

WÄSTBYGG

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Wästbygg Gruppen AB (publ)
januari – december 2021



Cityterrassen i Malmö, 174 lgh.
Egenutvecklat projekt.

Stark orderingång och rekordhög orderstock

Våra tre affärsområden har i vanlig ordning levererat ett stort antal fina projekt till nöjda kunder. Trots utmaningar i form av covid, prisökningar och en ökad konkurrens på marknaden har orderingången varit mycket god under året, totalt 5,5 mdkr, varav 2,5 mdkr under fjärde kvartalet. Det gör att vi går in i 2022 med en orderstock på rekordhöga 6,5 mdkr, en fördubbling jämfört med för ett år sedan.

Jörgen Andersson, vd Wästbygg Gruppen

PUBLICERINGSDATUM: 2022-02-11

Bokslutskommuniké januari – december 2021

KONCERNEN I SAMMANFATTNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2021

- Intäkter 3 949 mkr (3 620)
- Rörelseresultat 235 mkr (223)
- Resultat efter skatt 241 mkr (234)
- Resultat per aktie 7,42 kr (9,39)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten -319 mkr (-237)
- Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-) 151 mkr (252)
- Soliditet 43 % (50)
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning på 3,50 kronor per aktie (3,30)

1 OKTOBER – 31 DECEMBER 2021

- Intäkter 1 231 mkr (924)
- Rörelseresultat 10 mkr (65)
- Resultat efter skatt 13 mkr (82)
- Resultat per aktie 0,39 kr (2,66)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten -192 mkr (-161)

SAMMANFATTNING ENLIGT SEGMENTSRAPPORTERING¹

1 JANUARI – 31 DECEMBER 2021

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

1 OKTOBER – 31 DECEMBER 2021

- Intäkter 1 271 mkr (1 002)
- Rörelseresultat 69 mkr (77)
- Resultat efter skatt 74 mkr (97)
- Resultat per aktie 2,26 kr (3,16)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten -212 mkr (97)
- Orderingång 2 514 mkr (1 266)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER FJÄRDE KVARTALET

- Förvärvet av Rekab Entreprenad AB genomfördes den 28 oktober efter att affären godkänts av Konkursverket den 7 oktober och finansieringslösningen beslutats vid en extra bolagsstämma i Wästbygg Gruppen den 21 oktober. Köpeskillingen uppgår till 269 mkr, där 186 mkr betalas kontant och 83 mkr genom återköp och överlåtelse av egna aktier (vederlagsaktier). Styrelsen i Wästbygg Gruppen AB beslutade den 9 december att nyttja det bemyndigande som extra bolagsstämman lämnade om förvärv av egna aktier. 600 000 aktier återköptes under december genom Nordea Bank Abp:s försorg. Se not 8 på sidan 25 för mer information.
- Den 23 november emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om totalt 800 mkr. Obligationen noterades på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer och första handelsdag var den 23 december.
- Avtal har tecknats om förvärv av en logistik- och industri-tomt på cirka 266 000 kvm strax norr om Gardermoen flygplats i Norge. Köpeskillingen uppgår till cirka 233 miljoner norska kronor. Förvärvet genomförs i tre etapper som betalas och tillträds 2022, 2023 och 2025. Förvärvet är villkorat av att marken efter säljarens förberedande arbeten uppfyller de krav som ställs i detaljplanen samt att erforderlig elförsörjning till tomten kan levereras inom överenskommen kostnadsram.

- Beslut har fattats om produktionsstart av tre egenutvecklade bostadsprojekt – Cityterrassen i Malmö, Hökälla Ängar 2 i Göteborg och Slottshuset i Täby. Dessa omfattar sammanlagt 299 lägenheter och ordervärdet uppgår till 742 mkr.
- Efter en offentlig upphandling har ett samverkansavtal Fas 1 tecknats med Region Västernorrland om en om- och tillbyggnad av Rättspsykiatriska regionkliniken i Sundsvall. Avtalet omfattar gemensam planering och projektering för att nå beställarens budgeterade ram på cirka 320 mkr, vilket också är en förutsättning för att entreprenadkontrakt ska tecknas. Det uppskattade ordervärdet ingår i orderingång och orderstock för fjärde kvartalet.
- Wästbygg Gruppens hållbarhetschef Kristin Lundmark sade upp sig under december och kommer att lämna sin tjänst den 15 februari 2022. I samband med uppsägningen har hon lämnat sin plats i koncernledningen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Avtal har tecknats med LKAB om att uppföra en kontorsbyggnad i Luleå som också kommer att innehålla lab och innovationscenter. I byggnaden kommer LKAB att samla kompetens för utveckling och innovation för företagets omställningsresa mot fossilfri produktion. Ordervärdet uppgår till 137 mkr.

