter i produktion 31 procent högre än vid samma tidpunkt förra året.

FLER BOSTÄDER BEHÖVS

Det finns en rad faktorer som pekar på ett fortsatt stort behov av bostäder. För fjärde året i rad ökade invånarantalet i Sverige med mer än 100 000 personer. Enligt nätverket "Jag vill ha bostad nu" saknar 400 000 unga en egen bostad. Bostadsförmedlingarnas köer växer både i storstadsregionerna och på de flesta andra orter i landet. Detta har fått till följd att bland annat de allmännyttiga bostadsbolagen ökar sin bostadsproduktion. 204 av landets kommuner har under 2017 sökt det statliga bidraget för byggande av hyresrätter, vilket är nästan dubbelt så många som året innan. Totalt har bidrag sökts för 73 000 lägenheter jämfört med för 50 000 lägenheter under 2016.

Samtidigt har marknaden för bostadsrätter bromsat in under slutet av året. Inledningen på 2018 kommer att visa åt vilket håll trenden går, men sannolikt finns det i nuläget en mättnad på de orter där det byggts mycket och framför allt i de högre prisklasserna.

För att skapa de bostäder som fortfarande behövs krävs ett stort fokus på kostnadsbilden, oavsett om det är bostadsrätter eller hyresrätter som ska byggas.

ENTREPRENADUPPDRAG

Wästbyggs bostadsproduktion sker i nuläget i regionerna Väst, Öst och Syd. Här ser vi en fortsatt god marknad för bostadsbyggandet då de tre storstadsregionerna fortsätter att växa.

Bland både beställare och typer av projekt finns en stor bredd. Vi ser mycket positivt på att vi kan bygga hyresrätter till en prisnivå som attraherar de allmännyttiga bostadsbolagen. Samtidigt kan vi erbjuda utvecklarna av bostadsrätter rätt kombination av kvalitet och kostnadsbild för ett framgångsrikt projekt.

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

Region Syd

I region Syd har vi under året tagit ett stort steg framåt när det gäller att etablera Wästbygg som bostadsbyggare på den lokala marknaden. Orderingången har medfört att bostadsorganisationen på Malmökontoret har vuxit ytterligare och att kontorsytan nästan fördubblats.

Allmännyttan är en stor beställare i Syd. I april avslutades ett stort hyresrättprojekt med Lunds kommuns Fastighets AB som beställare och ytterligare två pågår fortfarande varav det ena vänder sig specifikt till studenter. Under hösten har vi även tecknat avtal med MKB, som är inne i en intensiv nyproduktionsfas.

Innan sommaren färdigställdes Galeasen i Västra Hamnen i Malmö, ett samverkansprojekt mellan Klippan Kulturfastigheter och Wästbygg. Galeasen är ett företagshotell med 60 lägenheter. Därutöver pågår ett projekt med 280 lägenheter i Limhamn åt fastighetsbolaget Vita Örn samt uppförandet av Björkenäsparken med 56 bostadsrätter i Löddeköpinge på uppdrag av Mjölby Entreprenad.

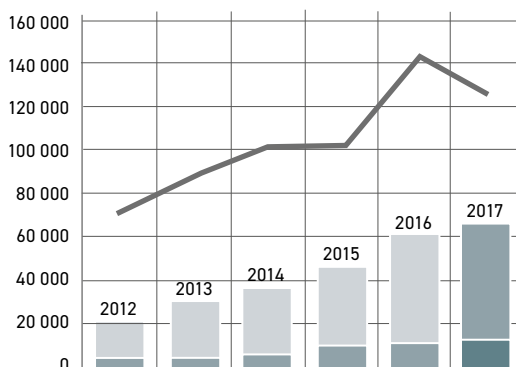
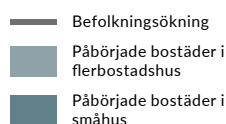
Region Väst

Bostadsorganisationerna i Göteborg och Varberg har under en lång rad år haft en omfattande produktion och 2017 är inget undantag.

Under hösten 2016 tecknades ett samverkansavtal med Järngrinden och Mjölby Entreprenad som omfattade fyra bostadsprojekt och 467 lägenheter. Tre av dessa är i produktion – etapp två av Brearedslyckan i Varberg, Nya Särö utanför Kungsbacka och Gripen i Örebro. För det fjärde, Marmorlyckan i Varberg planeras byggstart under 2018.

Brearedslyckan etapp ett avslutades under året liksom kvarteret Trasten i Borås.

ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER I SVERIGE I FÖRHÅLLANDE TILL BEFOLKNINGSÖKNINGEN:







BILDEN OVAN: Visionsbild över Södra Nyhamnen i centrala Malmö. Den byggrätt som Wästbygg har förvärvat av Jernhusen är markerad med en streckad linje.

En annan stor uppdragsgivare i Väst är Riksbyggen. I Tuve har Wästbygg slutfört Ljusglimten med 47 seniorlägenheter och intilliggande Ljuspunkten med 73 lägenheter pågår. Ytterligare ett Riksbyggenprojekt påbörjades under hösten, Kronhöjden i Partille med 74 lägenheter. Där byggs också ett nytt bostadsområde, Hossaberget med 76 hyresrätter, åt kommunala Partillebo.

Under hösten 2016 tecknades ett partneringavtal med Almgren fastigheter och Svanström fastigheter om ett projekt på 173 hyresrätter fördelade på tre kvarter i stadsdelen Högsbo i centrala Göteborg. Byggstart sker under 2018.

Ett projekt åt Wästbygg Projektutveckling har påbörjats under året, Mandarinen i Varberg, med 63 lägenheter.

Region Öst

Bearbetningen av bostadsmarknaden i Stockholm har varit lite återhållsam eftersom vi har haft och kommer att få en omfattande kommande produktion av egenutvecklade projekt.

Perioden 2014 – 2016 dominerades av ett fåtal större egenutvecklade projekt. I januari 2017 färdigställdes det sista av dessa, 279 studentlägenheter i Älvsjö. Parallellt har två externa projekt pågått, som båda avslutades i december 2017. I Sollentuna har 90 bostadsrätter byggts åt Magnolia Bostad och i Järfälla 109 bostadsrätter på uppdrag av HSB.

Två nya bostadsprojekt har tillkommit under året. Ett samverkansavtal tecknades i början av 2017 med SKB, Stockholms kooperativa bostadsförening, kring byggandet av Lillsjönäs med 45 hyresrätter i Bromma. I september fick Wästbygg i uppdrag av Bonava att bygga Kristinebergs slottspark med 182 lägenheter och sju lokaler i centrala Stockholm.

Under hösten har även produktionen av egenutvecklade Las Vega påbörjats med 103 bostadsrätter i Haninge.

PROJEKTUTVECKLING

En större organisatorisk förändring har skett inom projektutvecklingsverksamheten. De två bolagen Wästbygg Projektutveckling Sverige och Wästbygg Projektutveckling Stockholm fusionerades till ett enda den 1 oktober. Samtidigt gjordes en regionindelning som följer entreprenadverksamhetens

med undantag av att ingen projektutvecklingsorganisation i nuläget finns i Mitt. Regionchefer tillsattes i Syd, Väst och Öst och Åsa Henninge rekryterades som vd till det nya bolaget.

Fördelarna med en enda organisation är att vi gentemot marknaden och kunderna får vi ett ännu starkare varumärke och en tydlig avsändare. Med en enda organisation kan vi också dra bättre nytta av all den kompetens som finns i de båda projektutvecklingsbolagen samtidigt som vi stärker våra regionala organisationer.

Region Syd

Projektutvecklingsorganisationen på kontoret i Malmö byggdes upp under 2016 och har fortsatt att utökas under 2017. Medarbetarna har på kort tid varit framgångsrika med att både etablera Wästbyggs namn som projektutvecklare i regionen och bygga upp en omfattande projektportfölj. Markanvisningar erhöles under 2017 för sammanlagt cirka 300 lägenheter i Staffanstorps, Ängelholm, Svedala och Lund.

I slutet av året genomfördes dessutom tre stora affärer som tydligt visar på Wästbyggs ambition som projektutvecklare i regionen. I centrala Malmö, i direkt anslutning till centralstationen, förvärvades en byggrätt för cirka 150 lägenheter av Jernhusen. Bostäderna kommer att fördelas på två huskroppar på 14 respektive 16 våningar med kommersiella lokaler i botten. I Kristianstad har en centralt belägen tomt köpts av Steen & Ström Holding AB och där planeras för ett tolv våningar högt punkthus med cirka 80 lägenheter. Slutligen tecknades ett joint ventureavtal med NorCap om att gemensamt utveckla kvarteret Galten vid Märtenstorget i centrala Lund, som NorCap äger sedan tidigare. I projektet ingår 160 lägenheter, parkeringsgarage med 370 p-platser samt kommersiella ytor på 6 000 kvm med biograf, butiker, restaurang och café.

Arbetet i region Syd går nu in i en ny fas. De två första utvecklingsprojekten i regionen ska byggstartas under 2018, Trägårn i Svedala och Stationsstaden i Kävlingse med sammanlagt 106 lägenheter. Organisationen har därför dimensionerats till att också inkludera funktioner för bearbetning av marknad och slutkund liksom för att tillsammans med entreprenadorganisa-



tionen driva projekten i byggfasen. Försäljningen under våren blir en viktig värdeomrätare på den lokala marknaden men enligt den analys vi gjort finns en efterfrågan på båda orterna på den typen av bostäder som vi ska bygga.

Region Väst

I Väst har projektutvecklingsorganisationen primärt fokuserat på att driva tre befintliga projekt, Mandarinen, Tuvebo och Lillhagsparken.

Mandarin i Varberg är utvecklat i samarbete med de lokala företagen Dacapo och Maleryd Fastigheter, som kommer att äga och förvalta de 63 hyresrätterna efter färdigställandet. Mandarin byggstartades i juni.

Tuvebo med 174 bostadsrättslägenheter är resultatet av en markanvisning som erhöles av Göteborgs Stad sommaren 2016 i Tuve på Hisingen. Försäljningen av lägenheterna inleds under det andra kvartalet 2018 och byggstart planeras till maj.

I våras tecknades ett samarbetsavtal med Hökälla Utveckling AB om att utveckla och bygga totalt 260 bostäder i Lillhagsparken i Göteborg. Detaljplanen var då redan klar varför det gått relativt snabbt att nå fram till första byggstart. Utbyggnaden kommer att ske i flera etapper och först ut är 22 radhus med planerad byggstart i maj 2018.

Även i Göteborg kommer vi att få en fingerisning om läget på bostadsmarknaden när försäljningen av bostäderna i Tuvebo och Lillhagsparken inleds. Samtidigt är vi även här trygga med att vi har hittat rätt nivå på projekten.

Under året har det utlysts relativt få markanvisningstävlingar från kommunerna i region Väst.

Några försäljningar av privata byggrätter har skett, men till mycket höga priser. Projektportföljen i Väst har därför inte utökats under 2017.

Region Öst

Den sedan tidigare omfattande projektportföljen i region Öst utökades ytterligare under 2017 med drygt 200 lägenheter. Bland annat erhöles Wästbygg sin första markanvisning i Uppsala. Nya byggrätter har även tillkommit i Stockholm.

Wästbygg är dessutom en av fyra aktörer som valts ut av Södertälje kommun för att utveckla området Daldockan. För Wästbyggs del handlar det om bostäder, ett äldreboende och en förskola. Hur många bostäder det rör sig om kommer att definieras under det gemensamma planarbetet.

Stockholm är den marknad där inbromsningen på bostadsmarknaden märkts av mest, men hittills har den inte påverkat Wästbygg. I Las Vega, som är det enda projekt som byggstartats under 2017, såldes lägenheterna under våren. Med ett drygt år kvar till inflyttning finns endast ett fåtal osålda lägenheter kvar.

Vi fortsätter att följa marknaden och väljer projekt med stor omsorg. Principen är att nya projekt ska ha förutsättningar för att vara lönsamma den dagen som avtalet tecknas, vi kommer inte att samla på oss byggrätter i spekulation inför framtiden. Under 2017 lämnade vi även tillbaka två markanvisningar, en i Täby och en i Nacka, då vi inte ansåg att de under rådande omständigheter var möjliga att genomföra med rätt lönsamhet. Inget vite har utgått vid återlämnandet. Nedlagda utvecklingskostnader uppgår till 4 mkr och har kostnadsförts enligt gällande redovisningsprincip.

”

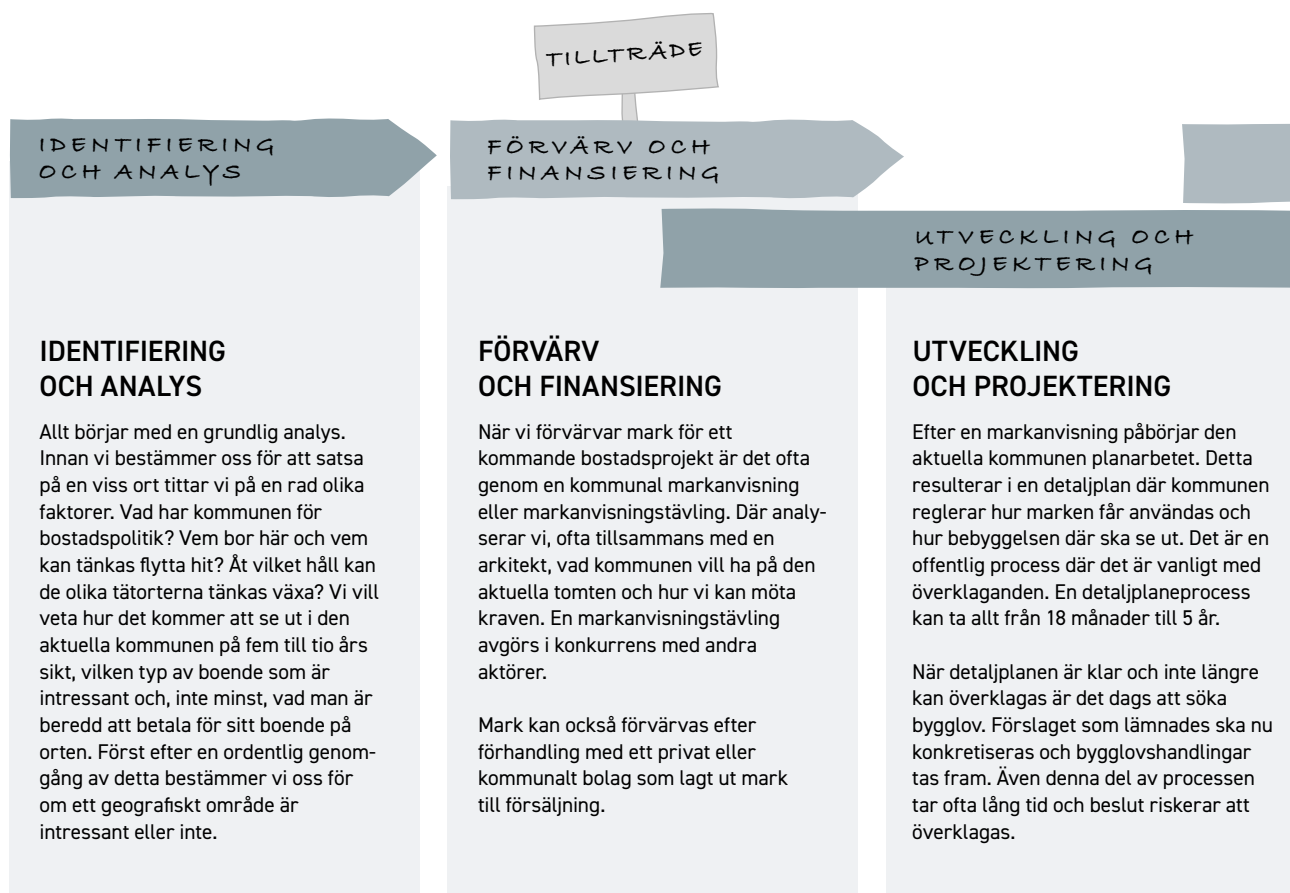
Vi fortsätter att följa marknaden och väljer projekt med stor omsorg. Principen är att nya projekt ska ha förutsättningar för att vara lönsamma den dagen som avtalet tecknas.

SAMMANFATTNING PROJEKTUTVECKLING 2017-12-31

Projektstatus	Antal bostadsrätter	Antal hyresrätter	Bostadsarea totalt, kvm	Lokalarea totalt, kvm	Försäljningsvärde, mkr
Projekt under byggnation	153	218	14 072	1 993	629
Projekt med detaljplan klar	735	50	61 841	6 845	3 115
Pågående detaljplan	698	305	61 563	3 954	4 146
Detaljplan ej påbörjad	413	100	39 757	8 482	2 100
TOTALT	1 999	673	177 233	21 274	9 990



Projektutvecklingsprocessen





EN BLICK FRAMÅT

Bostadsmarknaden befinner sig i ett svårbedömt läge, men trots allt talar mycket för ett fortsatt bostadsbyggande i paritet med de senaste åren. Vår entreprenadverksamhet inom affärsområde Bostad hade en orderstock på 2,3 miljarder kronor vid årets slut med pågående projekt som sträcker sig in i 2019. Dessutom bygger vi åt stabila och väletablerade beställare på expansiva marknader.

Vi har även stor tilltro till de utvecklingsprojekt som finns i vår egen portfölj. En stor fördel för oss är att byggkompetensen finns i samma organisation. Genom det samarbetet kan projekten optimeras för att hitta rätt balans mellan utformning och kostnad.

Under 2017 har flera stora bostadsprojekt befunnit sig i samverkan fas ett. Det innebär att vi enbart haft kostnads-täckning för nedlagd tid. Under hösten

gick dessa projekt in i produktionsfas, vilket medför att vi förväntar oss ett bättre ekonomiskt utfall inom affärsområdet under kommande år.

Vi är väl bemannade i samtliga regioner, vilket ger möjlighet att ta oss an ytterligare bostadsprojekt. Bland annat har vi i slutet av året tecknat två fas ett-avtal där vi projekterar i samverkan med beställarna för planerad byggstart under 2018. I början av 2018 har vi vunnit en upphandling som omfattar 86 lägenheter åt MKB i Malmö.

Hösten 2017 genomförde vi en genomlysning av vårt koncepthus för att konsolidera det ytterligare. Koncepthuset ger möjlighet till ett kostnadseffektivt byggande av både bostadsrätter och hyresrätter. Med de justeringar som nu gjorts kan vi erbjuda ett än mer konkurrenskraftigt alternativ, med bibehållen hög standard och hållbarhetsprofil.

”

Vår entreprenadverksamhet inom affärsområde Bostad hade en orderstock på 2,3 miljarder kronor vid årets slut.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD I SIFFROR

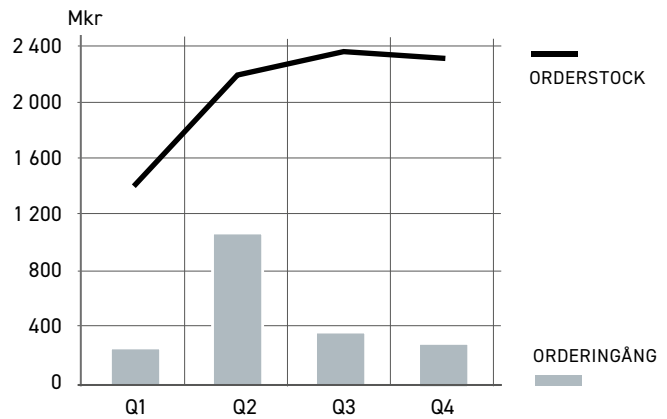
NYCKELTAL

Andel av
Wästbygg Gruppens
intäkter: 38 procent (35)



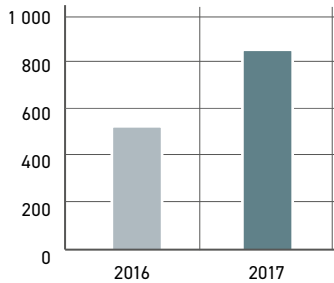
Intäkter:
1 072 mkr (827)
Rörelseresultat:
26 mkr (-122)
Orderingång:
1 916 mkr (870)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4

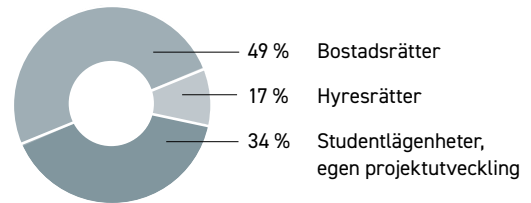


AVSLUTADE BOSTADSPROJEKT

Antal lgh

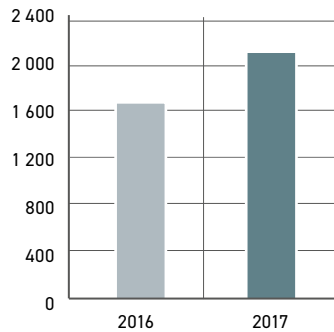


Antal bostadsprojekt: 10 (2)
Varav egenutvecklade: 1 (1)
Antal lägenheter: 832 (528)
Varav egenutvecklade: 279 (484)
Sammanlagt entreprenadvärde:
959 mkr (264)

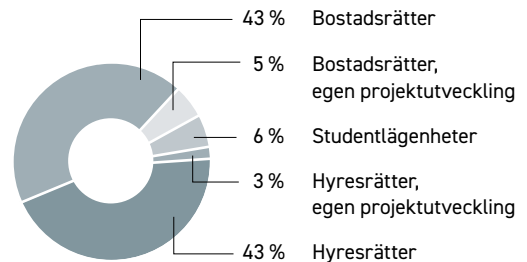


PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT PER DEN SISTA DECEMBER

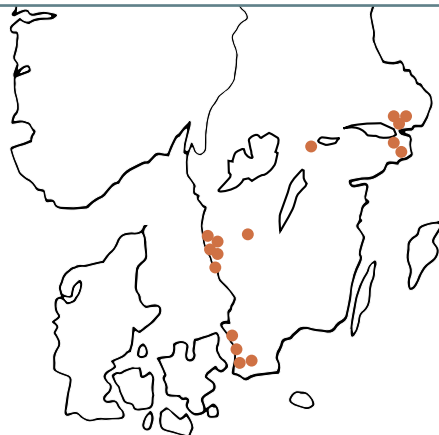
Antal lgh



Antal bostadsprojekt: 17 (18)
Varav egenutvecklade: 2 (2)
Antal lägenheter: 2 131 (1 622)
Varav egenutvecklade: 166 (342)
Sammanlagt entreprenadvärde:
3 064 mkr (1 926)



GEOGRAFISK PLACERING PÅ BOSTADSPROJEKTEN 2017





En Svan som gör skillnad

I november blev Wästbygg certifierat enligt Svanen. Det innebär att vi har möjlighet att Svanenmärka våra egenutvecklade bostäder och samhällsfastigheter. Att bygga enligt Svanen innebär att extra fokus läggs på:

- låg energiförbrukning
- energieffektiva lösningar för belysning, vitvaror och blandare
- bättre inomhusmiljö
- hållbart skogsbruk
- miljösmapta materialval.