¹ Från och med delårsrapporten för andra kvartalet 2020 resultatavräknas egenutvecklade bostadsrättsprojekt först vid färdigställandet. Som komplement intäktsredovisas även dessa projekt över tid i segmentsrapporteringen, vilket är det sätt som styrelsen och koncernledningen styr och följer verksamheten på. Se not 2 på sidan 23 för mer information.

Finansiell översikt och nyckeltal*

	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020	jan-dec 2019	jan-dec 2018**	jan-dec 2017**
Finansiella nyckeltal							
Intäkter, mkr	1 231	924	3 949	3 620	3 889	3 543	2 822
Rörelseresultat, mkr	10	65	235	223	220	147	91
Rörelsemarginal, %	0,8	7,0	6,0	6,2	5,7	4,1	3,2
Resultat efter skatt, mkr	13	82	241	234	215	142	86
Balansomslutning, mkr	4 101	3 170	4 101	3 170	2 144	1 697	1 471
Soliditet, %	43	50	43	50	27	25	24
Avkastning på eget kapital, %	14	21	14	22	43	37	30
Rörelsekapital, mkr	1 336	***1 010	1 336	***1 010	270	-17	-29
Räntebärande nettokassa/ nettoskuld, mkr	151	***252	151	***252	-7	173	114
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-192	-161	-319	-237	-63	141	134
Aktierelaterade nyckeltal****							
Resultat per aktie, kr	0,39	2,66	7,42	9,39	9,40	6,16	3,73
Eget kapital per aktie, kr	53,62	49,17	53,62	49,17	24,81	18,19	15,50
Antal aktier vid periodens slut (’000)	32 591	32 340	32 591	32 340	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier (’000)	32 869	30 782	32 474	24 913	22 950	22 950	22 950

Enligt segmentsrapportering

	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020	jan-dec 2019	jan-dec 2018**	jan-dec 2017**
Finansiella nyckeltal							
Intäkter, mkr	1 271	1 002	3 818	3 801	3 905	3 652	2 838
Rörelseresultat, mkr	69	77	277	254	192	171	105
Rörelsemarginal, %	5,4	7,7	7,3	6,7	4,9	4,7	3,7
Resultat efter skatt, mkr	74	97	290	268	187	163	100
Balansomslutning, mkr	4 226	2 872	4 226	2 872	1 893	1 599	1 454
Soliditet, %	44	57	44	57	31	29	27
Avkastning på eget kapital, %	16	23	17	24	35	38	33
Rörelsekapital, mkr	1 225	***800	1 225	***800	177	-110	-43
Räntebärande nettokassa/ nettoskuld, mkr	794	***877	794	***877	129	308	151
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-212	-97	-137	-95	-73	240	179
Aktierelaterade nyckeltal****							
Resultat per aktie, kr	2,26	3,16	8,94	10,75	8,15	7,09	4,37
Eget kapital per aktie, kr	56,87	50,92	56,87	50,92	25,78	20,27	16,66
Antal aktier vid periodens slut (’000)	32 591	32 340	32 591	32 340	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier (’000)	32 869	30 782	32 474	24 913	22 950	22 950	22 950

Operationella nyckeltal

	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020	jan-dec 2019	jan-dec 2018**	jan-dec 2017**
Orderingång, mkr	2 514	1 266	5 456	3 232	3 850	3 077	3 604
Orderstock, mkr	6 572	3 201	6 572	3 201	3 752	3 634	4 037
Antal anställda periodens slut	524	311	524	311	305	288	261

För nyckeltalsdefinitioner, se sidan 27.

* Nyckeltal för koncernen både enligt IFRS och den segmentsrapportering som tillämpas för intern styrning och redovisning. Se not 2 på sidan 23 för ytterligare information.

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

*** Nyckeltalen Rörelsekapital samt Räntebärande nettokassa/nettoskuld har omräknats till följd av en omklassificering av Övriga skulder, se redovisningsprinciper på sidan 22.

**** I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädnings effekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförd till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 28 för ytterligare information om antalet aktier.