Ett självklart sätt att arbeta tycker vi!



”

Wästbyggs anbud är övertygande med hög miljöambition och smart-city-koncept i framkant. Konsortiet består av teknikleverantör, arkitekt och byggare som ger klara besked om vad företaget åtar sig att leverera. Anbudet är konkret, trovärdigt och med bredd på hållbarhetsåtgärderna. Kvaliteten på anbudet gör att juryn förordar markanvisning.

Motivering från Tekniska nämnden i Lund till varför Wästbygg erhölet en markanvisning på 60 lägenheter i Brunnsög i augusti.



Liten trast med kaxig attityd

Med 19 lägenheter är kvarteret Trasten i Borås årets minsta entreprenaduppdrag inom Bostad. Projektet har funnits i planeringen hos beställaren Järngrinden under lång tid, men haft en minst sagt lång resa från idé till verklighet på grund av överklaganden. Till slut gick Trasten segrande ur den matchen. Byggandet inleddes i början av 2016 och i septem-

ber 2017 lämnades kvarteret Trasten över till Järngrinden.

Lägenheterna har varit mycket eftertraktade tack vare ett centralt men lugnt läge, i kombination med en mycket hög standard på bostäderna. En gemensam trädgård finns på husets baksida och hundra meter bort ligger en av Borås största parker.

Takterrasser, växthus och cykelpool

Mandarinerna i Varberg har vi utvecklat tillsammans med Maleryd Fastigheter och Dacapo. För projektet har tre värdeord satts upp – inspiration, hållbarhet och gemenskap. Utifrån dessa värdeord har bostadsområdet, som är fördelat på tre hus med sammanlagt 63 hyreslägenheter, utformats.

Mandarinerna erbjuder flera naturliga mötesplatser där man spontant ska kunna träffa och umgås med sina grannar. Varje hus får en rymlig takterrass med härlig utsikt över Varberg. På gården inreds en gemensamhetslokal med tvättstuga, kök och bibliotek. Den

som har, eller vill skaffa sig, gröna fingrar är välkommen att experimentera i Mandarinerna växthus.

Vi vill också underlätta för att göra hållbara val i vardagen. Varberg är en perfekt cykelstad, med fina stråk både längs havet och inne i staden. Genom en pool med elcyklar erbjuds ett alternativ till att ta bilen, som främjar både miljö och den egna hälsan.

I oktober placerades det första betongelementen på plats och lagom till julen 2018 ska de första hyresgästerna kunna flytta in. Mandarinerna ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Kommersiellt



Att bygga förtroende

I Segeltorp ville Veho Bil utöka sin befintliga anläggning. I Nacka ville de göra en storsatsning och bygga nytt. Från början var det två helt parallella spår, men så småningom möttes de och mynnade ut i ett gott samarbete.

I oktober 2016 fick Wästbygg ett uppdrag av Castellum. Hyresgästen i en av deras fastigheter längs Smista Allé i Segeltorp ville ha större lokaler. Hyresgästen var Mercedesåterförsäljaren Veho Bil som ville utöka med ett transportbilcenter.

Några månader senare kom en förfrågan till Wästbygg. Var vi intresserade av att lämna pris på en helt ny anläggning i Nacka som Veho Bil skulle bygga i egen regi?

Litet bygge på det stora bygget

Under senhösten 2016 inleddes arbetet i Segeltorp. Uppdraget omfattade en fristående tillbyggnad på 6 700 kvm i direkt anslutning till Veho Bils befintliga anläggning för försäljning och service. De båda byggnaderna skulle sedan länkas ihop med en glastunnel.

Utöver beställare, hyresgäst och entreprenör var det ytterligare några nyfikna ögon som följde projektets framdrift. Under våren passade ett fågelpar på att bygga bo där anslutningen mot huvudbyggnaden skulle göras. En ganska högljudd byggarbetsplats var inget som störde, utan de satt lugnt kvar i sitt näste. Även om det var ett trevligt inslag i vardagen att följa fåglarnas bestyr, var arbetsledare Sara Landstedt ganska nöjd med att både ungar och föräldrar hann lämna boet innan arbetet nått ända dit.

KUNDENS BEHOV I FOKUS

Parallellt pågick arbetet med att räkna på den nya anläggningen. Efter att det första anbudet lämnats fick vi återkoppling om att priset blev för högt. Vi vände då på frågan och bad att få reda på hur Veho Bils budget såg ut. Där tog anbuds-förfarandet en ny vändning och ett samarbete

TILLSAMMANS SKA VI BYGGA VEHO BILS ANLÄGGNING I NACKA!

Närmast kameran: My Fröberg, projektchef Wästbygg och Monica Carlström, arbetschef Wästbygg.

Rad två: Metin Basberber, vd Veho Bil Sverige och Sara Landstedt, arbetsledare Wästbygg.

Rad tre: Roger Lundberg, arkitekt, Ronny Eriksson, platschef Wästbygg och Bo Johansson ekonomichef Veho Bil Sverige

Bilden är tagen i Veho Bils försäljningslokal i Segeltorp.

med öppna kort från båda parter inleddes. Vårt uppdrag blev att återkomma med hur stor byggnad Veho Bil kunde få utifrån sina budgeterade medel.

Tillbyggnaden i Segeltorp användes som referens för ytskikt och installationer. Dessutom gjordes en grundlig kartläggning av vad kostnaden per kvadratmeter uppgått till där. Projektet skiljer sig dock markant åt vad gäller markarbeten och stomme. De tänkta underentreprenörerna involverades därför i samarbetet för att hitta rätt nivå i kalkylarbetet.

FRÅN FÄRDIGT TILL NYSTART

I oktober var tillbygget i Segeltorp klart. Någon månad senare tecknades entreprenadavtalet för anläggningen i Nacka – en fullserviceanläggning på 16 500 kvm med lokaler för försäljning av nya och begagnade person- och transportbilar samt service-, plåt- och lackverkstad.

Tomten som Veho Bygg förvärvat ligger på solitt berg och är delvis utsprängd för en annan tänkt byggnad. När markarbetena inleds i början av 2018 ska ytterligare sprängningsarbeten utföras, eftersom verkstad och garage ska placeras under mark. Dessutom krävs bergsförstärkning och tätning av sprickor efter tidigare sprängningsarbeten.

Våren 2020 ska vi lämna över en färdig anläggning till Veho Bil. I samverkan har vi tagit vara på tomtens förutsättningar på bästa möjliga sätt, optimerat ytan utifrån identifierade behov, och valt resurssnåla produktionsalternativ. Tack vare en förtroendefull relation mellan beställare och utförare får vi synergieffekter som gör ett bra projekt ännu bättre.

”

Tack vare en förtroendefull relation mellan beställare och utförare får vi synergieffekter som gör ett bra projekt ännu bättre.

VEHO BIL:

TILLBYGGNAD
SEGELTORP

Antal kvadratmeter:

6 700

Certifiering enligt
Miljöbyggnad Silver

NYPRODUKTION
NACKA

Antal kvadratmeter:

16 500

Byggnaden kommer inte
att miljöcertifieras, men
byggs utifrån likvärdiga
normer.



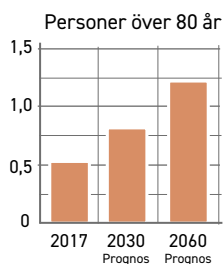
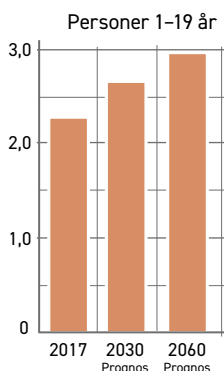
Gynnsamt läge för kommersiella fastigheter



1 000

nya skolor bedöms behövas under den kommande tioårsperioden

PROGNOS ÖVER BEFOLKNINGS-UTVECKLING (miljoner personer)



Affärsområde Kommersiellt hade en svag inledning på året men efter en god orderingång under det andra kvartalet inleddes en uppåtgående trend. Varken volymen eller resultatet för affärsområdet nådde ända fram till önskat läge, men en stor del av förklaringen ligger i att resurser omfördelats internt för att hantera den stora bostadsproduktionen.

FLER INVÅNARE ÖKAR EFTERFRÅGAN

Högkonjunkturen i Sverige är väl spridd både branschmässigt och geografiskt. Företagens investeringar har ökat under 2017 liksom den privata konsumtionen.

Även de offentliga investeringarna ökar. De senaste årens stora befolkningstillväxt, samt att bostadsområden uppförs på nya platser, medför att fler förskolor, skolor och andra samhällsfastigheter behöver byggas. Enbart behovet av nya skolor bedöms till 1 000 stycken under den kommande tioårsperioden. Dessutom är många befintliga skolor i stort behov av renovering och utbyggnad. En ökande andel äldre människor innebär också ett stort behov av nya äldreboenden.

Samhällsfastigheter utgör därför ett intressant marknadssegment för både entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten inom Kommersiellt.

ENTREPRENADUPPDRAG

En övervägande del av det kommersiella byggandet fram till idag har varit kopplad till vår organisation i Borås. En stor del av dessa uppdrag har utförts i Stockholmsregionen, vilket har inneburit mycket resor. Under 2017 har en kommersiell organisation etablerats i Stockholm som successivt lotsas in i både projekt och beställarnätverk. Detta har i sin tur frigjort tid för nya uppdrag inom region Mitt. Välbehövligen resurser har även tillförts inom kalkyl och inköp.

Region Syd

Syd är den region som arbetat mest med samhällsfastigheter under de senaste åren. Under perioden 2014-2016 färdigställdes fyra stora skolor och ett särskilt boende.

Två nya projekt inom denna sektor har

tillkommit under året. I Staffanstorp påbörjades byggandet av ett vårdboende med 72 platser åt Odalen Fastigheter under sommaren. Strax innan årsskiftet tecknades även ett avtal med Vectura Fastigheter om att bygga ett äldre- och trygghetsboende i Helsingborg med 97 bostäder. Båda projekten genomförs i samverkan med respektive beställare.

Region Syd har förstärkt sin kommersiella organisation under hösten för att kunna intensifiera marknadsbearbetningen i Skåne.

Region Väst

2016 tecknades ett samverkansavtal med Region Halland, Halmstads kommun och Stiftelsen Hallands Läns museer om en omfattande om- och tillbyggnad av Hallands konstmuseum i Halmstad. I mars 2017 vann White Arkitekter den arkitektävling som varit utlyst för utformningen av museet. Efter gemensam projektering utifrån det vinnande förslaget påbörjades byggnationen strax innan årsskiftet.

I Varberg fick Wästbygg uppdraget att uppföra en kontorsfastighet på 4 400 kvm. Uppdragsgivare är Ventilo AB, som vi tidigare samarbetat med. Hyresgäster i den nya byggnaden blir bland annat Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan.

Södra Halland är en intressant region där vi tror på en fortsatt utveckling inom både Kommersiellt och Bostad. I slutet av 2017 anställdes därför en arbetschef med placering i Halmstad. Genom lokal närvaro ser vi goda möjligheter att etablera oss ytterligare i detta område.

Region Mitt

På uppdrag av Alecta genomförs en stor om- och tillbyggnad av köpcentrumet A6 i Jönköping på totalt 36 000 kvm. Arbetet inleddes våren 2016 och den första av tre deletapper öppnades plan enligt inför lönehelgen i oktober. De resterande två etapperna ska vara klara motsvarande helg 2018 respektive 2019 för bästa möjliga julhandel. Hela arbetet genomförs under pågående öppethållande med stora krav kundflöden och tillgänglighet, men också på säkerhet för besökare, butikspersonal och andra som rör sig inom A6-området.

Besökarna möts av ett färgglatt välkomnande i den nyöppnade delen av A6 Center i Jönköping.



Hallands Konstmuseum ska bli större och bättre anpassat till verksamheten. En omfattande renovering av den befintliga byggnaden kompletteras med en tillbyggnad på 1 700 kvm för att skapa en modern besöks- och mötesplats med konsten i centrum. Visionsbilden till höger visar den nya utformningen.



I Borås byggstartade två nya kommersiella projekt. Corem Property Group har påbörjat en exploatering på ett industriområde där de planerar att samla ett flertal yrkesbutiker på en och samma plats. Hornbach och Bevego kontrakterades under året och Wästbygg har fått uppdraget att bygga de två butikerna på 8 600 respektive 2 600 kvm.

I september fick elefanterna i Borås Djurpark flytta in i sitt nya elefanthus. Elefanterna har fått större yta, en mer savannliknande miljö och dagsljus även inomhus tack vare ett genomskinligt tak. Den nya anläggningen är också bättre anpassad till besökarna.

Region Öst

I januari färdigställdes ett tio våningar högt hotell i centrala Uppsala. Ytterligare ett hotellprojekt påbörjades under året, denna gång i Kista. En befintlig byggnad har rivits stomren och byggs om till ett hotell med 194 rum.

Längs Smista Allé i Segeltorp har vi under året slutfört två fordonsanläggningar på uppdrag av Castellum. Samarbetet med Castellum inleddes 2008 och har hittills resulterat i tolv uppförda fastigheter i området där främst olika bilföretag är hyresgäster. Ett av årets projekt var en fristående utbyggnad av Veho Bils anläggning. Ett gott samarbete med ledningen för Veho Bil resulterade dels i en fin slutprodukt i Smista Allé och dels i att Veho Bil valde Wästbygg som entreprenör när företaget bygger en ny anläggning i Nacka.

Under hösten överlämnades Drivelab Big till beställaren Arlandastad Holding. Drivelab Big är en 7 000 kvm stor permanent mässa och utbildningsplats för stora fordon. Lokalen inrymmer även certifieringshallar och utbildningslokaler.

I region Öst har vi även arbetat med tre handelsfastigheter. En Coopbutik i Kungsängen var klar för invigning under november och i direkt anslutning till den pågår byggandet av en butik för Bygmax. I slutet av året påbörjades ytterligare en Coopbutik, denna gång i Tumba.

Fastigheten byggs i två plan där det övre våningsplanet kommer att innehålla en tennishall på 4 200 kvm som ska disponeras av Tumba tennisklubb. Beställare av de tre handelsfastigheterna är NREP.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling inom det kommersiella segmentet är i första hand inriktad mot samhällsfastigheter.

Markanvisningar för två skolor och ett äldreboende har erhållits under året och sedan tidigare finns tre förskolor och en skola i portföljen. Samtliga ligger i region Öst. Produktionsstart av en skola och en förskola sker sannolikt under 2018.

Därutöver finns en del kommersiella ytor som ingår i kommande bostadsprojekt.

EN BLICK FRAMÅT

Orderingången under andra halvåret 2017 ger goda möjligheter till en fortsatt positiv utveckling för affärsområde Kommersiellt. Tack vare de personella förstärkningar som gjorts inom alla regioner under 2017 kan vi ta vara på de goda marknadsförutsättningarna på ett bättre sätt.

I Sverige planar bostadsbyggandet sannolikt ut framöver och då frigörs tid inom konsultledet för att arbeta med bland annat samhällsfastigheter. Vi har fina referensuppdrag och rätt kompetens för att ta oss an den typen av uppdrag. Dessutom har vi i början av 2018 gått in som partner i Forum Bygga Skola, en organisation för aktörer från både beställarsidan och utförarsidan. Syftet är att samverka och skapa en erfarenhetsbank för bättre skolbyggnader.

Vi ser även ett ökande intresse för att äga och förvalta samhällsfastigheter, vilket skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med att utveckla bland annat skolor och äldreboenden.

För det övriga kommersiella byggandet finns en gynnsam kombination av en fortsatt högkonjunktur och en stor befolkningsökning. Fler kontors- och industrifastigheter kommer att behövas, liksom anläggningar för sport, rekreation och nöje.

”

Vi ser även ett ökande intresse för att äga och förvalta samhällsfastigheter, vilket skapar goda förutsättningar för det fortsatta arbetet med att utveckla bland annat skolor och äldreboenden.

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT I SIFFROR

NYCKELTAL

Andel av
Wästbygg Gruppens
intäkter: 27 procent (25)

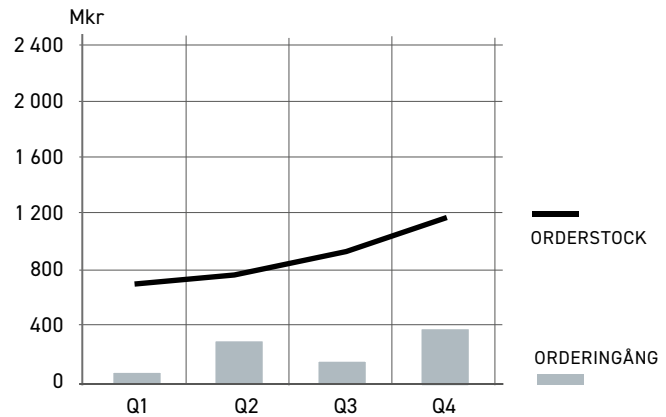


Intäkter:
757 mkr (584)

Rörelseresultat:
5 mkr (-18)

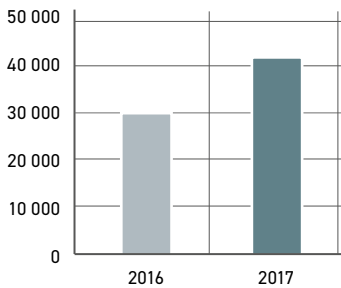
Total ordergång:
892 mkr (756)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



AVSLUTADE KOMMERSIELLA PROJEKT

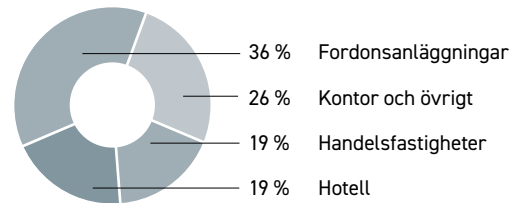
Antal kvm



Antal kommersiella projekt: 11 (7)

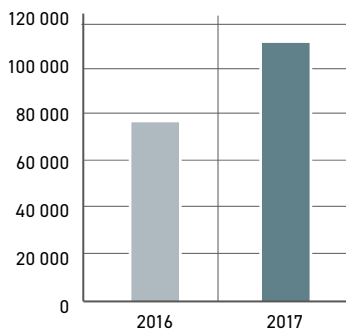
Antal kvadratmeter:
41 100 (29 600)

Sammanlagt entreprenadvärde:
565 mkr (419)



PÅGÅENDE KOMMERSIELLA PROJEKT PER DEN SISTA DECEMBER

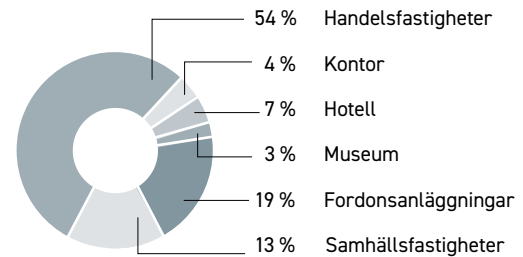
Antal kvm



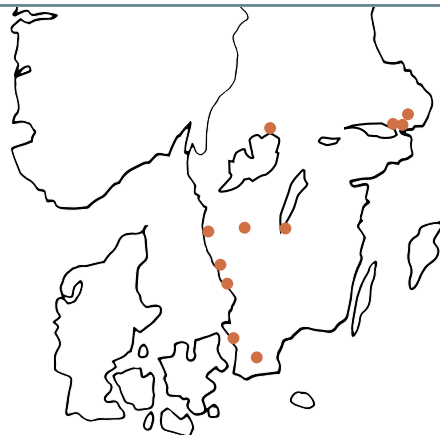
Antal kommersiella projekt: 13 (10)

Antal kvadratmeter:
110 275 (77 000)

Sammanlagt entreprenadvärde:
1 684 mkr (1 046)



GEOGRAFISK PLACERING PÅ DE KOMMERSIELLA PROJEKTEN 2017



Spadtag i hällregn

Lite regn i brudkronan sägs bringa lycka i äktenskapet. Om detsamma gäller när samarbeten i byggprojekt inleds är förutsättningarna utmärkta för Hornbachs nya byggvarumarknad på 8 600 kvm i Borås.

Jerker Holmgren, affärs- och projektutvecklingschef på Corem, Pelle Brandt, regionchef Mitt på Wästbygg och Oliver Garrecht, vd på Hornbach Byggmarknad trotsade regnet och tog ett gemensamt första spadtag den 6 september.

Till sommaren 2018 ska den nya butiken öppna.



Nytt hus för djurparkens tungviktare

2017 föddes två elefantkalvar i Borås Djurpark. Eftersom elefanter är dräktiga i nästan två år fanns det gott om tid att planera för en tillbyggnad av elefanthuset, så att den växande elefantfloeken skulle kunna få plats.

Lösningen blev 900 nya kvadratmeter. Där har elefanterna fått en inomhus-savann där vädret alltid är vackert tack vare ett blåtonat plasttak. På så sätt får de en trivsammare miljö de dagar de inte kan vara utomhus. För besökarnas del

har tillbyggnaden inneburit bättre förutsättningar att se djuren inomhus.

Wästbyggs medarbetare har haft en helt unik arbetsmiljö. Två gånger om dagen har hela elefantfloeken gått genom arbetsplatsen på väg från sitt befintliga hus till rastgården. Av säkerhetsskäl har allt arbete stått helt stilla under de minuter som promenaden har tagit. Inga ljud, inga rörelser. Men många tillfällen att studera jordens största landlevande djur på nära håll.



Först ut i Sockerstan

På det tidigare sockerbruksområdet i Staffanstorp planerar kommunen för Sockerstan, ett nytt område med bostäder, handel och torgytor. Men allra första byggnaden blir ett vårdboende med 72 platser.

Odalen Fastigheter är byggherre, Humana Omsorg ska driva boendet och

Wästbygg ska bygga det. Samarbetet har pågått sedan ett tidigt skede i projektet för att utveckla ett modernt boende som möter de krav som ställs. Med stora gemensamma ytor, takterrass och en vinterträdgård skapas en trivsam miljö för både boende och personal.

F B S
O Y K
R G O
U G L
M A A

”

Nu får vi chansen att tidigt medverka i dialogen med kommuner, ta del av övriga aktörers erfarenheter samt dela med oss av den kunskap som Wästbygg har när det gäller skolor.

Så säger Anders Berglind, affärsutvecklare på Wästbygg Projektutveckling om att Wästbygg blivit partner i Forum Bygga Skola.

Logistik



*Niklas Rehnsbo har varit platschef på Apoteaprojektet.
Under de mest intensiva perioderna har det funnits
upp till 110 personer på arbetsplatsen samtidigt, vilket
ställt stora krav på styrning och samordning.*

Hållbarhet i framkant när Apotea bygger nytt

Orten med det romantiska namnet Morgongåva ligger i Uppland, fem mil från Uppsala. I tätorten bor ungefär 1 500 personer. Förmodligen hade Morgongåva varit ett lite sömnigt samhälle på landet om inte e-handelsföretag som Adlibris och Apotea etablerat sig här. Nu pendlar i stället hundratals människor hit varje dag från Uppsala, Heby, Sala, Enköping och andra orter i omgivningen, för att se till att alla som handlar böcker och läkemedel på nätet får sina varor hem i brevlådan.

Så sent som 2014 uppförde Logistic Contractor en logistikanläggning på 5 000 kvm åt Apotea i Morgongåva Företagspark. Den dimensionerades då för den tillväxt som företaget såg framför sig.

Tillväxten blev dock högre än planerat. Vid årsskiftet 2016/2017 fick Logistic Contractor därför ett nytt uppdrag av Morgongåva Företagspark AB – denna gång ville hyresgästen Apotea ha 38 000 kvm. Dessutom skulle den nya byggnaden ligga i framkant inom hållbarhetsområdet och vara koldioxidneutral.

BERGVÄRME OCH SOLCELLER GER ENERGIN

För att få en jämn och fin tomt i den storlek som krävdes för en byggnad som är nästan fem fotbollsplaner stor sprängdes 8 000 kvm berg bort. Sprängmassorna har krossats på plats och återanvänts som fyllnadsmaterial.

I marken borrades 35 hål för bergvärme, vart och ett 300 meter djupt. Den stora platta byggnaden har också försetts med den största solcellsanläggning som någonsin monterats på ett tak i Sverige. Den som av en händelse kommer flygandes över byggnaden kommer att se att de 5 500 solcellsmodulerna är placerades så att de bildar Apoteas logotyp.

Genom installationerna blir byggnaden helt självförsörjande på energi. Värme, men också kyla till kontor och lager, kommer från borrhålen via två stora bergvärmepumpar. Elen genereras av solcellerna.

Solcellsanläggningen har en kapacitet på 1,4 gigawatttimmar per år, vilket är mer än tillräckligt för det egna behovet. Överskottselen kommer att säljas till det lokala energibolaget.

För att ytterligare hålla nere energianvändningen har taket fått extra isolering och till all belysning används LED-armaturer.

Hållbart pendlande

Hållbarhetstankarna sträcker sig långt utanför själva byggnaden. För att göra det bekvämt för de anställda att pendla med tåg finns ett stort antal låncyklar vid Morgongåvas station. Därifrån är cykelväg är anlagd fram till arbetsplatsen, en sträcka på cirka en och en halv kilometer.

100 000 PAKET VARJE DYGN

Apotea är Sveriges största nätapotek. Anläggningen har dimensionerats för att kunna leverera 100 000 paket varje dygn, det vill säga fyra paket per sekund. Utlastningen sker via tolv lastportar på byggnadens långsida.

Ungefär 500 personer kommer på sikt att arbeta för Apotea i Morgongåva, vilket även ställer krav på en helt annan form av logistik – möjlighet för de anställda att äta på sin rast. Ett storkök, där mat kommer att lagas av egen personal, har därför installerats. Dessutom har en stor vägg fyllts med mikrovågsugnar för dem som väljer att ta matlåda med sig hemifrån.

INFLYTTNING I MARS 2018

Den 5 mars 2018 överlämnades den färdiga anläggningen. Apotea har fått en lagerdel, helt anpassad till sin omfattande verksamhet. Kyl- och frysrum finns för de läkemedel som kräver tempererad förvaring och i ett särskilt säkerhetsrum förvaras narkotikaklassade läkemedel.

Kontors- och personalytor har utformats utifrån höga krav på estetiken. Färg och form har fått spela en stor roll för att uppnå ytterligare en hållbarhetsaspekt – en trivsamt arbetsplats för alla anställda.

APOTEA:

NYPRODUKTION

Antal kvadratmeter:

38 000

varav 2 000 kvm kontor

35

borrhål för bergvärme

5 500

solcellspaneler på taket

100 000

paket kan skickas varje dygn

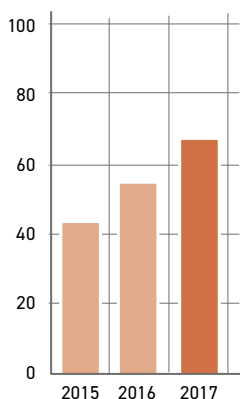
”

Solcellsanläggningen har en kapacitet på 1,4 gigawatttimmar per år, vilket är mer än tillräckligt för det egna behovet.



En stark aktör på logistikmarknaden

**E-HANDELNS
UTVECKLING**
Omsättning i
miljarder kr



Koncernbolaget Logistic Contractor, som utgör affärsområde Logistik inom Wästbygg, gjorde ett genomgående starkt år. Omsättningen på denna nischade marknad passerade en miljard kronor. En viktig anledning till detta är att produkten har anpassats till ett bredare användningsområde och därmed en större målgrupp. Resultatet nådde inte 2016 års höga nivå, primärt beroende på att andelen projektutvecklingsvinster var lägre än föregående år, men det är fortfarande mycket gott. Med en marknadsandel på ungefär 20 procent är Logistic Contractor en av de största aktörerna på den svenska logistikmarknaden.

VÄXANDE VOLYMER PÅ MARKNADEN

Under 2017 fortsatte logistikmarknaden att utvecklas i positiv riktning. Enligt en rapport från fastighetsrådgivaren Colliers International färdigställdes 600 000 kvm logistikyta, en dubbling jämfört med 2016. Samtidigt mäter Colliers endast anläggningar över 10 000 kvm, varför marknaden är större än så.

E-handeln växte med 16 procent och omsatte 67 miljarder kronor. Det innebär att antalet paket som distribuerades från olika centrallager till mottagare runt om i landet fortsatte att öka. Två av tre svenskar handlade på nätet och i topp ligger kläder och skor, skönhet och hälsa samt böcker. Störst tillväxt 2017 fanns dock inom dagligvaror.

Det finns dock fler faktorer än tillväxten inom e-handeln som driver logistikmarknaden framåt. Generellt sett blir hyrorna lägre i en nyproducerad logistikanläggning, oaktat de övriga fördelar som oftast erhålls med modernare lokaler och effektivare hantering. Detta skapar ett incitament för många företag att bygga nytt och flytta sin verksamhet.

ENTREPRENADUPPDRAG

Logistic Contractors entreprenadorganisation hade ett intensivt år där alla tillgängliga resurser krävdes för att klara av det stora antalet pågående projekt. Stor efterfrågan i kombination med fortsatt pressade ledtider från beslut till färdig byggnad har ställt stora krav, men leveranserna har kunnat ske med rätt kvalitet och enligt respektive projekts tidplan.

Organisationen växte med 20 procent under året till 41 personer. Sett till verksamhetens omfattning är det en liten organisation som på ett effektivt sätt hanterar en stor produktionsvolym.

Bredare produkt

Andelen projekt där annan verksamhet än ren lagerhållning och logistikhantering ska utföras fortsatte att öka till följd av en medvetet strategiskt arbete med att bredda Logistic Contractors produkt.

” Organisationen växte med 20 procent under året till 41 personer. Sett till verksamhetens omfattning är det en liten organisation som på ett effektivt sätt hanterar en stor produktionsvolym.



Under året avslutade vi bland annat en fastighet på 11 000 kvm i Kristinehamn där finska företaget Finnfoam tillverkar isolering och en på 31 000 kvm i Västerås där Svenska Retursystem tvättar och distribuerar returlådor och returpallar till dagligvaruhandeln och livsmedelsindustrin.

Efter att ha uppfört ett flertal industrifastigheter har vi samlat på oss värdefulla erfarenheter inför en fortsatt bearbetning av en bredare målgrupp. Vi har dessutom fina referensprojekt där allt från livsmedelsproduktion till industriell tillverkning pågår.

Parallellt fortsätter traditionella anläggningar för tredjepartslogistik att utgöra en stor del av LCs omsättning.

Större geografisk spridning

Helsingborg, Jönköping, Göteborg och Mälardalen fortsätter att vara de dominerande geografiska regionerna för logistikanläggningar men antalet uppdrag utanför dessa områden ökar.

I Kristianstad tecknade vi under året avtal om att bygga en anläggning på 11 000 kvm som till stor del ska fungera som centrallager åt Kiviks musteri. Falköping är en annan ort utanför de gängse stråken där vi uppför ett lager på 13 000 kvm med omlastningsmöjlighet till järnväg.

PROJEKTUTVECKLING

Vi är idag lika väl etablerade på marknaden som projektutvecklare som byggentreprenör. Med flera framgångsrika projekt bakom oss har vi bevisat att vi är en pålitlig aktör med bred kompetens. De dubbla rollerna ger oss en stor konkurrensfördel. Företag som vill ha nya lokaler

kan välja LC som samarbetspartner oavsett om de vill bygga i egen regi för att äga själva eller ge oss i uppdrag att utveckla en fastighet som de kan hyra. Gränsen mellan de båda alternativen är inte så skarp som man kan tro. I flera fall har kunder, som från början velat bygga, valt ett hyresalternativ i stället. Andra har gått åt motsatt håll. Oavsett vilket kan vi erbjuda en attraktiv lösning för deras lokalbehov.

När vi arbetar med utvecklingsprojekt finns ingen önskan om att bygga upp en egen förvaltningsportfölj. I stället avyttras projekten till trygga, långsiktiga fastighetsförvaltare.

Viljan att investera i logistikanläggningar är mycket stor och i nuläget överträffar efterfrågan tillgången på objekt på marknaden. Goda framtidsutsikter inom logistiksegmentet och en låg vakansgrad i anläggningarna gör dem till en trygg investering.

Fler utvecklingsprojekt än tidigare

Precis innan årsskiftet 2016/2017 tecknades ett utvecklingsavtal med Seafrigo Nordic om en anläggning i Helsingborg på 13 000 kvm. Produktionen har pågått under hela året och anläggningen ska lämnas över i början av 2018. Därutöver har avtal om fyra nya utvecklingsprojekt tecknats under 2017.

Åt Dagab Inköp & Logistik AB, som ingår i Axfood-koncernen, utvecklar och bygger vi en anläggning strax söder om Jönköping. Byggnaden får en yta på 12 000 kvm och kommer huvudsakligen att användas som kylager för matvaror.

Efter flera års diskussioner med IT-företaget Atea Logistics tecknades avtal under hösten om en ny kontors-, produktions- och logistikanlägg-



ning i anslutning till Växjö Småland Airport. Anläggningen ska fungera som centrallager för hela koncernen och även innehålla en recyclingavdelning för att ta hand om och återvinna gamla IT-produkter. 160 personer kommer att arbeta här när den 27 000 kvm stora anläggningen är klar våren 2019.

I direkt anslutning till Seafrigo Nordics tomt i Helsingborg förvärvade LC ytterligare mark under året. Intresset för att etablera sig här var mycket stort. Till slut tecknades avtal med två företag – Plantagen och Bring. Plantagen ska använda byggnaden för sin egen verksamhet. Uppdraget omfattar en anläggning på 15 000 kvm, med stora krav på temperatur och luftfuktighet för hantering av blommor och växter. Bring är verksam inom tredjepartslogistik. Åt dem utvecklas och uppförs en byggnad på 11 000 kvm, som får en av Sveriges största frysanläggningar.

Hysesavtal har tecknats på mellan sju och femton år med hyresgästerna. Samtliga fem fastigheter har avyttrats till investerare, som tillträder efter färdigställandet.

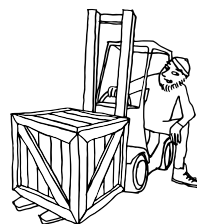
NORGE OCH DANMARK

2015 etablerade Logistic Contractor dotterbolag i Norge och Danmark efter att i flera år ha följt utvecklingen på respektive marknad. En logistik-anläggning uppfördes i Norge under 2015/2016.

Bearbetningen av de båda marknaderna fortsätter men vi märker tydligt av att konjunkturläget är fortsatt bättre i Sverige än i de båda grannländerna. Vår långsiktiga positiva syn på affärsmöjligheterna i Norge och Danmark kvarstår, trots utebliven ordergång under året. Vi arbetar därför vidare med att etablera vårt varumärke där.

”

De projekt som finns i orderboken, i kombination med en fortsatt stor efterfrågan, gör att vi tror att 2018 blir ett lika bra år som 2017.



EN BLICK FRAMÅT

Elva projekt som påbörjades under 2017 fortsätter in i 2018 och orderstocken vid årsskiftet uppgick till drygt en halv miljard kronor. Under början av 2018 har avtal tecknats om ytterligare två projekt. Bland annat ska vi återvända till Lidl i Rosersberg för en tillbyggnad på det stora centrallager vi uppförde åt dem 2013. De projekt som finns i orderboken, i kombination med en fortsatt stor efterfrågan, gör att vi tror att 2018 blir ett lika bra år som 2017.

Vi erbjuder en produkt som är väl anpassad till de krav som finns på logistikmarknaden. Den är tillräckligt standardiserad för att vi ska kunna bygga kostnadseffektivt och med kort produktionstid. Samtidigt är vårt koncept tillräckligt flexibelt för att passa fler typer av verksamheter än vi hittills har byggt för. Även detta talar för en fortsatt framgång på en marknad som vi, på sikt, hoppas ska inkludera även Norge och Danmark.



AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK I SIFFROR

NYCKELTAL

Andel av
Wästbygg Gruppens
intäkter: 35 procent (40)

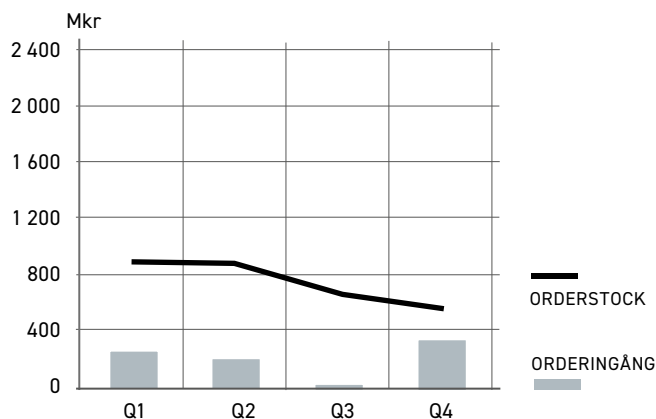


Intäkter:
1 009 mkr (920)

Rörelseresultat:
104 mkr (170)

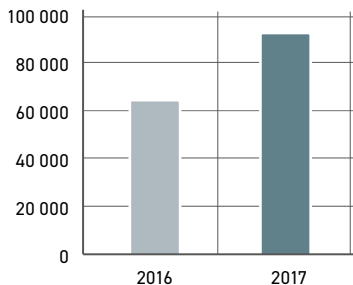
Total ordergång:
796 mkr (930)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



AVSLUTADE LOGISTIKPROJEKT

Antal kvm



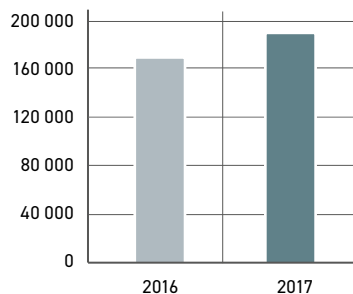
Antal logistikprojekt: 7 (5)
Varav egenutvecklade 0 (2)

Antal kvadratmeter: 93 200 (65 500)
Varav egenutvecklade: 0 (44 500)

Sammanlagt entreprenadvärde:
701 mkr (429)

PÅGÅENDE LOGISTIKPROJEKT PER DEN SISTA DECEMBER

Antal kvm

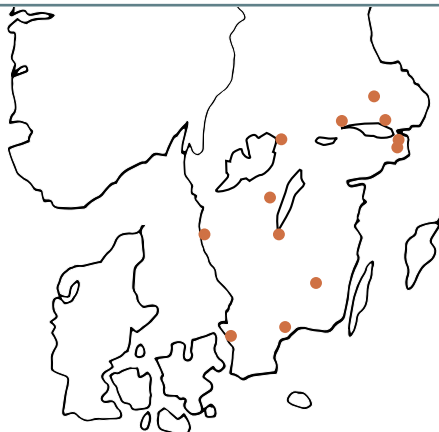


Antal logistikprojekt: 11 (10)
Varav egenutvecklade 5 (1)

Antal kvadratmeter: 190 000 (168 600)
Varav egenutvecklade: 78 000 (13 000)

Sammanlagt entreprenadvärde:
1 185 mkr (1 163)

GEOGRAFISK PLACERING PÅ LOGISTIKPROJEKTEN 2017





STOR LOGSTIKANLÄGGNING – STOR SPRINKLERTANK

Vid en brand ska sprinklersystemet snabbt kunna begränsa och släcka en eld som uppstår. Ju större byggnaden är, desto större vattentank behövs.

Oftast placeras tankarna utomhus, men på Apoteaprojektet i Morgongåva finns den inne i lokalen. Orsaken stavas

estetik. Tomten kring själva byggnaden är för liten för att kunna gömma den på ett bra sätt.

När man kommer nära blir det tydligt hur stor den är. Som måttstock har vi en platschef som är 1,85 lång.



PLATS FÖR ALLA

Våren 2017 påbörjades byggandet av en stor lagerlokal i Falköping. En av projektets stora utmaningar var planeringen av markarbetena. Stenrösen på tomten fick inte röras förrän de grodor som övervintrade där hade lämnat sitt vinterviste. Men då var det snabba ryck för att hinna riva dem innan stenskvättan började bygga bo. Stenrösen skulle därefter byggas upp med samma stenar på en annan del av tomten, så att grodorna kunde flytta in igen under senhösten.

På tomten fanns också 36 stora alléträd. Dessa fick inte tas ner under perioden mars–september, då de kunde innehålla häckande fåglar och dagvilande fladdermöss.

Lika många nya träd skulle sedan planteras i anslutning till de återuppbyggda stenrösen. Där skulle också ett antal stockar från de nedtagna träden placeras, för att insekter och larver skulle kunna följa med till den nya boplatsen.



Med en tydlig doft av nyrostat kaffe



Våren 2016 fick vi i uppdrag av Castellum att bygga en logistikanläggning 6 800 kvm på Länna industriområde i Huddinge. Lokalen skulle delas av olika hyresgäster och det visade sig att en av dem var kafferosteriet Johan & Nyström. Deras andel är 3 500 kvm och innehåller utöver rosteriet även lager och kontor.