Vd har ordet



Stark ordergång och rekordhög orderstock

2021 har varit ett mycket bra år för Wästbygg Gruppen, både sett till verksamheten och ur ett ekonomiskt perspektiv. Det var vårt första hela verksamhetsår som börsnoterat bolag. Vi gjorde ett strategiskt val att inkludera norra Sverige i våra tillväxtplaner med såväl förvärvet av Rekab Entreprenad i slutet av oktober som Logistic Contractors etablering i Luleå. På den viktiga marknaden i Mälardalen stärkte vi vår närvaro och öppnade ett kontor i Västerås i våras. Genom att lansera ett kombinerat grönt ramverk tydliggjorde vi vår förmåga att skapa hållbara affärer, vilket också medförde att vår aktie kunde få beteckningen Nasdaq Green Equity Designation. Vi har även emitterat gröna obligationer under det fjärde kvartalet med stor framgång.

Våra tre affärsområden har i vanlig ordning levererat ett stort antal fina projekt till nöjda kunder. Trots utmaningar i form av covid, prisökningar och en större konkurrens på marknaden har ordergången varit mycket god under året, totalt 5,5 mdkr, varav 2,5 mdkr under fjärde kvartalet. Det gör att vi går in i 2022 med en orderstock på rekordhöga 6,5 mdkr, en fördubbling jämfört med för ett år sedan. Intäkterna för 2021 ligger i paritet med föregående år på 3,8 mdkr men vi levererar ett rörelseresultat på 277 mkr enligt segmentsrapporteringen, det vill säga en förbättring med nio procent jämfört med 2020. Rörelsemarginalen ligger på 7,3 procent, väl över vårt mål att den långsiktigt ska överstiga sex procent.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Bostad redovisar ett starkt resultat och vi har med oss en orderstock in i 2022 som är dubbelt så stor som affärsområdets intäkter för 2021. Entreprenadmarknaden är fortsatt stark, men trenden att de projekt som kommer ut på marknaden är mindre än för några år sedan, sett till antalet lägenheter, håller i sig. Under det fjärde kvartalet har vi tagit beslut om att bygga starta tre egenutvecklade bostadsprojekt och säljstarta ytterligare ett. Att öka andelen egenutvecklade projekt är prioriterat och vi ser en fortsatt stor efterfrågan från bostadsköparna. Vår byggrättsportfölj har en bra spridning geografiskt, vilket gör att vi kan hålla ett relativt högt tempo när det gäller att säljstarta nya projekt utan att de konkurrerar med varandra.

Ordergången inom affärsområde Kommersiellt har varit mycket stark under 2021, framför allt under tredje kvartalet. Vi noterar dock en eftersläpning när det gäller lönsamheten, då det stora flertalet av de nya projekten ännu inte har gått i full produktion. Volymen inom Kommersiellt har ökat väsentligt under årets sista två månader eftersom en övervägande del av Rekab Entreprenads verksamhet tillhör det affärsområdet. Rekab har en stark ställning bland offentliga beställare i de norrländska kuststäderna och huvuddelen av deras pågående produktion är samhällsfastigheter av olika slag, allt från förskolor och skolor till polishus och utbyggnader av sjukhus. Med full genomslagskraft från ordergången under 2021 i kombination med Rekabs verksamhet skapas goda förutsättningar för ett starkare resultat inom Kommersiellt framöver.

För Logistik och industri resulterade fjärde kvartalet i sex nya projekt varav två utvecklingsprojekt. Efterfrågan på marknaden är fortsatt mycket stor. Med en pågående produktion på nästan en halv miljard kvadratmeter behöver vi se till att organisationen växer på ett klokt och kontrollerat sätt i takt med att nya uppdrag tillkommer.

Organisationerna i Danmark, Norge och Finland har gjort ett bra jobb på respektive marknad. DHL-projektet på Kastrup avslutas under 2022 och blir ett mycket fint referensprojekt i den fortsatta marknadsbearbetningen. Markaffärerna som har gjorts i Norge under 2021 ger nya förutsättningar för kommande projekt. I Finland utökas kontaktnätet kontinuerligt och vi ser att Logistic Contractors varumärke blir alltmer känt. Förhoppningsvis kan en bättre covid-situation under 2022 skapa ökade möjligheter till det så viktiga personliga nätverksbyggandet.

De utmaningar som stigande materialpriser medför för hela branschen har hos oss specifikt påverkat Nobia-projektet. Vi har hanterat hela den bedömda kostnadsökningen under fjärde kvartalet. Resultatnedskrivningen får till följd att Logistik och industri redovisar ett relativt svagt fjärde kvartal och påverkar förstås också koncernen som helhet under samma period.