Johan & Nyström köper in sitt kaffe utan mellanhänder från utvalda kaffeodlare. Efter rostningen i Länna säljs det i de egna butikerna. Så kan en logistikanläggning också användas.

Hållbarhetsredovisning



En hållbar affär

Wästbygg Gruppen utför och utvecklar byggprojekt där människor vill bo, arbeta och trivas i under lång tid framöver. Så lyder den inledande raden i beskrivningen av Wästbyggs affärsmodell. Oavsett vad en fastighet ska användas till kommer den, i de allra flesta fall, att utnyttjas av flera generationer människor under sin livstid. Med detta långa framtidsperspektiv är det vårt ansvar att redan idag göra allt för att fastigheten byggs på ett sätt som är långsiktigt hållbart.

Vi ska också bedriva en hållbar verksamhet här och nu med omsorg om miljön och med varsam användning av tillgängliga resurser. Våra medarbetare erbjuds ett gott, inkluderande och utvecklande arbetsklimate. På byggarbetsplatserna står säkerhetsfrågan alltid överst på agendan. Och självklart verkar vi för en byggbransch i sund konkurrens där lagar och förordningar efterlevs.

Wästbyggs del i samhällsbyggandets värdekedja är relativt stor. Dels utvecklar och bygger vi fastigheter åt oss själva och dels utför vi entreprenaduppdrag åt andra fastighetsägare. I båda fallen samverkar vi med ett stort antal leverantörer och underentreprenörer. Vår del i värdekedjan medför ett stort ansvar, men ger oss också möjlighet att påverka hållbarhetsarbetet i ett bredare perspektiv inom det område där vår kompetens är stor – att driva och samordna byggprojekt.

MÅLSÄTTNING OCH STYRNING

Genom att arbeta fokuserat med hållbarhet vill vi:

- skapa ett mervärde för kunderna och hjälpa dem att uppfylla sina hållbarhetsmål
- utveckla bebyggda miljöer som underlättar ett klimatsmart vardagsliv
- minimera våra risker inom områdena miljö, sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter och korruption
- vara en attraktiv och trygg arbetsgivare
- öka mångfalden dels för att rekrytera nya medarbetare och dels för att på ett bättre sätt spegla våra kunder såväl som de som ska använda de miljöer vi utformar och bygger.

För att nå dit arbetar Wästbygg med långsiktiga hållbarhetsmål som är integrerade med övrigt målarbete. Wästbyggs koncernchef är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetet och för genomförandet ansvarar hållbarhetschef, HR-chef och KMA-chef tillsammans med respektive dotterbolags ledningsgrupp.

VÅR HÅLLBARHETSRAPPORT

2017 är andra året som vi lämnar en hållbarhetsrapport för Wästbyggkoncernen och den inkluderar även samtliga koncernbolag.

Grunden för Wästbyggs hållbarhetsarbete utgörs av den koncerngemensamma verksamhetspolicyn som i sin tur utgår från såväl FNs globala hållbarhetsmål som Sveriges nationella miljömål.

Internationella och nationella hållbarhetsmål

Vid FNs toppmöte den 25 september 2015 antog världens stats- och regeringschefer 17 globala mål och Agenda 2030 för hållbar utveckling. Ett av dessa, mål nummer 11, är Hållbara städer och samhällen. År 2050 väntas 70 procent av världens befolkning bo i urbana miljöer. Målet är att möta alla de krav denna stora inflyttning kommer att ställa på såväl byggande som övrig infrastruktur.

På nationell nivå har Riksdagen fattat beslut om 24 svenska miljömål, varav framför allt ett av dessa rör vårt verksamhetsområde, God bebyggd miljö.

Wästbygg Gruppens verksamhetspolicy betonar vikten av att vi ska verka för en hållbar utveckling. När affärsidén berättar vad vi ska göra kompletterar verksamhetspolicyn med på vilket sätt det ska genomföras. På så sätt bidrar vi med det vi kan göra för att uppfylla de globala och nationella målen.

Regelverk

Wästbyggs hållbarhetsarbete styrs också till stor del av lagstiftningen. Aktiebolagslagen, arbetsmiljölagen, miljöbalken samt plan- och bygglagen är några av de lagar vi behöver förhålla oss till i vårt arbete.

I de fall vi arbetar med miljöcertifierat byggande, exempelvis Miljöbyggnad, Breeam och Svanen, finns ytterligare regelverk att förhålla oss till. Vi behöver också uppfylla de krav som vår egen miljöcertifiering enligt ISO 14001 ställer.

”
Grunden för Wästbyggs hållbarhetsarbete utgörs av den koncerngemensamma verksamhetspolicyn som i sin tur utgår från såväl FNs globala hållbarhetsmål som Sveriges nationella miljömål



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

GEMENSAMT UTVALDA FOKUSOMRÅDEN

Under 2017 genomförde vi en intressentdialog för att få ett bredare perspektiv på kommande målformuleringar och prioriteringar inom det fortsatta hållbarhetsarbetet. De intressentgrupper som identifierades var medarbetare, kunder, ägare och styrelse, kreditgivare, leverantörer av material och tjänster, konsulter, potentiella medarbetare, media och myndigheter. Sammanlagt tillfrågades sextio interna och sjuttio externa intressenter. Svarsfrekvensen på den enkät som skickades ut uppgick till 62 procent och därutöver genomfördes tre djupintervjuer.

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

VÄSENTLIGHETSANALYS

Samtliga aspekter är viktiga, vilket också bekräftades av svaren från intressentdialogen. Samtidigt identifierade intressentdialogen ett antal mycket viktiga aspekter som fick ett snittbetyg över 4. Dessa är:

- energieffektiva byggnader och byggarbetsplatser
- användning av förnybara energikällor
- minskad resursanvändning
- långsiktig stabil avkastning och tillväxt
- förbättrad byggnadsteknik och innovativa lösningar
- hållbarhetskrav vid inköp
- hälsa och arbetsmiljö
- kompetens- och karriärutveckling
- etik och antikorrupcion
- ökad mångfald och jämställdhet.

Intressentdialogen, tillsammans med analys av marknaden samt de globala och nationella ramverken, har legat till grund för arbetet med att definiera de väsentliga beståndsdelarna i vårt hållbarhetsarbete och vid formuleringen av våra långsiktiga hållbarhetsmål.

På de kommande sidorna följer en beskrivning av hur vi arbetar inom de olika områdena.

EKOLOGISKA ASPEKTER

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

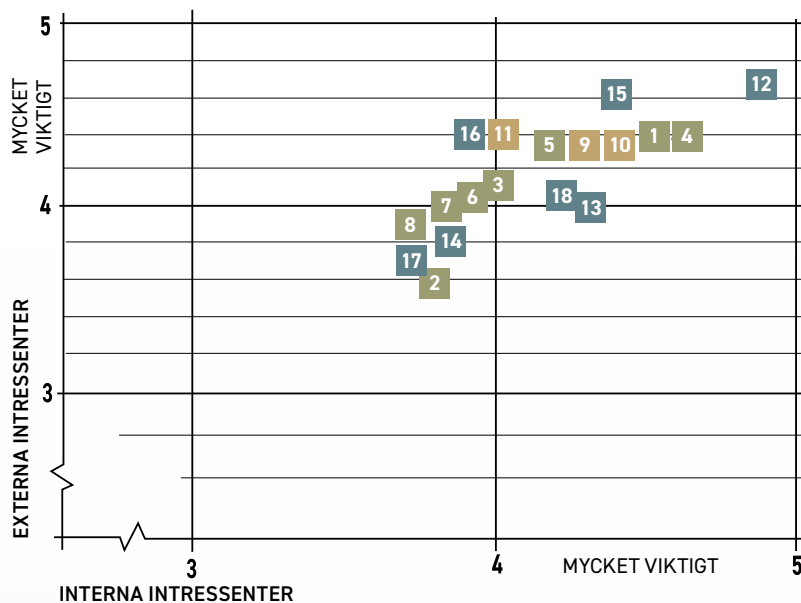
EKONOMISKA ASPEKTER

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

SOCIALA ASPEKTER

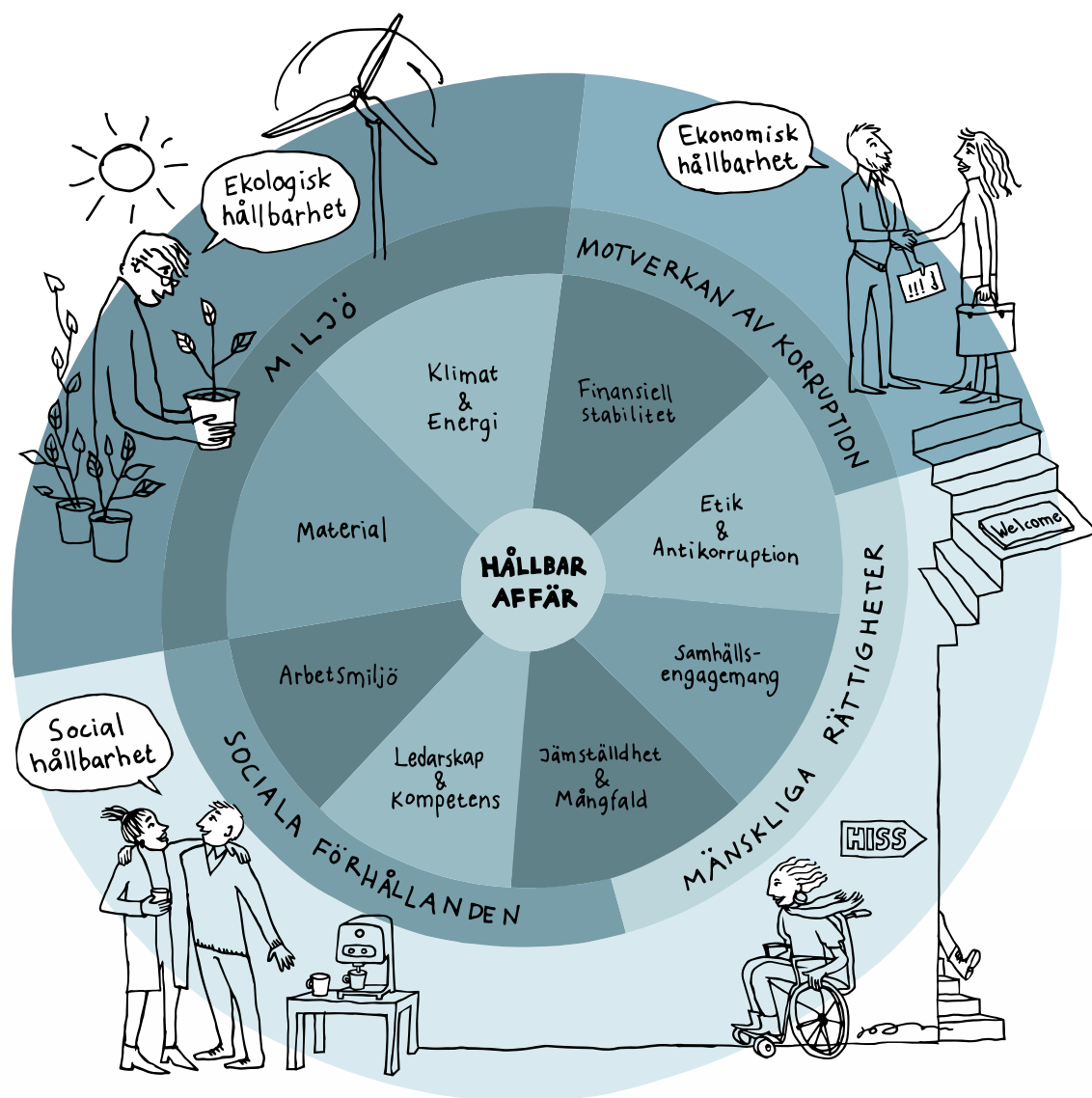
12. Hälsa och arbetsmiljö.
13. Kompetens- och karriärutveckling.
14. Grönt kontor (t ex energibesparing, källsortering, policydokument för bilar och resor).
15. Etik och antikorrupcion.
16. Social hållbarhet för slutkund (främja trygghet, hälsa och gemenskap hos brukaren).
17. Samhällsengagemang och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

HÅLLBARHETSASPEKTERNA INPLACERADE PÅ EN SKALA FRÅN 1 TILL 5



WÄSTBYGGS HÅLLBARHETSHJUL

Hållbarhetshjulet här nedanför är framtagen utifrån resultatet i väsentlighetsanalysen. Det illustrerar Wästbyggs syn på vår roll i samhället och hur vi kan bidra till en hållbar utveckling utifrån ett ekologiskt, ekonomiskt och socialt perspektiv. Hjulet visar också vilka områden vi inkluderar i begreppet hållbarhet.





Wästbygg Gruppen ska sträva efter minsta möjliga påverkan på miljön. Hit hör utnyttjande av naturens resurser, val av material, val av energislag och energi-användning samt ansvar för hantering av restprodukter i form av avfall eller utsläpp till luft, mark och vatten.

Ur Wästbyggs verksamhetspolicy

Miljö

KLIMAT OCH ENERGI

Under 2017 fattades ett övergripande mål om att Wästbygg ska vara fossilfritt till år 2030. För att nå detta mål behöver vi ställa om till förnyelsebar energi inom områdena el, värme och transporter. Dessutom behöver vi energieffektivisera i alla led. Under 2018 kommer en kartläggning av alla direkta utsläpp att genomföras och delmål ska formuleras inom respektive område.

El

En stor del av den miljöpåverkan vi som byggföretag orsakar sker genom energianvändning. Hit räknas direkta kostnader under produktionsfasen i form av uppvärmning och el på byggarbetsplatsen samt drift av maskiner och verktyg men också indirekta kostnader, till exempel tillverkning av byggmaterial.

Vår målsättning är dels att minimera energianvändningen och dels att den el vi måste använda på våra kontor och byggarbetsplatser till 100 procent ska komma från förnyelsebara källor. Sedan 2012 äger vi ett vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. 2017 genererade det 26 procent av vår årsförbrukning. Utöver det köper vi i huvudsak miljömärkt el från Varbergs Energi.

Värme

Där det är möjligt ansluter vi våra byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmenätet så tidigt som möjligt i processen. På så sätt kan vi utnyttja fjärrvärme även för uppvärmning under byggskedet. Alternativet där fjärrvärme inte finns tillgängligt är eluppvärmning.

Dessutom används en del fläktar som drivs med diesel eller eldningsolja, primärt i samband med uttorkning av betong. Användandet av den typen av fläktar kommer att utredas i samband med den kartläggning av utsläpp som görs under 2018.

Energieffektivisering

Under flera år har vi arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna i syfte att minska energianvändningen. Energieffektiv etablering är ett helhetsgrepp som innebär att vi väljer byggbodar med extra isolering, energifönster och värmeväxlare. Dessutom används isolerade containrar när uppvärmning krävs och närvarostyrd lågenergibelysning på arbetsplatsen.

Samtidigt får inte energieffektivisering ske på bekostnad av en fullgod arbetsmiljö. Under den mörka och kalla delen av året ska det fortfarande vara varmt, ljust och tryggt för dem som bygger våra hus.

Transporter

I vår strävan efter att minska företagets belastning på miljön är färre transporter en viktig faktor. Transporter rör allt från den egna personalens resor till leveranser till och från våra byggarbetsplatser. Här ligger en av de stora utmaningarna i omställningen mot en fossilfri verksamhet och här har vi fortfarande en lång väg att gå.

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

På byggarbetsplatserna arbetar vi med att försöka samordna leveranser för att kunna hålla ner transporter. Samtidigt är det oftast ont om utrymme på och kring byggarbetsplatserna, vilket gör det svårt att förvara större mängder byggmaterial på plats.

”

Under 2017 fattades ett övergripande mål om att Wästbygg ska vara fossilfritt till år 2030.

RESOR

Wästbygg Gruppens medarbetare 2017

Resor med flyg
434 913 km

CO2-utsläpp från flygresor
33 967 kg

Resor med tåg
10 689 km

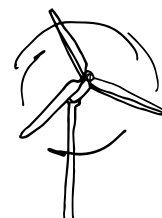
CO2-utsläpp från tågresor
0,03 kg

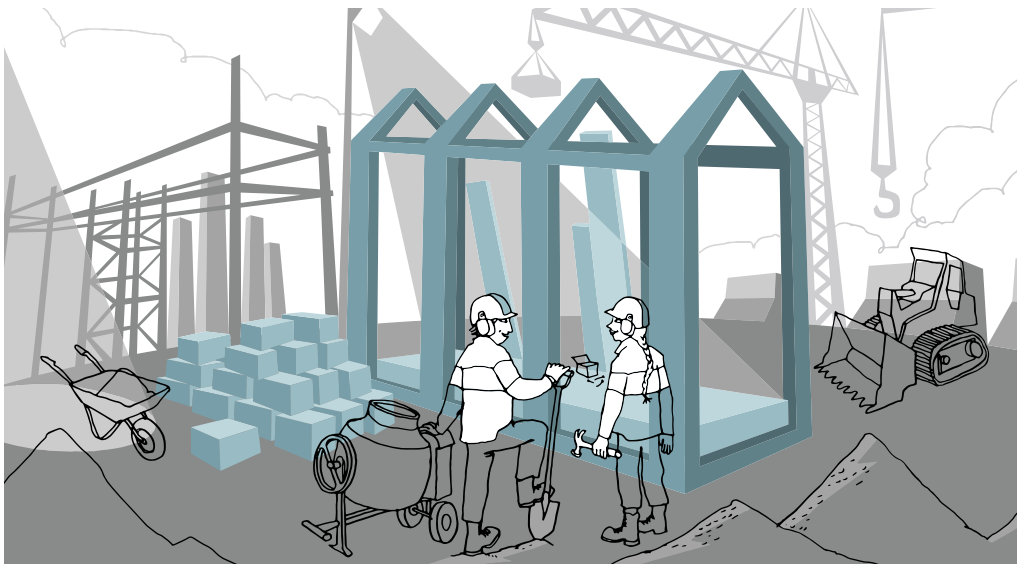
Jämförelser med tidigare år saknas. Källa AKITravel.

ENERGIFÖRBRUKNING

År	2017	2016	2015
Elförbrukning	4 526 447 kWh	5 385 175 kWh	4 956 350 kWh
Varav förnybar el	85 %	uppgift saknas	uppgift saknas
Fjärrvärmeförbrukning	876 934 kWh	1 044 813	333 151
Varav från förnybar fjärrvärme	78 %	uppgift saknas	uppgift saknas
Total energiförbrukning	5 403 381 kWh	6 429 998 kWh	5 289 501 kWh

Energiförbrukningen minskade med 16 procent från 2016 till 2017. Det är mycket positivt, speciellt mot bakgrund av att omsättningen har ökat med 22 procent och antalet anställda med 25 procent under 2017. Samtidigt är det svårt att göra likvärdiga jämförelser mellan åren eftersom exempelvis hur många och vilken typ av projekt som pågår under vinterhalvåret påverkar utfallet.





”

Under hösten 2017 har vi erhållit Svanens grundlicens, vilket innebär att vi har rätt att miljömärka våra egenutvecklade projekt.

MATERIAL

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

De material vi bygger med utgör en stor del av en byggnads totala klimatavtryck. Dels på grund av den energi som går åt vid framställandet av material och dels utifrån råvaruperspektivet där vi måste använda planetens resurser så sparsamt som möjligt.

Ett materials klimatpåverkan avgörs bäst genom att titta på hela livsrytten från utvinning av råvara till tillverkning, transporter, användning, livslängd och återvinningsbarhet. Livscykelanalyser är ett komplext område och vi har under 2017 utrett olika alternativ för att kunna bedöma en byggnads klimatpåverkan. Arbetet fortsätter. Ambitionen är att kunna ha ett system på plats under 2018 för att redan i kalkylskedet kunna se en byggnads bedömda klimatpåverkan.

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

Avfall

Totalt minskade mängden byggavfall med 348 ton från 2016 till 2017 vilket är positivt, speciellt som fler projekt varit igång. Det byggavfall som ändå är oundvikligt ska i största möjliga omfattning sorteras för återvinning och för att undvika deponi. Från 2015 till 2017 har vi lyckats minska andelen deponi från 8 till 4 procent. I reella tal uppgår minskningen till 137 ton. Fraktionen blandat avfall fortsätter att vara en utmaning och ligger kvar på samma nivå som 2016.

Under 2017 gjordes ordentlig genomgång av avfallshanteringen på arbetsplatserna för att se vad som kan förbättras. Ett rikstäckande ramavtal har tecknats med Ragnsells från den 1 januari

2018 för att få möjlighet till en likvärdig avfallshandling på samtliga byggarbetsplatser. Parallellt har vi i samverkan med Beteendelabbet påbörjat ett pilotprojekt för att identifiera hur det ska bli lättare att sortera rätt. En del av utmaningen ligger i att motivera alla som är verksamma på arbetsplatsen att inte välja det enklaste alternativet, det vill säga fraktionen för övrigt blandat avfall. Målet är att 90 procent av allt avfall ska vara sorterat år 2020 med ett delmål på 75 procent 2018.

AVFALL

År	2017	2016	2015
Total avfallsmängd, ton	3 885	4 233	3 803
Andel deponi	4 %	6 %	8 %
Andel sorterat avfall	60 %	59 %	68 %

Miljöcertifierat byggande

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

Under hösten 2017 har vi erhållit Svanens grundlicens, vilket innebär att vi har rätt att miljömärka våra egenutvecklade projekt. Primärt kommer vi att Svanencertifiera bostäder och skolor.