EN BLICK FRAMÅT

Sedan slutet av oktober har vi arbetat intensivt med att integrera Rekab Entreprenad i Wästbygg Gruppen. Vi har kommit en bra bit på vägen och arbetet präglas av en god vilja från alla inblandade att det här ska bli bra. Ju mer jag lär känna vårt nya koncernbolag, desto mer övertygad är jag om hur rätt förvärvet var. Jag ser att det finns en stabil värdegrund i företaget samt en omsorg om både kunder och affärer som ligger helt i linje med vårt sätt att arbeta. Vi kommer att kunna stärka varandra i det fortsatta utvecklingsarbetet på hela marknaden.

Trots de utmaningar som covid-19 har medfört ser vi nu ett tydligt resultat av att vi hållit fast vid de strategier som vi satt upp för vår fortsatta tillväxt. Det är ingen slump att vi går in i 2022 med en rekordstor orderstock, utan det är en naturlig följd av ett fokuserat, systematiskt arbete i kombination med alla de investeringar vi har gjort i att stärka vår organisation och verksamhet. Jag vill avsluta med att rikta ett varmt tack till alla medarbetare inom Wästbygg Gruppen för årets fina insats.

Jörgen Andersson
Vd Wästbygg Gruppen AB

Övergripande marknadsläge

Den ekonomiska situationen i Sverige har fortsatt att utvecklas positivt även under det tredje kvartalet, vilket är det femte kvartalet i rad som ekonomin växer. Enligt nuvarande prognoser förväntas årets BNP-tillväxt uppgå till cirka 4,4 procent. Flera prognosinstitut har således justerat upp sina prognoser. Enligt Konjunkturinstitutets månatliga konjunkturbarometer har den positiva stämningen i indikatorerna dämpats något i november jämfört med oktober, men läget i ekonomin är emellertid fortsatt mycket starkt, vilket gäller för såväl tillverkningsindustrin och detaljhandeln som tjänstesektorn. Något svagare utveckling syns inom bygg- och anläggningssektorn. Den starkaste utvecklingen återfinns dock i tillverkningsindustrin. Arbetslösheten tenderar att sjunka snabbt, vilket stärker förutsättningarna för hushållens konsumtion.

Samtidigt som utvecklingen under tredje kvartalet varit mycket positiv finns det betydande risker framöver. För det första har spridningen av covid-19 åter stigit explosionsartat i flera europeiska länder, främst på grund av den nya varianten omikron. En annan oroande utveckling är de stigande energipriserna, snittpriserna är nu de högsta sedan 2011. Ökningen beror bland annat på höga bränslepriser, hög efterfrågan samt låg produktion från vind- och vattenkraftverk. De stigande energipriserna har lett till att inflationen ökat, även om ökningen är måttlig jämfört med i USA. Prognoserna tyder på att höjningen av inflationen är tillfällig och den förväntas dämpas när energipriserna återgår till normala nivåer.

Halvledarbristen fortsätter och drabbar framför allt fordonsindustrin, men bristen tros kulminera under första och andra kvartalet 2022.

NAVET Analytics räknar med att den totala volymen av påbörjade husbyggnadsinvesteringar i Sverige kommer att växa med närmare 10 procent 2021, vilket är en justering i positiv riktning av tidigare prognos. Tillväxten väntas beröra flertalet sektorer med undantag av offentliga lokaler, där

trenden tyder på nolltillväxt. Det är dock i första hand nybyggnadsinvesteringarna som utvecklas positivt, medan ombyggnandet inom privata och offentliga lokaler ser ut att minska 2021 jämfört med 2020. I prognoserna väntas det ha startats omkring 57 000 lägenheter 2021 och ytterligare 56 000 respektive 58 000 2022 och 2023. Både småhus- och flerbostadshusbyggnandet tros öka totalt under perioden, tack vare den positiva konjunkturutvecklingen, låg ränta, efterfrågan på större bostäder och fortsatt stigande bostadspriser.

Byggaktiviteten inom kontor, handel och hotell ser ut att öka 2021, dock från låga nivåer. Troligen finns det en hel del osäkerhet om behoven framöver, varför vi inte räknar med några kraftiga ökningarna inom de närmaste åren.

Industrins husbyggnadsvolym har redan passerat 2020 års siffror med råge och uppgången har skett på bred front och inom ett flertal regioner. Efter en stark inledning av 2021 för flertalet sektorer inom offentligt husbyggnande, har utvecklingen normaliserats under andra och tredje kvartalet. Under 2022 kan ett gynnsamt ekonomiskt läge, och det faktum att det är valår, leda till en viss ökning av de offentliga investeringarna.