Eftersom vi själva ser stora vinster med miljöcertifierade byggnader försöker vi även påverka de kunder som inte själva efterfrågar miljöcertifierade byggnader att göra hållbara val. Det gör vi bland annat genom att lämna alternativa gröna anbud med förslag på klimatsmarta lösningar.

ANTAL MILJÖCERTIFIERADE BYGGNADER

År	2017	2016	2015
Miljöbyggnad	10	14	8
Svanen	-	-	1
Green Building	-	-	2





Mänskliga rättigheter

På Wästbygg är principerna om jämställdhet och ömsesidig respekt bland de anställda självklara. Samtliga medarbetare i Wästbyggkoncernen förväntas bemöta såväl varandra som kunder, leverantörer samt andra personer företaget har affärsrelationer med på ett sätt som främjar god stämning och varaktiga relationer. Inga former av diskriminering eller trakasserier tolereras på företaget.

Ur Wästbyggs uppförandekod

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

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

För oss innebär mänskliga rättigheter att alla som är verksamma på våra arbetsplatser har likvärdiga arbetsvillkor. Genom att ställa krav på underentreprenörerna vid upphandling (se Motverkan av korruption) motverkar vi att svart arbetskraft används och säkerställer att kollektivavtal finns för de anställda. Alla underentreprenörer ska underteckna avtalet UE2015, där de intygar att de sköter sina åtaganden gentemot de anställda, samt upprätta och lämna in en riskanalys för arbetsmiljön.

Wästbyggs uppförandekod anger tydligt att ingen diskriminering får förekomma i företaget och betonar alla medarbetares ansvar för ett gott arbetsklimat där alla känner sig välkomna.

På Wästbyggs kontor i Malmö har ett system med symboliska gröna, gula och röda kort tagits fram. Syftet är att ge ett verktyg för att i första hand vara generös med beröm när någon gör något bra, men också för att markera när något inte är okej. Affischer om korten och vad som ger grönt, gult respektive rött finns på alla arbetsplatser i region Syd.

SAMHÄLLENGAGEMANG

Vi har valt att fokusera företagets sociala engagemang i två projekt – ett i Afrika och ett i Sverige. Båda syftar till att ge unga bättre förutsättningar till ett gott liv.

Det första är ett projekt som förser Kenyas landsbygd med solenergi genom crowdfunding. Med el i stället för fotogenlampor blir inomhusmiljön bättre, möjligheten för att läsa läxor på kvällarna ökar och kostnaden sjunker. Huvudman är företaget Trine i Göteborg. Under 2017 investerades alla medarbetares julklappspengar i projektet och vi kommer att följa utvecklingen under 2018.

Under 2017 har vi också fattat beslut om ett sponsoråtagande gentemot organisationen My Dream Now. My Dream Now kopplar samman företag med skolungdomar i utsatta områden för att eleverna ska få vuxna förebilder med inspirerande jobb inom skilda områden. De medarbetare som vill kommer att ha möjlighet att åka ut till en skola för att träffa elever och prata om sitt yrke och arbetslivet. Syftet är att inspirera och peppa unga som idag har svårt att se sig själv på arbetsmarknaden eller har dålig uppfattning om hur vägen till ett jobb går.

”

För oss innebär mänskliga rättigheter att alla som är verksamma på Wästbyggs arbetsplatser har likvärdiga arbetsvillkor.



Sociala förhållanden

Wästbygg Gruppen ska präglas av ett grundläggande synsätt om alla människors lika värde och rätt till likabehandling. Vi accepterar inte kränkande särbehandling och värnar om mångfald bland våra medarbetare. Våra medarbetare ska erbjudas en trygg arbetsmiljö när det gäller hälsa och säkerhet. Kreativitet och utveckling ska främjas och förutsättningar skapas för ett yrkesliv som inte avslutas i förtid på grund av arbetsmiljömässiga faktorer.

Ur Wästbyggs verksamhetspolicy

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

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

LEDARSKAP OCH KOMPETENS

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

HR-avdelning med brett uppdrag

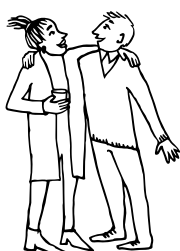
Vi har idag en kunnig organisation, med den behöver kontinuerligt ses över och dimensioneras till nuvarande och kommande volymer, sett till såväl antal medarbetare som till kompetens.

Wästbyggs HR-avdelning har ett uppdrag

som omfattar ledarskap, företagskultur, kompetensutveckling, personalvård och rekrytering men också vårt externa arbetsgivarvarumärke. Under 2017 påbörjades ett utvecklingsarbete som syftar till att effektivisera och digitalisera verksamhetsstödet för HR-relaterade rutiner.

De senaste årens stora expansion har bland annat inneburit att rekryteringsarbetet styrts av det lokala behovet här och nu snarare än av en långsiktig plan för hela organisationen. Ett första steg mot digitala verksamhetsstöd har under 2017 varit införandet av en rekryteringsportal för lediga tjänster med ett tydligt flöde för alla moment i rekryteringsprocessen. På så sätt kan vi säkerställa att alla kandidater får ett professionellt och likvärdigt omhändertagande. Steget från att arbeta reaktivt till proaktivt med rekryteringsfrågor ger också bättre förutsättningar för fortsatt ökad mångfald och jämställdhet bland medarbetarna.

Under 2017 har vi även genomfört ett arbete där alla befattningar i koncernen har arbetsvärderats. Denna kartläggning möjliggör för oss att säkerställa och marknadsanpassa löne- och incitamentsstrukturer på ett oberoende och diskrimineringsfritt sätt. Under 2018 kommer detta arbete att fortsätta och genom en analys mynna ut i att vi på sikt kan ta fram en övergripande och för koncernen ändamålsenlig lönepolicy.





Gemensam företagskultur

Under 2017 har en nulägesanalys av Wästbyggs varumärke påbörjats. En del i detta arbete har varit att undersöka medarbetarnas syn på företaget. Bland annat fick alla ange tre valfria ord för att beskriva Wästbygg. Engagemang var det ord som nämndes överlagset flest gånger följt av flexibelt, personligt och modernt. Att just ordet engagemang var förstahandsvalet känns positivt eftersom ett av Wästbyggs övergripande mål är att ha branschens stoltaste och mest engagerade medarbetare.

Med 260 medarbetare fördelade på sex kontor och ett fyrtiotal byggarbetsplatser är kraven stora på både ledarskap och informationsflöde för att skapa delaktighet och vi-känsla. En bra introduktion av alla nyanställda är en viktig åtgärd och den inkluderar såväl information om Wästbyggs sätt att arbeta i de projekt vi genomför som vilka IT-system och rutiner som används internt.

En gång om året genomförs också en kickoff för samtliga medarbetare. Årets evenemang hölls i Säfsen med en kombination av gemensamma aktiviteter och företagsinformation.

Praktikprogram i framkant

Framtidens medarbetare finns i stor utsträckning just nu på universitet, högskolor och yrkesutbildningar. Wästbygg medverkar på flera olika arbets-

”

**Under 2017 har ett utvecklings-
arbete påbörjats som syftar till att effektivisera
och digitalisera verksamhets-
stödet för HR-
relaterade
rutiner.**

marknadsdagar och vi erbjuder även möjlighet till praktikplatser och examensarbeten. Under 2017 har vi sjösatt två långsiktiga praktikprogram.

I Malmö har Wästbygg i samverkan med ett konsultföretag skapat Byggtalang, ett gemensamt treårigt praktikprogram som erbjuds till studenterna på civilingenjörsprogrammet på Lunds tekniska högskola. Två deltagare tas in varje år och får möjlighet att praktisera både inom byggproduktion och på konsultsidan, vilket ger god och bred erfarenhet. De två studenter som påbörjat programmet under 2017 är mycket nöjda med innehållet. Under 2018 utökas Byggtalang till att också inkludera ett program i Borås i samverkan med högskolan där.

Region Väst är med i samarbetet Framtidens Samhällsbyggare där ett tjugotal företag medverkar i ett brett traineeprogram som löper över 14 månader. Deltagarna är anställda hos ett av företagen, men har breddningsperioder när de praktiserar i andra deltagande företag eller organisationer. Wästbygg anställde en trainee under 2017 inom ramen för detta samarbete.

Wästbygg är också partner i CMB, ett forum mellan Chalmers tekniska högskola och samhällsbyggnadssektorn.

SJUKFRÅNVARO EXKLUSIVE LÅNGTIDSFRÅNVARO

2015

Tjänstemän 1,4 %
Yrkesarbetare 1,9 %

2016

Tjänstemän 2,9 %
Yrkesarbetare 1,6 %

2017

Tjänstemän 3,9 %
Yrkesarbetare 0,2 %

SJUKFRÅNVARO INKLUSIVE LÅNGTIDSFRÅNVARO

2015

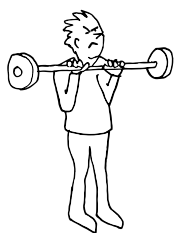
Tjänstemän 2,0 %
Yrkesarbetare 3,2 %

2016

Tjänstemän 4,7 %
Yrkesarbetare 2,9 %

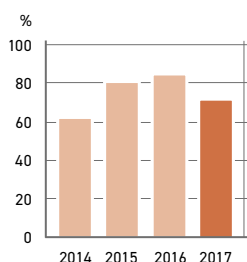
2017

Tjänstemän 4,4 %
Yrkesarbetare 0,2 %



FRISKVÅRDSBIDRAG

Andel medarbetare som utnyttjar friskvårdsbidraget:



ARBETSMILJÖ

Wästbygg är certifierat enligt OHSAS 18001, vilket ställer krav på ett systematiskt arbetsmiljöarbete med ständiga förbättringar som mål. På företaget finns en arbetsmiljögrupp med representanter från olika yrkeskategorier, regioner och koncernbolag som ansvarar för utveckling och uppföljning av arbetsmiljörelaterade frågor i nära samarbete med företagsledningen. Under 2017 har fyra protokollförda möten hållits.

Frisk- och hälsovård

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

Wästbygg vill gärna främja fysiskt välmående och vi erbjuder bland annat ett friskvårdsbidrag. Under 2017 har Wästbygg anslutit sig till en riktäckande aktör för att kunna tillhandahålla ett mer komplett förmånspaket. Genom en internetbaserad portal kan varje medarbetare själv administrera sina förmåner. Tack vare att ett stort antal företag är anslutna till den valda aktören kan vi bland annat se att Wästbygg, i jämförelse med andra svenska företag i samma storlek, har ett högre genomsnittligt utnyttjande av friskvårdsbidraget. Det känns mycket positivt att våra medarbetare prioriterar sin hälsa.

På Wästbygg finns även en egen intern idrottsförening, Team Wästbygg. Team Wästbygg erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp. Vid årsskiftet 2017/2018 var 106 medarbetare medlemmar i föreningen.

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

Trygga arbetsplatser

En trygg och säker arbetsmiljö på våra bygg- arbetsplatser står ständigt på agendan. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs regelbundet på samtliga arbetsplatser. Wästbyggs arbetsmiljösamordnare genomförde 247 protokollförda arbetsplatsbesök under 2017 fördelat på 55 arbetsplatser. Vid besöken går även arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledningen.

Säkerhetsfrågan lyfts även i andra forum. Under september genomfördes en fokusvecka

kring arbetsmiljö. På varje byggprojekt samlades anställda och underentreprenörer till gemensamma diskussioner med utgångspunkt från den egna arbetsplatsens utmaningar. Fokusveckan kommer att bli ett årligen återkommande arrangemang.

Trots alla åtgärder ökar antalet inrapporterade tillbud och olyckor under 2017, vilket är oerhört allvarligt. En del av förklaringen är att vi haft fler projekt igång i kombination med att rapporteringen även av mindre allvarliga tillbud fortsätter att öka. Personskadorna är i de allra flesta fall av lindrigare art men även allvarliga olyckor har inträffat under året.

TILLBUD OCH OLYCKOR

	Antal tillbud /olyckor	Varav med personskada	Antal arbetsplatser
2016	46	20	45
2017	72	25	55

I denna statistik ingår även samtliga underentreprenörer på Wästbyggs och Logistic Contractors arbetsplatser.

För de kommande tre åren har mål satts upp för att minska tillbud och olyckor. Bland annat kommer vi att samarbeta med Beteendelabbet för att undersöka hur vi kan främja ett säkerhetsmedvetet agerande i alla arbetsmoment.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Ett av byggbranschens stora problem är bristen på en jämn representation mellan män och kvinnor inom produktion och produktionsledning. För att lyfta frågan har ett internt mål satts om att öka andelen kvinnor i ledande befattningar till 30 procent år 2020. För att nå dit krävs en rad olika åtgärder, inte minst ett fortsatt aktivt arbete med arbetsgivarvarumärket för att attrahera kvinnor med rätt kompetens.

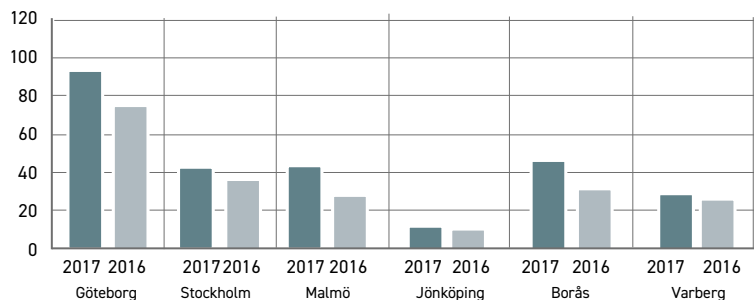
Förutsättningarna ser i nuläget relativt goda ut. Sedan rekryteringsportalen aktiverades i april 2017 visar statistiken att ungefär lika många män som kvinnor besöker den och att fler kvinnor än män sökte de tjänster som varit utlysta där. 38 procent av de rekryteringar som gjorts via portalen är kvinnor. Ett motsvarande utfall hade sannolikt inte uppnåtts via de kanaler som traditionellt använts vid rekrytering.

Under 2017 har beslut även fattats om att starta ett kvinnligt nätverk på Wästbygg som ett led i det fortsatta arbetet. Nätverkets roll och uppdrag kommer att utformas under 2018.

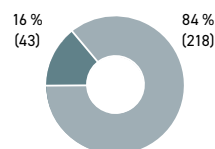
Något definierat projekt för ökad mångfald pågår inte, men vid varje rekrytering görs en noggrann kandidatprovning för att säkerställa att kompetens och personliga egenskaper avgör vem som får en tjänst.

PERSONALSTATISTIK

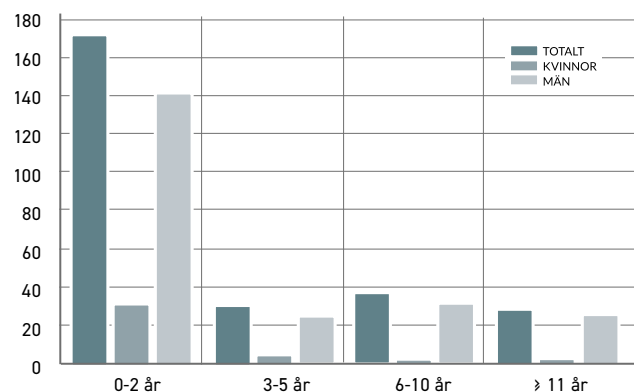
Antal PERSONALFÖRDELNING MELLAN VÄSTBYGGS KONTORSORTER



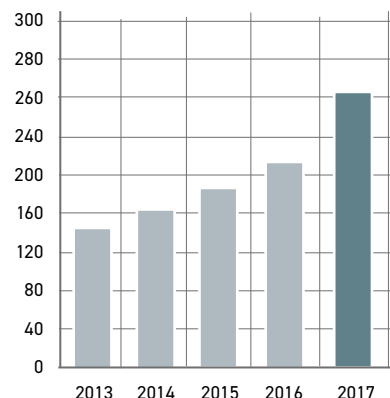
FÖRDELNING KVINNOR/MÄN 2017



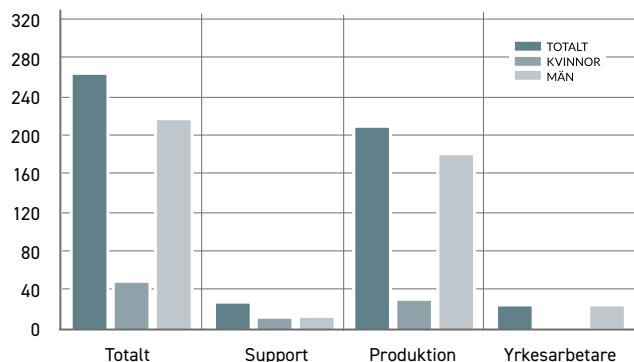
Antal ANSTÄLLINGSÅR OCH FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN



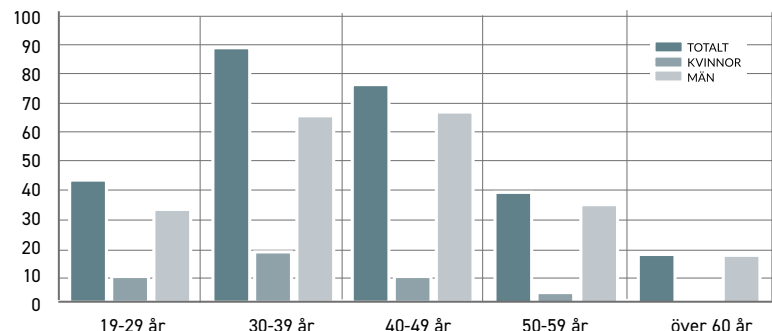
Antal ANSTÄLLDA I VÄSTBYGGKONCERNEN



Antal ANSTÄLLDA PER YRKESKATEGORI



Antal ÅLDERSFÖRDELNING OCH FÖRDELNING MELLAN KVINNOR OCH MÄN



”

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

Motverkan av korrupktion

Det är förbjudet att begära eller ge någon form av löften i samband med gåvor. Wästbygg och dess medarbetare får aldrig utnyttja mutor, bestickning eller otillåten ersättning av någon form i relation med kunder, leverantörer, myndigheter eller andra beslutsfattare med till exempel syfte att skapa eller behålla affärer. Erbjudanden om representation bör endast accepteras om de ligger inom ramarna för god affärssed.

Ur Wästbyggs uppförandekod

FINANSIELL STABILITET

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

Ett byggprojekt är ett stort åtagande för både beställare och utförare. Ordning på vår egen ekonomi är därför en förutsättning för att kunna vara trovärdiga gentemot våra kunder. Wästbyggkoncernens ekonomiska transaktioner och rapportering sker enligt "god redovisningssed" och IFRS regelverk. Månadsbokslut och kvartalsrapporter upprättas för kontinuerlig uppföljning liksom fem ekonomiska prognoser per år. I samband med såväl månadsbokslut som prognoser bevakas samtliga projekt.

Wästbygg Gruppens finansiella nyckeltal framgår av årsredovisningen.

ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Wästbygg värnar om en sund konkurrens i byggbranschen samt att företaget och våra medarbetare uppfattas som pålitliga och professionella. Alla i företaget ska följa den lagstiftning som utarbetats för att främja en god marknadsdynamik.

Medarbetarna ska även följa de etiska riktlinjer som anges i Wästbyggs uppförandekod. Dessa riktlinjer är framtagna för att komplettera i de situationer när lagstiftningen inte ger någon vägledning samt för att ytterligare minska risken för att beslut fattas på andra grunder än de rent affärsmässiga. Uppförandekoden skickas ut mot läskvitto till alla nyanställda via en portal där anställningsrelaterad information hanteras.

I uppförandekoden står det bland annat att Wästbygg ska:

- drivas med lönsamhet och god etik
- aktivt motverka korrupktion, mutor och ekonomisk brottslighet
- vara lyhört gentemot kunderna och alltid utgå från deras behov

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

”

På Wästbygg prioriteras lönsamhet framför volym och kvalitet framför kvantitet. En viktig anledning är att en stark ekonomi ger förutsättningar för att driva byggprojekt utan att söka genvägar.



Ordning och reda i verksamheten

För några år sedan genomfördes Tryggare Wästbygg, ett treårigt projekt som syftade till att identifiera risker kopplade till verksamheten.

Som ett resultat togs bland annat Wästbyggs uppförandekod fram, men projektet fokuserade även på hur byggarbetsplatserna kunde bli säkrare. Inte bara ur ett trygghetsperspektiv för dem som vistas där, utan även stärka skyddet mot olaga intrång och stölder. Vi såg även över våra rutiner för att säkerställa att underentreprenörer inte använder svart arbetskraft.

På Wästbyggs arbetsplatser används sedan flera år tillbaka ID06-systemet för auktoriserad passage till arbetsplatserna och som elektronisk personalliggare enligt de krav från Skatteverket som infördes den 1 januari 2016.

Rutiner vid upphandling

Som grund för ett korrekt inköpsarbete använder vi vårt ISO-certifierade ledningssystem med körscheman och checklistor för att säkerställa ett strukturerat inköpsarbete och korrekta avtal för såväl inköp av material som av underleverantörer.

Wästbygg har endast ett fåtal egna yrkesarbetare. Eftersom en så stor del av produktionsarbetet sker via underentreprenörer är också valet av dessa företag viktigt för att minska den ekonomiska risken samt motverka svart arbetskraft och främja mänskliga rättigheter.