De samlade investeringarna inom Wästbygg Gruppens tre affärsområden beräknas på riksnivå under årets första tre kvartal ha nått upp till drygt 85 procent av helårsvolymen 2020. Fortsätter takten i investeringarna under sista kvartalet skulle det kunna innebära en ökning för 2021 som helhet med 15 procent, vilket visar en inbromsning sedan förra rapporten, men i linje med NAVET Analytics bedömning i föregående rapport. NAVET Analytics prognos för 2021 visar en samlad volymökning för Wästbyggs tre affärsområden med 10 procent följt av en minskning med 6 procent 2022.

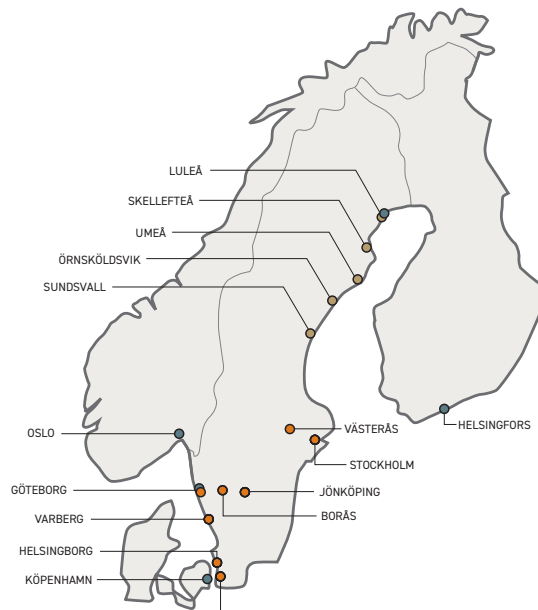
Informationen är sammanställd av NAVET Analytics

Om oss

Wästbygg Gruppen är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Företaget grundades i Borås 1981. Efter förvärvet av Rekab Entreprenad under hösten 2021 har vi egna kontor i tretton städer i Sverige och finns via koncernbolaget Logistic Contractor representerat i våra nordiska grannländer Norge, Danmark och Finland.

Vi är verksamma inom de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt, där samhällsfastigheter ingår, samt Logistik och industri, områden där vi har stor kompetens och lång erfarenhet. Inom respektive affärsområde arbetar vi även med projektutveckling och vår kompetens sträcker sig från förvärv-/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. Inom koncernen finns också Inwita Fastigheter som är inriktat på att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter

På vår webbplats wastbygg.se presenteras samtliga pågående och avslutade projekt.



EN HÅLLBAR AFFÄR

Wästbygg Gruppens affärsidé är att utveckla och bygga, hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar i ömsesidigt förtroende med våra kunder. Vi tar vårt uppdrag som samhällsbyggare på stort allvar. Inom vårt verksamhetsområde vill vi bidra till ett hållbarare samhälle – ekologiskt, socialt och ekonomiskt – och därmed förbättra människors livsmiljöer.

Miljöcertifierade byggnader är ett sätt att värna om framtiden. Hos oss finns stor erfarenhet av att bygga enligt de vanligaste certifieringssystemen på den svenska marknaden – Miljöbyggnad, Svanen, Breeam och Green Building. Dessutom är vi Svanencertifierade, vilket innebär att vi har rätt att Svanenmärka våra egenutvecklade fastigheter.

Sedan mitten av 1990-talet har vi arbetat fokuserat med att utveckla vårt kvalitets- och miljöarbete. Idag har vi ett egenutvecklat ledningssystem med detaljerade rutiner och körscheman inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Koncernbolagen Wästbygg Entreprenad och Rekab Entreprenad är

certifierade enligt ISO 9001, 14001. Wästbygg Entreprenad är även certifierat enligt ISO 45001.

VÅRA KONCERNSTRATEGIER

Wästbyggs fem koncernstrategier är fastslagna i koncernens affärsplan. De är utformade för att främja utveckling över tid inom områden som har definierats som affärskritiska. De fem strategierna är:

- Vi genererar god lönsamhet.
- Vi skapar mervärde för våra kunder och samarbetspartners.
- Vi skapar hållbara affärer.
- Vi skapar stolta medarbetare.
- Vi bygger starka varumärken.

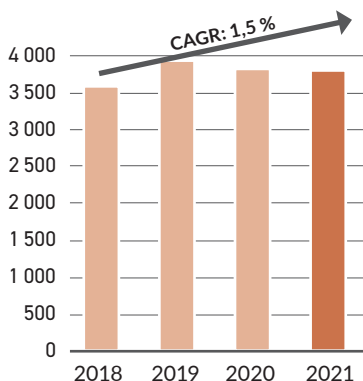
Till respektive strategi finns ett antal långsiktiga mål kopplade.

WÄSTBYGG GRUPPENS AFFÄRSMODELL

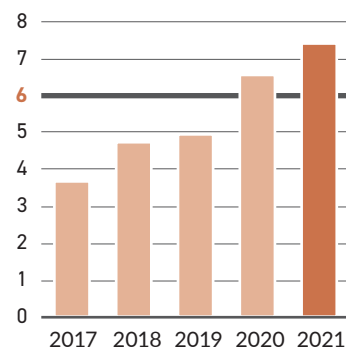
En beskrivning av företagets affärsmodell finns i årsredovisningen för 2020.

ÖVERGRIPANDE FINANSIELLA MÅL (segmentsrapportering)

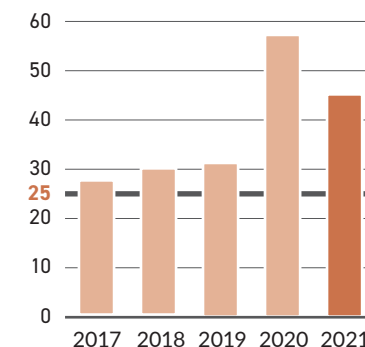
Tillväxten (intäkter) ska ligga på 10 procent över tid, men alltid med beaktande av god lönsamhet.



Rörelsemarginalen (EBIT) ska långsiktigt överstiga 6 procent. 31 december 2021: 7,3 procent



Soliditeten ska inte understiga 25 procent. 31 december 2021: 44 procent.



För nyckeltalsdefinitioner, se sidan 27.

Hållbarhetsdata

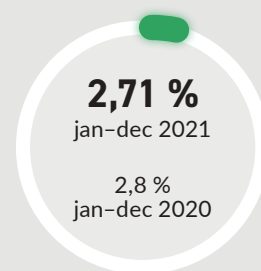
Under 2021 lanserades Wästbyggs Gröna ramverk, vilket möjliggör en grön märkning av både aktie- och skuldinstrument. Genom att redovisa hur gröna intäkter, rörelsekostnader, investeringar och orderstock är, ökar transparensen kring bolagets klimatåtagande. Ramverket fungerar samtidigt som ett viktigt internt styrmedel för att ta affärsbeslut som leder till hållbara affärer.

Andelen gröna intäkter och kostnader samt den gröna andelen av orderstocken har ökat under 2021. De beräknade andelarna för 2021 är baserade på Wästbyggs egna beräkningar. Rekabs intäkter och kostnader för fjärde kvartalet har bedömts på samma sätt och inkluderats i beräkningen. Rekab bidrar med en lägre andel projekt som byggs för att miljöcertifieras än Wästbygg, men bygger projekt med höga krav inom energi vilket gör att 68 procent av den totala orderstocken vid årsskiftet var grön.

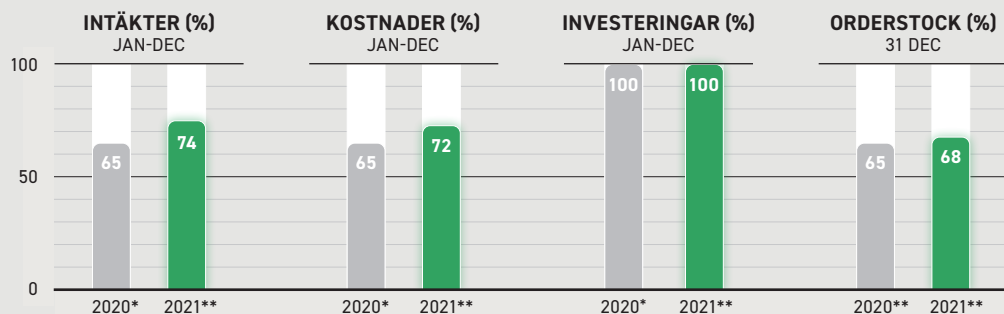
Genomsnittligt antal anställda vid årsskiftet var 355. Som ett led i Wästbyggs arbete att stärka mångfald och jämställdhet redovisar vi andel kvinnor samt, från och med denna rapport, även andel medarbetare med utländsk bakgrund. Andelen kvinnor är 19 procent, vilket är en minskning sedan förra rapporten, då förvärvet av Rekab inneburit att det blivit fler yrkesarbetare i koncernen. Av tjänstemännen är andelen kvinnor 26 procent medan andelen kvinnor på ledande befattningar är 29 procent. Sjukfrånvaron uppgår till 2,71 procent under året.