Vid upphandling av underentreprenörer kontrolleras först och främst om företaget har kollektivavtal och är godkänt av branschorganisationen Sveriges Byggindustrier. Innan avtal tecknas görs även en kredit- och skattegranskning, samt kontroll av att villkoren i Wästbyggs "sjupunktlista" uppfyllts. I listan ingår bland annat att det ska finnas ställd säkerhet och uppvisat försäkringsbesked för att motverka ekonomiska risker. Dessutom ska en kvalitets- och miljöplan presenteras för att säkerställa rutiner för kvalitets- och miljöarbetet.

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

GENOMFÖRDA REVISIONER, ANTAL BYGGPROJEKT

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



Vårt övriga hållbarhetsarbete

BOAKTIVAKONCEPTET

För att skapa hållbara boendemiljöer har Wästbygg utvecklat konceptet Boaktiva. Inom Boaktiva ryms en rad mjuka värden som kompletterar byggmetoder, materialval och energianvändning för att skapa en hållbar helhet. Boaktivitas utgångspunkt är att det ska vara lätt att göra val som är bra för både miljön och den egna hälsan men som också bidrar till en social samvaro bland dem som bor i samma kvarter. Boaktiva är utformat utifrån begreppet "nudging", att ge puffar i rätt riktning. Namnet anspelar på proaktiv, det vill säga att själv orsaka en förändring snarare än att bara agera på något som dyker upp.

Boaktiva implementerar vi i våra egenutvecklade bostadsprojekt men vi erbjuder även konceptet till externa beställare.

Främja rörelse

Cykling är inte bara bra för hälsan utan också för miljön. En självklarhet inom Boaktiva är därför att det ska vara enkelt att använda cykeln. Utrymmen för säker och bekväm cykelförvaring ska därför finnas och vi skyltar från bostadsområdet till intilliggande cykelbanor. Utegymp, uppmaningar att använda trappan i stället för hissen och skyltning till närliggande motionsspår och idrottsanläggningar är andra beståndsdelar i Boaktiva. Konceptet inkluderar även "stör gärna-skyltar" att hänga på dörren om man exempelvis vill ha promenadsällskap eller laga mat ihop.

Många funktioner via appen

För Boaktiva finns en särskild app där de boende bland annat kan skriva meddelanden till varandra, få information från bostadsrättsföreningens styrelse och bjuda in till gemensamma aktiviteter. Via appen kan även gemensamma utrymmen och resurser, som takterrass och trädgårdsredskap bokas. Butiker och restauranger i området kan koppla upp sig mot appen för att erbjuda sina tjänster till de boende. Som ett komplement kan ytterligare funktioner kopplas på, exempelvis styrning av belysning, lås och larm i den egna lägenheten liksom möjlighet att följa sin el- och vattenförbrukning.

Boaktiva ger konkurrensfördel

I samband med markanvisningar ställer kommunerna oftast krav på att nya bostadsområden ska vara hållbara ur ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. Att bygga miljöcertifierat och resurssnålt är en del av lösningen men för att uppnå kraven på social hållbarhet ser vi en stor fördel med Boaktivakonceptet.

Wästbygg Gruppen övergripande uppdrag är att utveckla och uppföra byggprojekt där människor vill bo, arbeta och trivas under lång tid framöver.

Ur [Wästbyggs verksamhetspolicy](#)





FOND FÖR HÅLLBART BYGGANDE

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

Ett stort projekt som fonden har använts för är att utvärdera och projektera ett avancerat luftvärmsystem för ett bostadskvarter i Malmö. Detta är nu i produktion, läs mer på sidan 15.



APPEN DIN WÄSTBYGGFASTIGHET

2013 utvecklades den första versionen av appen Din Wästbyggfastighet. Via appen får kunderna efter avslutat byggprojekt digital tillgång till all den dokumentation som hör till den nybyggda fastigheten som ritningar, tekniska beskrivningar, manualer och övrig dokumentation. Behovet av papper minskar när all information finns bekvämt paketerad i en surfplatta eller mobiltelefon endast ett fingersvep bort. Dokumentationen är i tryggt förvar, oåtkomlig för fukt, brand och andra skaderisker och uppdateras dessutom om något ändras.

Appen är ett uppskattat dagligt redskap i förvaltningen. Allt material finns i fickan hos förvaltningspersonalen i stället för i pärmar på kontoret. Dessutom finns en funktion för felanmälan i appen.



Våra hållbarhetsmål

Under 2017 har vi definierat en rad mål inom hållbarhetsområdet. Arbetet med att uppfylla dem kommer till stor del att sätta ramarna för hållbarhetsarbetet under de kommande åren.

MILJÖ

FOSSILFRI VERKSAMHET

Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri 2030. Arbetet påbörjas 2018 med en kartläggning av vår nuvarande klimatpåverkan.

MINSKA FLYGRESORNA

Vi ska minska tjänsteresorna med flyg med 40 % till 2020. Delmålet för 2018 är 20 % och för 2019 30 %. 2017 var den totala flygsträckan 434 913 km.

SORTERA AVFALLET

2020 ska 90 % av allt avfall på byggarbetsplatserna vara sorterat. Delmålet för 2018 är 70 %. 2017 sorterades 60 %.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN/PERSONAL

ÖKA JÄMSTÄLLDHETEN

Jämställdheten ska öka och 2020 ska andelen kvinnor i ledande befattning vara 30 %. 2017 var andelen kvinnor i ledande befattning 14 %.

NÄTVERKA MER

Ett kvinnligt nätverk på Wästbygg ska etableras. Klart 2018.

ALLAS LIKA VÄRDE

En likabehandlingsplan ska formuleras. Klart 2018.

BÄTTRE LEDARSKAP

Ett nytt chefs- och ledarskapsutvecklingsprogram ska rullas ut under 2018.

MÄTA ARBETSKLIMATET

En modell för regelbundna mätningar av arbetsklimat ska tas fram. Klart 2018.

MINSKA ARBETSPLATSOLYCKORNA

Vi ska minska antalet olyckor på våra arbetsplatser. Antalet olyckor under åren 2018, 2019 och 2020 ska vara färre än 10 % närmast föregående år. 2017 inträffade 72 tillbud/olyckor.

MOTVERKAN AV KORRUPTION

KOLL PÅ ETIKEN OCH KLAUSULERNA

En intern grundkurs i juridik för alla medarbetare genomförs med Wästbyggs uppförandekod som utgångspunkt. Klart 2018.

ALLMÄNT

UPPDATERAD RISKPOLICY

Inom hållbarhetsarbetet finns ett antal risker som definierats och hanteras av respektive ansvarig. En ny riskpolicy med tillhörande åtgärdsplaner ska arbetas fram. Klart 2018.



Kafferosteriet, Logistic Contractor Länna

Utformningen av kontoret är inspirerad av de containrar som kaffet levereras i.



ÅRSREDOVISNING & *KONCERNREDOVISNING*

Wästbygg Gruppen AB,
räkenskapsåret 2017

Innehåll

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	58
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	63
KONCERNENS BALANSRÄKNING	64
FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL	66
KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS	67
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	68
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	69
FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	71
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS	72
NOTER » GEMENSAMMA FÖR KONCERN & MODERBOLAG	73
UNDERSKRIFTER	87
REVISIONSBERÄTTELSE	88
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	90
REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN	92
WÄSTBYGGS KONCERNLEDNING	93
WÄSTBYGGS STYRELSE	93

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wästbygg Gruppen AB, organisationsnummer 556878-5538, med säte i Borås, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

Wästbygg Gruppen AB är sedan 2013 ett dotterföretag till M2 Holding AB, organisationsnummer 556878-5520, som äger 85 procent av aktierna. Slutligt moderbolag i koncernen är M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349. I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterbolag med varumärkena Wästbygg och Logistic Contractor, nedan benämns koncernen såsom Wästbygg. Moderbolagets säte är i Borås på adress Åsboholmogatan 30, 504 51 Borås. Flera koncerngemensamma funktioner är placerade i Göteborg.

VERKSAMHET

Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och projektutvecklingsföretag, mätt utifrån intäkterna. Koncernens verksamhet bedrivs i tre affärsområden som också utgör rapporterbara segment; Bostad, Kommersiellt och Logistik. Inom dessa bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. Segmentens verksamhet presenteras mer ingående på sidorna 14 – 39 tidigare i denna årsredovisning. I not 3 finns en avstämning mellan segment och komplett koncern.

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

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

VERKSAMHETEN UNDER ÅRET

Marknaden

Som en följd av det starka svenska konjunkturläget hade byggmarknaden en fortsatt stark utveckling under 2017. För Wästbyggs del har det resulterat i en stark ordergång fördelad på alla tre affärsområdena. Samtidigt finns det orosmoln. Under hösten skedde en inbromsning på bostadsmarknaden, till följd av viss lokal överhettning i kombination med ett politiskt beslut om skärpta utlåningsvillkor.

Till följd av de ökade volymerna under året fortsatte organisationen att växa inom samtliga segment och regioner. På byggmarknaden som helhet är konkurrensen fortsatt stor när det gäller nyckelpersoner inom produktionen, men tack vare ett systematiskt HR-arbete och intressanta projekt i vår orderportfölj har vi fortsatt att kunna attrahera nya medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet.

Per den 31 december uppgick koncernens orderstock till 4 037 mkr jämfört med 2 305 mkr vid årets början. Intäkterna under året har delvis påverkats av fördröjningar i en del projekt, men vi känner oss trygga med en fortsatt positiv resultatutveckling under 2018.

Bostad

Bostadsbyggandet fortsatte att öka i Sverige under 2017. Det avspeglar sig också i vår verksamhet där affärsområde Bostad står för den största volymökningen inom Wästbygg 2017. Intäkterna ökade med 30 procent jämfört med 2016 och vid årets slut var antalet lägenheter i produktion 31 procent högre än vid samma tidpunkt förra året.

I Wästbyggs pågående produktion finns en stor bredd bland både beställare och typer av projekt. Vi ser mycket positivt på att vi kan bygga hyresrätter till en prisnivå som attraherar de allmännyttiga bostadsbolagen. Samtidigt kan vi erbjuda utvecklarna av bostadsrätter rätt kombination av kvalitet och kostnadsbild för ett framgångsrikt projekt.

Projektutvecklingsverksamheten var framgångsrik under året. Ett flertal nya markanvisningar har erhållits och mark har förvärvat. Portföljen med utvecklingsprojekt omfattade 2 700 lägenheter vid årets slut. Två markanvisningar har återlämnats, då de inte bedömts ha rätt ekonomiska förutsättningar. Inget vite har utgått vid återlämnandet. Nedlagda utvecklingskostnader uppgår till 4 mkr och har kostnadsförts enligt gällande redovisningsprincip.

Kommersiellt

Affärsområde Kommersiellt hade en svag inledning på året men efter en god ordergång under det andra kvartalet inleddes en uppåtgående trend. Varken volymen eller resultatet för affärsområdet nådde ända fram till önskat läge, men en stor del av förklaringen ligger i att resurser omfördelats internt för att hantera den stora bostadsproduktionen.

En övervägande del av det kommersiella byggandet fram till idag har varit kopplad till Wästbyggs organisation i Borås. En stor del av dessa uppdrag har utförts i Stockholmsregionen, vilket har inneburit mycket resor. Under 2017 har en kommersiell organisation etablerats i Stockholm som successivt lotsas in i både projekt och beställarnätverk. Detta har i sin tur frigjort tid för nya uppdrag inom region Mitt. Även region Syd nyrekryterade inom Kommersiellt och ökade ordergången inom affärsområdet.

Projektutvecklingsverksamheten inriktade sig på samhällsfastigheter och under året har markanvisningar på några förskolor och skolor erhållits. 21 200 kvm kommersiell yta fanns i portföljen vid årets slut.

Logistik

Affärsområde Logistik gjorde ett genomgående starkt år och omsättningen på denna nischade marknad passerade en miljard kronor. En viktig anledning till detta är att produkten har anpassats till ett bredare användningsområde och därmed en större målgrupp. Resultatet nådde inte 2016 års höga nivå, primärt beroende på att andelen projektutvecklingsvinster var lägre än föregående år, men det är fortfarande mycket gott.

Under 2017 fortsatte logistikmarknaden att utvecklas i positiv riktning och mer logistikyta än någonsin tidigare färdigställdes inom branschen som helhet. Logistikens entreprenadorganisation hade ett intensivt år där alla tillgängliga resurser krävdes för att klara av det stora antalet pågående projekt. Stor efterfrågan i kombination med fortsatt pressade ledtider från beslut till färdig byggnad har ställt stora krav, men leveranserna har kunnat ske med rätt kvalitet och enligt respektive projekts tidplan. Fyra nya utvecklingsprojekt erhöles under året.

FÖRÄNDRINGAR BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Två delägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB, med ett ägarinnehav om 30 procent, sålde sina andelar till koncernbolaget Wästbygg Projektutveckling AB den 12 april 2017. En av dessa var bolagets vd Pero Popovski. Den 1 oktober fusionerades de båda projektutvecklingsbolagen Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB och Wästbygg Projektutveckling Sverige AB och verksamheten bedrivs därefter i bolaget Wästbygg Projektutveckling AB. I samband med omstruktureringen lämnade Pero Popovski sin tjänst som vd för Wästbygg Projektutveckling Stockholm och Carmith Mårtensson sin tjänst som vd för Wästbygg Projektutveckling Sverige. Åsa Henninge rekryterades som vd för Wästbygg Projektutveckling, och tillträdde sin tjänst i början av 2018. Tre regionchefer tillsattes vid organisationsförändringen, varav en rekryterades externt.

En ny tjänst som koncernjurist inrättades under hösten 2017. Till den rekryterades Erik Palmgren som började den 1 januari 2018.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014
Intäkter, mkr	2 838	2 331	1 876	1 694
Rörelseresultat, mkr	105	19	121	92
Rörelsemarginal, %	3,7	0,8	6,5	5,4
Resultat efter skatt, mkr	100	41	99	73
Balansomslutning, mkr	1 454	1 140	727	541
Soliditet, %	27	19	25	21
Räntebärande nettoskuld, mkr	-151	115	86	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	179	-4	74	4
Antal anställda periodens slut	261	208	194	152
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51
Resultat per aktie, kr	1 961	569	1 608	1 294
Eget kapital per aktie, kr	7 510	3 667	3 078	2 059

Koncernen bildades under 2013 varför några tidigare jämförelseår inte finns.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

- **RÖRELSEMARGINAL** - Rörelseresultat i förhållande till nettointäkter.
- **SOLIDITET** - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
- **RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD** - Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel.
- **RESULTAT PER AKTIE** - Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal akter.
- **EGET KAPITAL PER AKTIE** - Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående akter vid periodens slut.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Wästbyggkoncernens intäkter ökade under 2017 till 2 838 mkr (2 331). Rörelseresultatet uppgick till 105 mkr (19). Resultat efter skatt uppgick till 100 mkr (41), motsvarande ett resultat per aktie om 1 961 kronor (569). Resultatet visar på en tydlig återhämtning efter föregående år, helt i paritet med våra egna beräkningar. Starkare regionala organisationer, ett gott marknads läge inom byggbranschen samt en fortsatt generell svensk högkonjunktur har lagt grunden, men också ett ständigt pågående arbete med att utveckla våra produkter och tjänster på de prioriterade marknaderna för respektive segment.

Rörelsemarginalen för året var 3,7 procent (0,8). Resultatet per aktie uppgick till 1 961 kronor vid periodens utgång jämfört med 569 kronor vid räkenskapsårets ingång. Motsvarande siffror för eget kapital per aktie är 7 510 respektive 3 668 kronor. Soliditeten har stärkts under året till 27 procent jämfört med 19 procent vid räkenskapsårets början. Förstärkningen beror dels på företagets resultat och dels på två aktieägar tillskott under året. Under året har även amorteringar gjorts på lån och checkkredit med 50 mkr.

Vid årets slut redovisade företaget en räntebärande nettokassa på 151 mkr jämfört med en nettoskuld på 115 mkr vid årets början.

Kassaflödet från den löpande verksamheten för helåret uppgick till 187 mkr (-4). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 mkr (-30). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 30 mkr (14). Det totala kassaflödet för helåret uppgick till 217 mkr (-19).

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Organisation

Den ökade produktionsvolymen under 2017 har medfört en fortsatt hög rekryteringstakt. Personalstyrkan ökade med 25 procent under året och vi har stärkt såväl supportfunktionerna som produktions- och försäljningsorganisationen. Vi är väl dimensionerade för pågående uppdrag men också för att bearbeta marknaden ytterligare, inte minst inom affärsområde Kommersiellt.

Den 1 oktober genomfördes en sammanslagning av de två projektutvecklingsbolagen i koncernen till ett enda. I samband med det gjordes en regionindelning inom projektutvecklingsverksamheten likt den som finns för entreprenadverksamheten. Regionchefer tillsattes i Stockholm, Göteborg och Malmö. Med ett projektutvecklingsbolag har vi samlat resurser och kunskap under ett paraply och får även en tydligare identitet gentemot marknaden.

Bostad

Entreprenadverksamheten inom affärsområde Bostad har haft en stor orderingång under året. Bland nya beställare finns bland annat Bonava och MKB, två intressanta aktörer med omfattande framtida byggplaner. Positivt är också att andra stora bostadsbyggare som Riksbyggen och Järngrinden fortsätter att välja Wästbygg som samarbetspartner.

Projektutvecklingsverksamheten i region Syd genomförde två större markförvärv i slutet av året, ett i Malmö och ett i Kristianstad. I båda fallen handlar det om attraktiv, centralt belägen mark. Ett joint venture-avtal tecknades också om utveckling av ett helt kvarter i centrala Lund.

Två egenutvecklade projekt har byggstartats under året, Mandarinen med 63 hyresrätter i Varberg och Las Vega med 103 bostadsrätter i Haninge. Las Vega säljstartades under våren och endast ett fåtal lägenheter är ännu inte tecknade med ett år kvar till inflyttning.

Kommersiellt

I Borås planerar Corem Property Group för ett nytt område med yrkesbutiker där bland annat Hornbach och Bevego valt att etablera sig. Västbygg tecknade avtal om båda byggentreprenaderna under hösten. Under året tecknades även avtal om två äldreboenden i region Syd och en större bilhall i region Öst.

Västbyggs största pågående projekt är en treårig om- och tillbyggnad av handelsplatsen A6 Center i Jönköping. Den första etappen överlämnades enligt tidplan i slutet av oktober.

Logistik

Årets största projekt är en logistikanläggning åt e-handelsföretaget Apotea, som genom bergvärme och solceller ska vara helt självförsörjande på värme och el. Bland övriga uppdragsgivare finns bland andra Castellum och Axfast. Andelen projekt där annan verksamhet än ren lagerhållning och logistikhantering ska utföras fortsatte att öka, till följd av ett medvetet strategiskt arbete med att bredda logistikprodukten.

Inom projektutvecklingsverksamheten tecknades fyra nya avtal under året med Dagab, Atea, Plantagen och Bring som uppdragsgivare. Samtliga fastigheter har avyttrats till investerare, som tillträder efter färdigställandet.

Aktieägartillskott

Två aktieägartillskott erhöles under året. Det första, på 35 mkr, lämnades i samband med utlösen av två tidigare delägare i Västbygg Projektutveckling Stockholm AB under årets andra kvartal. Ett andra aktieägartillskott, denna gång villkorat och på 80 mkr, lämnades strax innan årsskiftet och syftar till att stärka Västbygg inför kommande åtaganden inom projektutvecklingsverksamheten.

FORSKNING OCH UTVECKLING

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

STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidorna 90 – 91, Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Västbyggs efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och koncernledningen presenteras på sidan 93.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2018

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

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

Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde. Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader. Några avgångsvederlag utöver lön under uppsägningstider förekommer ej. Vid uppsägning från bolagets sida utgår oförändrad lön och ersättning samt eventuella förmåner också under uppsägningstiden. Styrelsen ska äga rätt att frånga ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Operativa risker

Kalkyler och inköp

Kompleta och korrekta kalkylunderlag på ett byggprojekt är en förutsättning för att minska den ekonomiska risken i ett byggprojekt. I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Vissa inköp går att avtala i samband med projektets start medan andra sker långt senare. Det finns alltid en risk att vi inte kan handla upp till de priser vi beräknat vårt anbud på.

Leverantörer och underentreprenörer

Brister i leveranser och utförande är en risk som kan påverka vår möjlighet att utföra projekten enligt rätt kvalitetsnivå och tidplan. Vid upphandling görs en noggrann granskning av leverantörer för att bedöma förmågan att leverera men också en kontroll av att företaget sköter sina åtaganden mot både anställda och samhället. Tydliga avtal reglerar affärsförhållandet med respektive part.

Kompetensförsörjning

Wästbyggs strategi är att driva byggprojekt med egna platschefer och arbetsledare på plats, men merparten av själva utförandet köps i form av underentreprenader i olika former. Fokus ligger därför på god styrning och ledning av projekten. Kompetent personal i alla nivåer, från de på plats till stödfunktioner och ledningsfunktioner är viktiga för att få framgång och undvika risker. Byggmarknaden har hög efterfrågan på medarbetare inom det producerande ledet och det är en utmaning att finna personal i den tillväxt Wästbygg befinner sig i. En risk kan därför vara att vi inte kan dimensionera bemanningen i projekten på rätt sätt. Genom att arbeta med intressanta projekt och ha ett attraktivt arbetsgivarvarumärke minskar vi risken.