SJUKFRÅNVARO



GRÖNA ANDELAR

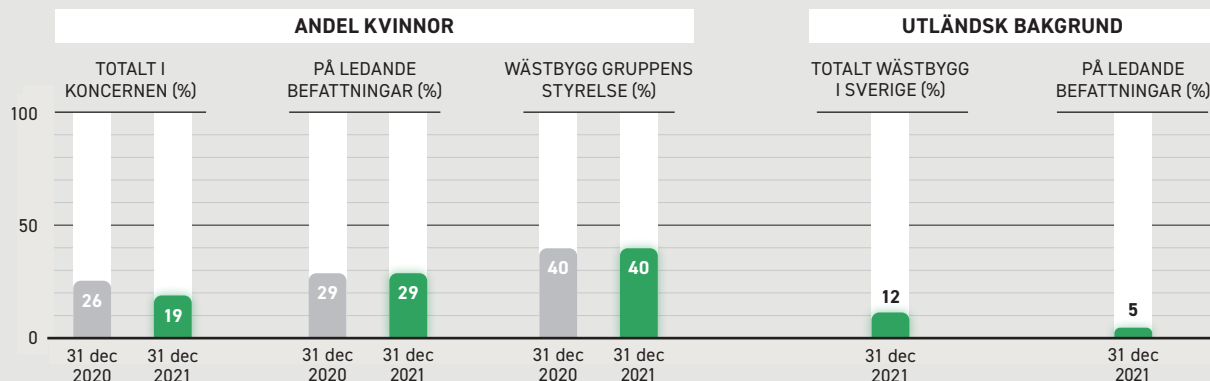


* Cicero Shades of Green, Company Assessment, juni 2021.

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

Rekab Entreprenad är inkluderade i alla uppgifter.

MÅNGFALD



Definition ledande befattning: Deltagande i ledningsgrupp på minst bolagsnivå samt arbetschef och högre befattningar.
 Definition utländsk bakgrund: Enligt SCB - personer som är utrikes födda samt inrikes födda som har två utrikes födda föräldrar. (Statistik över utländsk bakgrund gäller endast för medarbetare i Sverige).

Våra affärsområden

Året avslutas med en mycket stark ordergång, avtal till ett värde av 2,5 mdkr har tecknats. För helåret uppgår ordergången till nästan 5,5 mdkr, väl fördelad över bolagets tre affärsområden.

Affärsområde Bostad har nästan dubblat såväl ordergång som orderstock vid årets slut jämfört med 2020. Strax innan årets slut togs beslut om att produktionsstarta tre egenutvecklade projekt utöver de fyra som gått i produktion tidigare i år, vilket tillsammans med två entreprenaduppdrag hade en positiv effekt på såväl ordergång som orderstock. Från förvärvet av Rekab har ytterligare ett utvecklingsprojekt och två entreprenaduppdrag tillkommit, alla pågående.

Affärsområde Kommersiellt har en mycket stark ordergång, framför allt under hösten. Därutöver utgörs en stor andel av Rekabs pågående produktion av kommersiella projekt, vilket stärker affärsområde Kommersiellt.

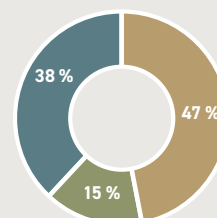
Logistik och industri har precis som förra året en ordergång på strax under en miljard kronor under fjärde kvartalet. Den utgörs av fyra nya entreprenaduppdrag samt omfattande tilläggsbeställningar i befintliga projekt. För helåret ökar ordergången med cirka tio procent. Orderstocken för affärsområdet låg vid årets slut något högre än för ett år sedan.

FÄRGKODNING: ■ Bostad ■ Kommersiellt ■ Logistik och industri

ORDERINGÅNG

mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Bostad	1 190	212	2 028	1 084
Kommersiellt	363	64	1 352	266
Logistik och industri	961	990	2 076	1 882
Totalt	2 514	1 266	5 456	3 232