Arbetsmiljö

Byggarbete är en riskutsatt verksamhet för dem som arbetar i produktionen. Wästbygg är certifierat enligt OHSAS 18001 och har stort fokus på detta område. Ett kontinuerligt arbete pågår med förebyggande aktiviteter, både vad avser regelverk och processer. Samtliga incidenter på byggarbetsplatserna mäts och följs upp i syfte att långsiktigt kunna förebygga liknande händelser i framtiden.

Miljöfarliga ämnen

På arbetsplatserna hanteras miljöfarliga ämnen, till exempel förorenade massor, rivningsmaterial och drivmedel till arbetsfordon. En allmän beredskapsplan finns för miljöolyckor som kompletteras med en särskild riskanalys för varje enskilt projekt.

Korruption/etik

Varje år köps ett stort antal varor och tjänster in till byggprojekten. För att minska risken för att inköp görs på andra premisser än rent affärsmässiga finns en tydlig attest- och kontrollstruktur i företaget. Dessutom finns en intern uppförandekod som tydligt reglerar alla medarbetares ansvar för att verka för en sund konkurrens och utan personlig vinning. Utbildning av medarbetare med utgångspunkt från uppförandekoden utförs kontinuerligt.

IT-risker

System och systeminnehåll hanteras av respektive systemägare samt koncernens IT-organisation. Hantering av IT-relaterade risker och åtgärder, såväl förebyggande som vid någon form av incident, beskrivs i företagets IT-beredskaps-handbok.

Konkurrenter

Konkurrens på marknaden är både en risk och en möjlighet och stimulerar marknadens utveckling. Genom effektivare arbetssätt och metoder kan Wästbygg vara konkurrenskraftigt.

Legala risker

De legala riskerna är oftast knutna till vårt utförande. Många kontrakt har olika former av viten och bötesklausuler vid förseningar. Koncernen har en väsentlig tvist avseende ett entreprenaduppdrag, vilken närmare beskrivs i not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Projektutveckling

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

Finansiella risker och prisrisker

Bolaget är i grunden finansierat av eget kapital för löpande rörelsekapital i enlighet med beslut på bolagsstämma, i begreppet eget kapital inkluderas olika instrument såsom konvertibla skuldebrev, optioner eller andra instrument kopplade till eget kapital. Wästbyggs finansiering ska ske i enlighet med upprättad finansieringspolicy. Den reglerar ansvarsområden, riskspridning och beslutsgångar för att minska de finansiella riskerna.

Merparten av våra projekt finansieras och betalas i förskott, men det kvarstår alltid en viss slutbetalning som är en risk avseende kundfordringar.

Tillgång till kapital för att driva utvecklingsprojekt är en viss risk, men normalt är finansiering klar innan avtal med åtaganden tecknas. Likviditetsrisken i form av erforderliga kreditamar och lån bedöms som liten.

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

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

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

PERSONALRELATERAD INFORMATION

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

Vid årets slut fanns 261 anställda på Wästbygg jämfört med 208 vid samma tid 2016.

KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Högonkonjunkturen fortsätter in i 2018 med tillhörande goda framtidsutsikter för byggbranschen som helhet. Även för Wästbygg ser det fortsatt positivt ut, orderstocken var rekordhög per den 31 december 2017. Därutöver finns bostadsprojekt i Sverige för ett samlat värde på 10 miljarder kronor och som omfattar 2 700 lägenheter i koncernens projektutvecklingsbolag. Planerad byggstart för dessa är under den kommande femårsperioden.

Bostad

Det finns en rad faktorer som pekar på ett fortsatt stort behov av bostäder. För fjärde året i rad ökade invånarantalet i Sverige under 2017 med mer än 100 000 personer. Bostadsförmedlingarnas köer växer både i storstadsregionerna och på de flesta andra orter i landet. Detta avspeglas i en stor pågående produktion inom vår entreprenadverksamhet samt i att antalet anbudsfrågningar fortsätter att vara stort. Den befintliga orderstocken inom Bostad är väl balanserad riskmässigt och innehåller såväl hyresrätter som bostadsrätter. Bland beställarna finns kommunala bostadsbolag, kooperativa bostadsbolag, privata fastighetsägare och bostadsutvecklare.

Samtidigt bromsade marknaden för bostadsrätter in under slutet av året. Mäklarstatistik visar dock på en viss återhämtning under de första två månaderna 2018, men sannolikt finns det i nuläget en mättnad i Stockholmsregionen där det byggts mycket och framför allt i de högre prisklasserna. Inom projektutvecklingsverksamheten kommer vi att inleda försäljning av bostadsrätter i regionerna Syd och Väst under våren 2018. Här ser vi en fortsatt stor efterfrågan på lägenheter och bedömer risken som liten för att inte nå uppsatta ekonomiska mål i projekten.

Kommersiellt

De senaste årens stora befolkningstillväxt samt att bostadsområden uppförs på nya platser medför att fler förskolor, skolor och andra samhällsfastigheter behöver byggas. För det övriga kommersiella byggandet finns en gynnsam kombination av en fortsatt högkonjunktur och en stor befolkningsökning. Fler kontors- och industrifastigheter kommer att behövas, liksom anläggningar för sport, rekreation och nöje.

Logistik

Det finns fler faktorer än tillväxten inom e-handeln som driver logistikmarknaden framåt. Generellt sett blir hyrorna lägre i en nyproducerad logistikanläggning, oaktat de övriga fördelar som oftast erhålls med modernare lokaler och effektivare hantering. Detta skapar ett incitament för många företag att bygga nytt och flytta sin verksamhet. Den goda utvecklingen för logistikbranschen innebär också ett fortsatt stort intresse för att äga och förvalta logistikfastigheter, vilket gynnar projektutvecklingsverksamheten inom affärsområde Logistik.

Den framtida utvecklingen för Wästbygg bedöms därför som positiv.

Koncernen lämnar inga prognoser.

ÖVRIGT

Bolagsordningen i Wästbygg innehåller inte några särbestämmelser kring tillsättande och entledigande av styrelseledamöter utan följer aktiebolagslagens regler utan tillägg. Ej heller finns särregler om ändring av bolagsordning. Några avtal eller andra faktorer som påverkar ett uppköpserbudande eller andra ägarförändringar finns inte. Några villkor för ledande befattningshavare förekommer ej relaterade till ett eventuellt uppköpserbudande.

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

Något bemyndigande till styrelsen från bolagsstämman om utgivande av nya aktier, eller rätt att förvärva egna aktier, finns ej. Antalet emitterade aktier uppgår till totalt 51 000 aktier samtliga av samma klass vardera med en röst per aktie. Det finns inga begränsningar i antalet röster en enskild aktieägare kan avge vid bolagsstämman. Aktiens kvotvärde är 50,00 kronor. Vid räkenskapsårets slut innehas majoriteten av aktierna av en ägare av totalt två ägare.

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

Beträffande koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, redovisning av eget kapital samt kassaflödesanalyser med därtill hörande noter. Redovisningsprinciper redogörs för i not 1 på sidorna 74 – 77.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

På en extra bolagsstämman den 12 mars beslutades att Wästbygg Gruppen skulle göras publikt. Ändringen är vid tidpunkten för årsredovisningens fastställande ännu inte registrerad hos Bolagsverket.

Dotterbolaget Wästbygg ABs vd har meddelat att han lämnar företaget av personliga skäl. För kontinuitet i verksamheten sker frånträdet efter överenskommelse när en efterträdare rekryteras.

Logistic Contractor har avyttrat tre fullt uthyrda egenutvecklade logistikanläggningar till en investerare.

Logistic Contractor har tecknat avtal med Lidl om en utbyggnad av en logistikanläggning i Rosersberg på 13 000 kvm. LC har även uppfört den befintliga byggnaden.

Wästbygg AB har vunnit en upphandling om att uppföra Kv Holmasticket i Malmö med 86 lägenheter åt det kommunala bostadsbolaget MKB.

Wästbygg AB har tecknat avtal om att uppföra en byggvarumarknad på 1 900 kvm i Kungsängen åt NREP med Byggmax som hyresgäst.

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

VINSTDISPOSITION MODERFÖRETAGET

För räkenskapsåret 2017 föreslår styrelsen att årsstämman 2018 beslutar att ingen utdelning ska lämnas.

Till årsstämmans förfogande står vinstmedel enligt nedanstående förteckning.

Till årsstämmans förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	89 782 332
Aktieägartillskott	115 000 000
Årets resultat	11 709 591
Summa	216 491 923
Balanseras i ny räkning	216 491 923

Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2017	2016
Intäkter	1, 3	2 838	2 331
Kostnader i produktion	4, 7	-2 566	-2 171
Bruttoresultat		272	160
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7, 15	-170	-142
Övriga rörelseintäkter	8	3	1
Övriga rörelsekostnader	9	0	0
Resultat från andelar i joint venture		0	-
Rörelseresultat		105	19
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	10	1	7
Finansiella kostnader	11	-8	-12
Resultat före skatt		98	14
Skatt	12	2	27
Årets resultat	21	100	41
Resultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		100	29
- innehav utan bestämmande inflytande		0	12
Vinst per aktie, SEK	21	1 961	569
Antal aktier årets slut ('000)	21	51	51
Genomsnittligt antal aktier ('000)		51	51

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2017	2016
Årets resultat	21	100	41
Övrigt totalresultat, som kan omföras till resultaträkningen			
Förändring omräkningsreserv		0	0
Årets totalresultat		100	41

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	229	229
Övriga immateriella tillgångar	14	7	6
		236	235
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	15	8	10
		8	10
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar joint ventures	17	10	-
Uppskjuten skattefordran	12	25	23
		35	23
Summa anläggningstillgångar		279	268
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Exploateringsfastigheter		35	17
Kundfordringar	18, 23	346	272
Upparbetat ej fakturerat	19	278	327
Skattefordringar		18	2
Fordringar hos koncernbolag		11	-
Övriga fordringar		175	191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	60	27
Likvida medel	23	252	36
Summa omsättningstillgångar		1 175	872
SUMMA TILLGÅNGAR		1 454	1 140

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		3	3
Övrigt tillskjutet kapital		163	48
Balanserat resultat		117	107
Årets totalresultat		100	29
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		383	187
Innehav utan bestämmande inflytande		3	35
Summa eget kapital		386	222
Långfristiga skulder	23, 24		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till koncernbolag		30	30
Skulder till kreditinstitut		51	71
		81	101
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	1	1
Övriga avsättningar	22	18	18
		19	19
Summa långfristiga skulder		100	120
Kortfristiga skulder	23, 24		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	30
Skulder till kreditinstitut		20	138
		20	168
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		497	313
Förskott från kund	25	196	102
Skatteskulder		0	6
Övriga skulder		176	144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	79	65
		948	630
Summa kortfristiga skulder		968	798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 454	1 140

Förändringar i koncernens eget kapital

Mkr 2017-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	48	0	136	187	35	222
Totalresultat							
Förvärv av innehav utan bestämmande innehav				-19	-19	-32	-51
Årets resultat				100	100	0	100
Övrigt totalresultat			0	0		-	0
Årets totalresultat		0	0	81	81	-32	49
Aktieägartillskott		115			115		115
Utdelning				-	0	-	0
Vid årets slut	3	163	0	217	383	3	386
Mkr 2016-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	48	0	107	158	23	181
Totalresultat							
Årets resultat				29	29	12	41
Övrigt totalresultat			0	0	0	-	0
Årets totalresultat			0	29	29	12	41
Utdelning				0	0		0
Vid årets slut	3	48	0	136	187	35	222

Not 21 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		98	14
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	28	5	2
		103	16
Betald skatt		-22	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		81	9
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-74	-53
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-121	-215
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		183	91
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		118	164
Kassaflöde från den löpande verksamheten		187	-4
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillingar		-4	-1
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-6
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		6	-22
Avyttring av immateriella anläggningstillgångar		0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-30
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		115	-
Förvärv av andelar i dotterföretag från Innehav utan bestämmande inflytande		-35	-
Amortering av långfristiga låneskulder		-20	-70
Upptagna långfristiga låneskulder		-	100
Förändring av checkräkningskredit		-30	-16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30	14
Årets kassaflöde		217	-19
Likvida medel vid årets början		36	54
Kursdifferens i likvida medel		-1	1
Likvida medel vid årets slut		252	36

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2017	2016
Intäkter	1, 3	40	30
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		40	30
Personalkostnader		-25	-21
Övriga externa kostnader		-41	-21
Rörelseresultat	3, 4, 5, 6, 7, 8, 15	-26	-12
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	10	57	0
Finansiella kostnader	11	-7	-7
Resultat efter finansiella poster		24	-19
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		-25	19
Resultat före skatt		-1	0
Skatt	12	13	0
Årets resultat		12	0

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		1	1
Inventarier, verktyg och installationer	15	4	4
		5	5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	16	310	310
Uppskjuten skattefordran	12	13	-
		323	310
Summa anläggningstillgångar		328	315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		160	28
Skattefordringar		4	-
Övriga fordringar		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5	3
		171	32
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	23	20	-
Summa omsättningstillgångar		191	32
SUMMA TILLGÅNGAR		519	347

Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		3	3
Bundet eget kapital		3	3
Balanserat resultat		204	89
Årets resultat		12	0
Fritt eget kapital		216	89
Summa eget kapital		219	92
Långfristiga skulder	23		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		50	70
Skulder till koncernbolag		30	30
Summa långfristiga skulder		80	100
Kortfristiga skulder	23		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		20	20
Skulder till koncernbolag		107	124
		127	144
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		7	3
Skulder till koncernbolag		78	-
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		2	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	6	6
		93	11
Summa kortfristiga skulder		220	155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		519	347

Förändringar i moderbolagets eget kapital

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

Mkr 2016-12-31	Aktie- kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Totalt eget kapital
Utgående balans enligt balansräkning föregående år	3	89	92
Årets resultat		0	0
Transaktioner med ägare			
Utdelning		-	-
Vid årets slut	3	89	92

Not 21 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		24	-19
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	28	2	0
		26	-19
Betald skatt		-4	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22	-19
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-44	0
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-71	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-93	-35
Investeringsverksamheten			
<i>Investeringar i verksamheter</i>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1	-1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2	-5
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	100
Erhållna aktieägartillskott		115	-
Erhållet koncernbidrag		19	10
Utbetald utdelning		-	-
Amortering av långfristiga låneskulder		-20	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		114	40
Årets kassaflöde		19	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		20	1

NOTER »

Gemensamma för koncern & moderbolag

Innehåll

NOT		SID
1	REDOVISNINGSPRINCIPER	74
2	VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR	78
3	SEGMENTSRAPPORTERING	79
4	ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE	80
5	ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER	81
6	LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING SAMT HYRESKOSTNADER	81
7	KOSTNADSSLAG I RESULTATRÄKNINGEN	81
8	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	81
9	ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	81
10	FINANSIELLA INTÄKTER	81
11	FINANSIELLA KOSTNADER	81
12	SKATTER	81
13	GOODWILL	82
14	ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR	82
15	MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	82
16	ANDELAR I KONCERNBOLAG	83
17	ANDELAR JOINT VENTURES	83
18	KUNDFORDRINGAR	84
19	UPPARBETAT EJ FAKTURERAT	84
20	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	84
21	EGET KAPITAL	84
22	AVSÄTTNINGAR	84
23	FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT - KONCERN	85
24	RÄNTEBÄRANDE SKULDER	86
25	FÖRSKOTT FRÅN KUNDER	86
26	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	86
27	PANTER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	86
28	JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET	86
29	TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE	86
30	HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	87
31	UPPLYSNINGAR OM WÄSTBYGG GRUPPEN AB	87
32	VINSTDISPOSITION	87

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

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

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

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

NYA OCH UPDATERADE STANDARDER SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2017 OCH SENARE

Koncernen har inte tillämpat några nya eller ändrade standarder som har påverkat koncernens resultat och finansiella ställning väsentligt.

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

Per dagen för godkännandet av dessa finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder publicerats av International Accounting Standards Board (IASB). Dessa har ännu inte trätt i kraft och har inte tillämpats i förtid av koncernen. Upplysning om de som förväntas vara relevanta för koncernens finansiella rapporter anges nedan.

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

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument (IFRS 9) innebär omfattande förändringar i IAS 39:s vägledning för klassificering och värdering av finansiella tillgångar samt inför en ny "förväntad kreditförlust" modell för nedskrivning av finansiella tillgångar. IFRS 9 ger också nya riktlinjer för tillämpningen av säkringsredovisning.

IFRS 9 tillämpas för räkenskapsår som börjas den 1 januari 2018 och styrelsen bedömer att den nya standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 Intäkter från avtal och kunder

IFRS 15 medför nya krav redovisning av intäkter och ersätter IAS 18 Intäkter, IAS 11 Entreprenadavtal och flera intäktrelaterade tolkningar. Rekommendationen behandlar intäktsredovisning och upplysningskrav där syftet med upplysningarna är att läsaren ska förstå omständigheter, belopp, tidpunkter och eventuella osäkerheter som är förknippade med de redovisade intäkterna. Intäkter redovisas när kunden fått kontroll över en vara eller en tjänst och därmed kan styra och använda samt erhålla fördelar från varan eller tjänsten. Standarden ska tillämpas från och med 1 januari 2018.

Wästbygg Gruppen gör bedömningen att såväl redovisningen av entreprenadverksamheten som projektutvecklingsverksamheten fortsatt kan ske med tillämpning av successiv vinstavräkning, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tiden i takt med att koncernen fullgör sin prestation. Entreprenad utförs på mark som kontrolleras av kunden. När det gäller utvecklingsprojekten är avtalen med förvärvarna sådana att Wästbygg Gruppen är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad, avtalen är prissatta som en helhet samt innebär en rätt för Wästbygg Gruppen till betalning under projektets gång. Bedömningen är att detta skall betraktas som ett prestationsåtagande och att intäkten skall redovisas över tid i takt med att projektet fortskrider. Sammantaget bedöms IFRS 15 inte innebära någon förändring av Wästbygg Gruppens nuvarande intäktsredovisningsprinciper.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Det är resultatet av IASB:s långvariga projekt för att se över leasingredovisningen. Leasingavtal kommer att redovisas i balansräkningen som tillgång i form av en nyttjanderätt och som leasingskulder.

IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare och koncernen analyserar vilken påverkan IFRS 16 Leases kan komma få på de finansiella rapporterna.

KONCERNREDOVISNING

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

Rörelseförvärv

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

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

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Wästbygg. Bestämmande inflytande föreligger om Wästbygg har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger.

Övriga aktieinnehav

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

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

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Utlandsverksamheter och valutaomräkning

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

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

SEGMENTSRAPPORTERING

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

Segmentsredovisningen baseras på samma redovisningsprinciper som tillämpas för koncernen.

INTÄKTER

Entreprenaduppdrag

Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal. Intäkter och kostnader redovisas i takt med att entreprenader genomförs. Denna princip benämns successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens upparbetsgrad. Upparbetningsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända. I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld.

Projektutveckling

Intäkter avseende projektutveckling inklusive bostadsrättsprojekt, som uppstår som vinster på försäljning av bolag avräknas successivt i resultaträkningen. Detta enligt IAS 11 Entreprenadavtal, från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört. Bostadsrättsföreningen ses som en självständig juridisk person och försäljningen av mark och uppförandet av fastigheten sker enligt avtal med föreningen som motpart.

Övriga intäkter

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

RÖRELSEKOSTNADER

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

LEASING

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

Finansiell leasing

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

Operationell leasing

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

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

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

SKATTER

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

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

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

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

KLASSIFICERING

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

AVSKRIVNINGAR

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

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

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Nedskrivningar

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

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

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

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

Systematisk avskrivning tillämpas ej utan exploateringsfastigheterna värderas löpande i syfte att identifiera nedskrivningsbehov.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

Finansiella tillgångar

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

Finansiella skulder

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

Upplupet anskaffningsvärde

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

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

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

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Skilnader mellan koncernens och moderföretagets redovisningsprinciper

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

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

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

NOT 2 » Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

PROJEKTRÄTTIGHETER - BEDÖMNING AV VÄRDET

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

BEDÖMNING AV OSÄKRA FORDRINGAR

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

TVISTER

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

Koncernen har en större specifik tvist avseende ett entreprenaduppdrag. Denna tvist har särskilt utvärderats av juridisk expertis och interna resurser i bolaget. Företagsledningen har gjort den bästa bedömningen av möjligt utfall och tvisten har beaktats inom ramen för den successiva vinstavräkningen. Eftersom det är en pågående tvist kan dock verkligt utfall komma att avvika.

Koncernen lämnar i övrigt inga uppgifter eftersom tvisten är pågående och att detta kan påverka utfall.

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

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

UPPSKJUTNA SKATTER

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

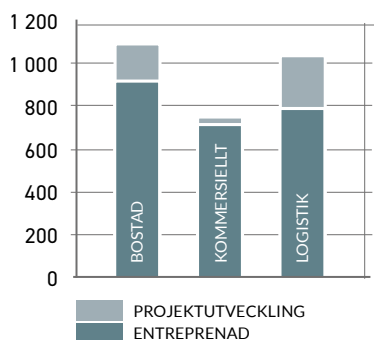
NOT 3 » Segmentsrapportering

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

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

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

INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD/PROJEKTUTVECKLING



NETTOINTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT

	12 mån 2017	12 mån 2016
BOSTAD	1 088	829
Varav intern försäljning	16	2
KOMMERSIELLT*	759	585
Varav intern försäljning	2	1
LOGISTIK	1 012	922
Varav intern försäljning	3	2
Moderbolaget/koncernposter	-21	-5
SUMMA	2 838	2 331

* Varav intern omsättning till M2 Gruppen 1 mkr (18).

RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSESEGMENT

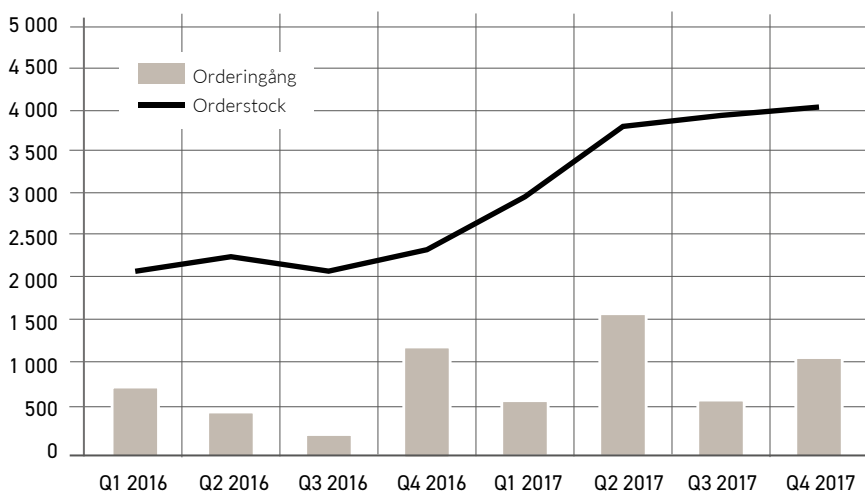
	12 mån 2017	12 mån 2016
BOSTAD	26	-122
Rörelsemarginal	2,4 %	-14,7 %
KOMMERSIELLT	5	-18
Rörelsemarginal	0,7 %	-3,1 %
LOGISTIK	104	170
Rörelsemarginal	10,3 %	18,4 %
Moderbolaget/koncernposter	-30	-11
SUMMA	105	19
Rörelsemarginal	3,7 %	0,8 %
Finansiella poster	-7	-5
RESULTAT FÖRE SKATT	98	14

Internprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmässiga villkor. Finansiella poster och skatter fördelas inte per segment och följs heller inte upp så av högste verkställande beslutsfattare varför de exkluderas i ovanstående tabell. Motsvarande gäller också tillgångar och skulder.

Några ej kassaflödespåverkande poster eller särredovisning av avskrivningar sker inte heller per segment då de beloppen är ringa.

Ingen kund svarar för mer än 10 procent av omsättningen (innevarande eller föregående år).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER KVARTAL MKR



Säsongsvariationer

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

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

NOT 4 » Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

MEDELANTALET ANSTÄLLDA

	2017	Varav kvinnor	2016	Varav kvinnor
Koncernbolag	215	12 %	185	12 %
Moderbolag	26	50 %	23	52 %
Totalt i koncernbolag	241	16 %	208	16 %

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

	2017			2016		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension
KONCERNEN						
Styrelse och verkställande direktör	9	9	7	14	5	3
Övriga anställda	138	78	22	110	64	17
	147	87	29	124	69	20
MODERBOLAGET						
Styrelse och verkställande direktör	2	1	1	2	1	1
Övriga anställda	14	8	2	11	7	1
	16	9	3	13	8	2

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

En mindre del av ITP 2-planen tryggas genom försäkring i Alecta. Denna försäkring omfattar flera arbetsgivare och det föreligger inte tillräcklig information för att redovisa dessa förpliktelser som en förmånsbestämd plan. Pension som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2017 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 154 (149) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR, PÅ BALANS DAGEN

Koncernen totalt	Andel kvinnor 2017	Andel kvinnor 2016
Styrelsen	33 %	33 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Arvode till styrelsens ordförande och övriga ledamöter fastställdes på årsstämman. Något särskilt arvode utgår ej för kommittéarbete. Under 2017 har lön till verkställande direktör i moderbolaget fastställts av styrelsens ordförande.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE 2017

	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa 2017	Total ersättning 2016
<i>Styrelsens ordförande:</i>						
Andreas von Hedenberg	0	-	-	-	0	-
<i>Styrelseledamot:</i>						
Christina Källenfors	0	-	-	-	0	-
Ulf Christofferson	-	-	-	-	0	3
<i>Verkställande direktör: *</i>						
Jörgen Andersson	2	-	-	1	3	3
Ulf Christofferson**	-	-	-	-	-	0
<i>Andra ledande befattningshavare 7 (7) personer:</i>	9	0	-	6	15	10
Summa	11	0	0	7	18	16

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

** Ulf Christofferson lämnade sitt uppdrag som styrelseledamot och vd i Wästbygg AB under kvartal 4 2016.

NOT 13 » Goodwill

Koncern	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	229	229
Nyanskaffningar genom förvärv	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	229	229
<i>Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet</i>		
Logistic Contractor HB	56	56
Wästbygg AB	173	173
Total goodwill	229	229

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

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

METOD FÖR BERÄKNING AV ÅTERVINNINGSVÄRDE

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda kassaflöden för kommande tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 2 procent per år i oändlighet.

VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANDEVÄRDE

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

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

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

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

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

Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var cirka 11 procent (9). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubblas försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

NOT 14 » Övriga immateriella tillgångar

Koncern	2017	2016	Koncern	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	6	5	Vid årets början	0	-
Årets investeringar	1	1	Årets avskrivning enligt plan	0	0
Försäljning och omklassificeringar	0	-	Vid årets slut	0	0
Vid årets slut	7	6	Redovisat värde vid perioden slut	7	6

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

NOT 15 » Materiella anläggningstillgångar

	Koncern 2017			Koncern 2016			Moderbolag	
	Inventarier & verktyg	Vindkraft- verk	Totalt	Inventarier & verktyg	Vindkraft- verk	Totalt	Inventarier & verktyg 2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>								
Vid årets början	17	4	21	13	4	17	4	-
Nyanskaffningar	1	-	1	6	-	6	1	4
Avyttringar och utrangeringar	-2	-	-2	-2	-	-2	-	-
Vid årets slut	16	4	20	17	4	21	5	4
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>								
Vid årets början	-8	-3	-11	-8	-2	-10	0	-
Avyttringar och utrangeringar	2	-	2	1	-	1	-	-
Årets avskrivningar	-2	-1	-3	-1	-1	-2	-1	-
Vid årets slut	-8	-4	-12	-8	-3	-11	-1	-
Redovisat värde vid periodens slut	8	0	8	9	1	10	4	4
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:</i>								
Direkta kostnader	-	-		-	-			
Försäljnings- och administrationskostnader	-2	-1		-1	-1			

NOT 16 » Andelar i koncernbolag**SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG**

Koncern	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %*	Redovisat värde i moderbolag	
					2017-12-31	2016-12-31
Wästbygg AB	556083-0829	Borås	10 000	100,0	205	205
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	50 000	100,0	100	100
Logistic Contractor Entreprenad AB	559088-4275	Göteborg	50 000	100,0	-	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	-	99,9	-	-
LC Development AB	556949-0674	Göteborg	50 000	100,0	-	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	-	0,1	-	-
LC Development Fastigheter AB	559021-1347	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 1 AB	559021-1248	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0	-	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0	-	-
Wästbygg Projektutveckling Holding AB	556943-4847	Borås	1 000	100,0	5	5
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Stockholm	1 000	100,0	-	-
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Stockholm	500	100,0	-	-
Hysesbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Borås	500	100,0	-	-
Havbund AB	556966-0227	Stockholm	500	66,0	-	-
WBPSV Holding AB	559008-8372	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Borås	50 000	100,0	-	-
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Borås	50 000	100,0	-	-
Södertörn Holding AB	556981-3131	Borås	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Borås	50 000	100,0	-	-
WPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Borås	50 000	100,0	-	-
WPST Entreprenad AB	559058-0949	Borås	50 000	100,0	-	-
WPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Borås	50 000	100,0	-	-
Wästbygg Projektutveckling Sverige AB	556948-7563	Borås	1 000	100,0	-	-
					310	310

Moderbolag	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	310	245
Aktieägartillskott	-	65
Avyttringar		0
	310	310
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	310	310

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

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

NOT 17 » Andelar Joint Ventures

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	0	0	0	0
Tillkommande investeringar	10	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	10	0	0	0

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

Företag	Klassificering	Org.nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde i koncernen	
						2017-12-31	2016-12-31
Hökälla Projekt AB	Joint Venture	559089-1007	Göteborg	250	50,0	2	-
Centrumshopping Lund AB	Joint Venture	556737-8376	Lund	500	50,0	8	-
						10	-

NOT 18 » Kundfordringar

Koncern	2017	2016
<i>Åldersanalys, förfallna kundfordringar</i>		
Ej förfallna kundfordringar	273	208
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dagar	12	5
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dagar	8	0
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dagar	8	6
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	45	54
Summa	346	273

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

Avsättningar för kundförluster

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

Redovisat värde kundfordringar	346	272
--------------------------------	-----	-----

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

NOT 19 » Upparbetat ej fakturerat

Koncern	2017	2016
<i>Pågående uppdrag</i>		
Akkumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	2 302	2 391
Fakturering	-2 025	-2 064
Summa fordran på beställare	277	327

Uppdragsinkomster från pågående fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning.

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

NOT 20 » Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Förutbetalda hyror	3	1	3	0
Förutbetalda försäkringspremier	1	2	1	1
Fordran leverantör	28	20	-	-
Övriga poster	28	4	1	1
	60	27	5	2

NOT 21 » Eget kapital

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

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

Under året har moderbolaget erhållit aktieägartillskott på 115 mkr varav 80 mkr är villkorade. I moderbolagets totala tillskjutna kapital är 128 mkr villkorade aktieägartillskott.

KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

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

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

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

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

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

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

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

NOT 22 » Avsättningar

Koncern	2017	2016
<i>Övriga avsättningar som långfristiga skulder</i>		
Garantiavsättningar	18	18
Övrigt	-	-
	18	18
<i>Övriga avsättningar som kortfristiga skulder</i>		
Övrigt	-	-
	-	-
Redovisat värde vid periodens ingång	18	20
Avsättningar som gjorts under perioden	11	38
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-6	-38
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-5	-2
Redovisat värde vid periodens utgång	18	18

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

Riskerna utgörs främst av:

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

Wästbygg styrelse ansvarar för att fastställa finanspolicyn som anger riktlinjer, mål och limiter för finansförvaltning och hantering av finansiella risker inom koncernen.

Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelningen mellan Wästbyggs styrelse, koncernledning och koncernbolagen.

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

RÄNTERISK

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

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

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

Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 3,6 procent (3,4). För specifikation av räntebärande skulder se not 24.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördröjas samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelse som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom kontinuerlig diskussion med huvudbank där kommande finansieringsbehov hanteras. Wästbygg har kovenant hos kreditgivare avseende huvudkrediten om en soliditet på lägst 20 procent samt en räntetäckningsgrad om 3 gånger.

Likviditetsrisken hanteras genom kontinuerlig uppföljning av den centrala ekonomifunktionen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsedda kostnader.

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bankplaceringar	252	36
Outnyttjad checkkredit	100	70
Summa	352	106

VALUTARISK

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

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

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

KREDITRISK

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

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

I samband med finansiering av projekt och andra affärsavtal kan Wästbygg i vissa fall kräva bankgarantier eller andra typer av säkerheter i syfte att minska kreditrisken. Företaget har därmed ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Inga materiella förluster av finansiell karaktär har inträffat under året. För analys av kundfordringar se not 18.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2017	2016
<i>Tillgångar i rapport över finansiell ställning:</i>		
Kundfordringar	346	272
Räntebärande fordringar	-	118
Finansiella instrument	0	1
Likvida medel	252	36
Summa	598	427

Koncernens balansräkning visar övriga fordringar om 178 mkr (138). Av dessa är 167 (19) icke finansiella. Finansiella instrument avser en omvärderad valutatermin.

FINANSIELLA SKULDER	2017	2016
<i>Skulder i rapport över finansiell ställning:</i>		
Långfristiga skulder till koncernbolag	30	30
Långfristiga skulder till kreditinstitut	51	71
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	20	168
Leverantörsskulder	497	313
Summa	598	582

Koncernens balansräkning visar övriga skulder om 176 mkr (144). Inga derivat finns per bokslutsdagen.

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

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

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt tre nivåer:

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

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

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

FÖRÄNDRING AV VILLKORADE KÖPEKILLINGAR (KONCERN)

	2017	2016
Vid årets början	-	1
Reglerade skulder	-	-1
Redovisat värde vid periodens slut	-	-

NOT 24 » Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder fördelar sig i balansräkningen enligt följande:

- Långfristiga skulder 81 mkr (101)
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut 20 mkr (168)
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 (0).
- Totalt 101 mkr (269).

Kredittdider på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis.

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

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
<i>Skulder till kreditinstitut och koncernbolag:</i>				
Kortfristig del	20	138	20	20
Förfallotidpunkt, 2 - 5 år från balansdagen	81	101	80	101
	101	239	100	121

Checkräkningskredit:

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Beviljad kreditlimit	100	100		
Outnyttjad del	-100	-70		
Utnyttjat kreditbelopp	-	30		

Kreditlimiten på checkräkningskrediter förnyas årligen.

NOT 25 » Förskott från kunder

Koncern	2017	2016
<i>Pågående uppdrag:</i>		
Fakturering på ej avslutade entreprenader	2 341	2 061
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-2 145	-1 958
Summa skuld	196	103

NOT 26 » Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Produktionskostnader	16	16	-	-
Personalkostnader	55	28	5	4
Övriga poster	8	20	1	2
	79	64	6	6

NOT 27 » Panter och eventalförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
<i>Ställda panter</i>				
Aktier i dotterföretag	474	402	310	310
Företagsinteckningar	75	75	-	-
Summa	549	477	310	310
<i>Eventalförpliktelser</i>				
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	-	50	50
Övriga garantier	183	24	154	8
	183	24	204	58

NOT 28 » Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncern		Moderbolag	
	2017	2016	2017	2016
Avskrivningar	4	2	2	0
Övriga avsättningar	0	0	-	-
Förändring periodiserade räntor	-	-	-	-
Övriga poster	0	0	-	-
	4	2	2	0

NOT 29 » Transaktioner med närstående

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

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

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

På balansdagen finns finansiella skulder om 31 (31) mkr inklusive upplupen ränta till M2 samt övrig fordran på 11 mkr (0). Det finns även kundfordringar om 42 (27) till övriga närstående enligt nedan. Några skulder finns ej (0).

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE FÖRETAG:

Motpart	Upparbetad intäkt 2017	Upparbetad intäkt 2016
Klövern	53	197
Corem Property Group	258	183
M2	1	18
	312	398

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

NOT 30 » Händelser efter balansdagen

- På en extra bolagsstämma den 12 mars beslutades att Wästbygg Gruppen skulle göras publikt. Ändringen är vid tidpunkten för årsredovisningens fastställande ännu inte registrerad hos Bolagsverket.
- Dotterbolaget Wästbygg ABs vd har meddelat att han lämnar företaget av personliga skäl. För kontinuitet i verksamheten sker frånträdet efter överenskommelse när en efterträdare rekryterats.
- Logistic Contractor har avyttrat tre fullt uthyrda egenutvecklade logistikanläggningar till en investerare.
- Logistic Contractor har tecknat avtal med Lidl om en utbyggnad av en logistikanläggning i Rosersberg på 13 000 kvm. LC har även uppfört den befintliga byggnaden.
- Wästbygg AB har vunnit en upphandling om att uppföra Kv Holmastycket i Malmö med 86 lägenheter åt det kommunala bostadsbolaget MKB.
- Wästbygg AB har tecknat avtal om att uppföra en byggvarumarknad på 1 900 kvm i Kungsängen åt NREP med Byggmax som hyresgäst.
- Wästbygg har gått in som partner i Forum Bygga Skola, en organisation för aktörer från både beställarsidan och utförarsidan. Syftet är att samverka och skapa en erfarenhetsbank för bättre skolbyggnader.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 28 mars 2018.

NOT 31 » Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB

Wästbygg Gruppen AB, organisationsnummer 556878-5538, med säte i Borås.

Besöksadress Åsboholmsgatan 30, 504 51 Borås.

NOT 32 » Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	89 782 332
Aktieägartillskott	115 000 000
Årets resultat	11 709 591
Summa	216 491 923
Balanseras i ny räkning	216 491 923

Underskrifter

DENNA ÅRSREDOVISNING HAR FASTSTÄLLTS PÅ STYRELSEMÖTE 28 MARS 2018.

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

Borås den 28 mars 2018

WÄSTBYGG GRUPPEN AB:

Andreas von Hedenberg
Ordförande

Christina Källenfors
Ledamot

Jörgen Andersson
Ledamot, verkställande direktör

REVISOR:

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 28 mars 2018.

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Wästbygg Gruppen AB, org.nr 556878-5538

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57-87 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-56, 90-91 och 93. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de

bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Dessutom:

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

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

Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wästbygg Gruppen AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Revisors yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 40-55 samt för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 28 mars 2018

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

BOLAGSSTYRNING

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

ÅRSSTÄMMA

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

Årsstämma avseende räkenskapsåret 2016 hölls i Stockholm den 24 maj 2017 med samtliga närvarande aktieägare. Årsstämman beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2017 beslutade att ingen utdelning skulle lämnas. Kommande årsstämma avses hållas i Stockholm den 28 mars 2018.

BOLAGSORDNING

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

STYRELSEN

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

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

STYRELSEORDFÖRANDE

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

KOMMITTÉER OCH VALBEREDNING

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

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

STYRELSEMÖTEN

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

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

REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2017 det registrerade revisionsbolaget Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Mikael Östblom som huvudansvarig intill ordinarie årsstämma 2018 hållits. Grant Thornton är också är revisorer i samtliga dotterföretag.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN, KONCERNLEDNING OCH LEDNING SAMT STYRNING AV VERKSAMHETEN

Verkställande direktören utses av styrelsen och leder företaget i enlighet med de riktlinjer och instruktioner som fastställs av styrelsen. Verkställande direktören Jörgen Andersson har utsett en koncernledning som 2017 omfattade sju personer inklusive honom själv. I början av 2018 utökades gruppen till åtta personer. Samtliga presenteras på sidan 93. Koncernledningen träffas ett flertal gånger per år för mer omfattande möten utöver löpande mer eller mindre dagliga kontakter. De ärenden som behandlas av koncernledningen är bland annat verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning, marknadsaktiviteter och varumärke samt andra strategiska frågor och måluppfyllnad. I respektive affärsenhet finns också en ledningsgrupp som fokuserar på specifika frågor för affärsområdet. Wästbyggs organisation är decentraliserad och platt med korta beslutsvägar. Dotterbolagens formella styrning sker genom ett aktivt styrelsearbete, många frågor av löpande karaktär behandlas direkt mellan dotterbolagets vd och koncernchefen för Wästbygg.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

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

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

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

RISKHANTERING

Bolagets väsentliga risker och hantering av dessa redovisas i förvaltningsberättelsen på sidan 58 – 62.

ÖVERGRIPANDE POLICYER

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

UTDELNINGSPOLICY

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

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

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

STYRELSENS NÄRVARO SAMT OBEROENDE

	Funktion	Närvaro	Oberoende*
Andreas von Hedenberg	Ordförande	9/9	Nej
Christina Källenfors	Ledamot	6/9	Ja
Jörgen Andersson	Ledamot	9/9	Nej

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

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Jörgen Andersson, vd	2	0	0	1
Övriga befattningshavare*	13	0	0	2

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

Under året har sju ordinarie möten samt ett konstituerande möte hållits. Därtill har ett extra möte i specifika sakfrågor hållits.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till årsstämman i Wästbygg Gruppen AB, org.nr 556878-5538

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2017 på sidorna 90-91 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 28 mars 2018

Grant Thornton Sweden AB

Mikael Östblom
Auktoriserad revisor

Wästbyggs koncernledning



Jörgen Andersson

Koncernchef

Födelseår: 1973

Anställningsår: 2003



Mikael Hillsten

Koncernutvecklingschef

Födelseår: 1980

Anställningsår: 2010



Jonas Jönehall

CFO

Födelseår: 1976

Anställningsår: 2015



Anders Jansson

HR-chef

Födelseår: 1973

Anställningsår: 2016



Kristin Lundmark

Hållbarhetschef

Födelseår: 1987

Anställningsår: 2015



Anders Bergeling

Vd Wästbygg AB

Födelseår: 1964

Anställningsår: 2016



Anders Bothén

Vd Logistic Contractor

Födelseår: 1966

Anställningsår: 2011



Åsa Henninge

Vd Wästbygg Projektutveckling AB

Födelseår: 1971

Anställningsår: 2018

Wästbyggs styrelse

Andreas von Hedenberg

Ordförande

Födelseår: 1979

Styrelsemedlem sedan: 2014

Externa uppdrag: Ordförande i två mindre tjänsteföretag i fastighetsbranschen

Aktieinnehav:

-

Christina Källenfors

Ledamot

Födelseår: 1966

Styrelsemedlem sedan: 2014

Externa uppdrag: Chefsjurist i Com Hem Holding AB (publ). I denna position innehas ett flertal styrelseuppdrag i Com Hem-koncernen.

Aktieinnehav:

-

Jörgen Andersson

Ledamot

Födelseår: 1973

Styrelsemedlem sedan: 2013

Externa uppdrag: Ledamot i Varbergs Sparbank

Aktieinnehav:

7 780 genom bolag





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

WÄSTBYGG.SE