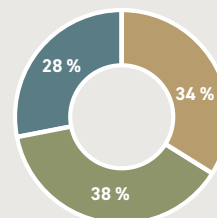
ORDERINGÅNG OKT-DEC 2021



ORDERSTOCK

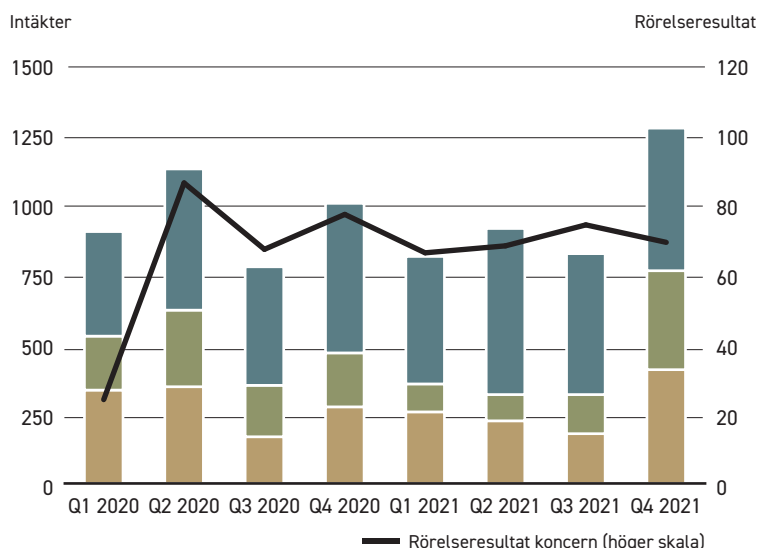
mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Bostad	2 248	1 173
Kommersiellt	2 508	265
Logistik och industri	1 816	1 763
Totalt	6 572	3 201

ORDERSTOCK 31 DECEMBER 2021



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

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, mkr/kvartal, segmentsrapportering



SÄSONGSVARIATIONER

Wästbyggs säsongsvariationer är främst kopplade till ordergång och intäkter.

Ordergången är oftast större under kvartal två och fyra. Det har sin förklaring i att många beställare vill avsluta förhandlingar om nya projekt innan semesterperioden påbörjas respektive innan årets slut.

Antalet produktionsdagar är lägre under årets tredje kvartal då semesterperioden infaller, vilket avspeglar sig både i intäkter och ordergång.

Till följd av covid-19 har mönstret för ordergången förändrats under hela pandemiperioden.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Wästbygg bygger flerbostadshus åt privata och kommunala beställare. Dessutom utvecklar och uppför bolaget såväl hyresrätter som bostadsrätter. Målet är att andelen egenutvecklade bostadsprojekt ska uppgå till cirka 50 procent. Per den 31 december uppgick intäkterna från egenutvecklade projekt till 57 procent av de totala intäkterna jämfört med 28 procent för ett år sedan. Antalet egna projekt har ökat väsentligt under året. I slutet av året fattades beslut om byggstart för ytterligare tre egenutvecklade bostadsprojekt, vilket kommer att öka andelen intäkter från projektutveckling ännu mer under 2022 när dessa går i produktion.

I delårsrapporten för tredje kvartalet beskrevs försäljningen av det egenutvecklade projektet Journalen 1 i Malmö till Lansa Fastigheter med planerat tillträde vid årsskiftet 2021/2022. Wästbygg och Lansa har kommit överens om att förvärvet inte längre är villkorat av ett eventuellt investeringsstöd. Övriga villkor kvarstår och tillträde beräknas nu bli under andra kvartalet 2022.

Intäkterna i affärsområdet ökar med nästan 50 procent under fjärde kvartalet jämfört med samma period 2020. Det innebär att Bostad på helårsbasis nästan når upp till förra årets nivå. Affärsområdet redovisar dock ett mycket starkare resultat, 64 mkr för kvartalet och 81 mkr för helåret. Ett framgångsrikt arbete med projektutveckling i kombination med god lönsamhet i pågående projekt ligger bakom det positiva utfallet.

Efterfrågan på bolagets bostadsrätter är fortsatt stor och under fjärde kvartalet inleddes försäljningen i tre egenutvecklade projekt, Cityterrassen i Malmö, Slottshusen i Täby och Tuvebo Glashytta i Göteborg. I tabellen på nästa sida redovisas status i alla pågående bostadsrättsprojekt. Därutöver pågår byggproduktion av tre egenutvecklade hyresrättsprojekt.

NYA PROJEKT OCH INGÅNGNA AVTAL

- Entreprenadavtal har tecknats med bostadsbolaget Junehem om att uppföra Kaxholmen i Husqvarna med 39 lägenheter. Ordervärdet uppgår till 89 mkr. Kaxholmen ska huvudsakligen uppföras med stomme av KL-trä.
- Entreprenadavtal har tecknats med Riksbyggen om att uppföra Förslövsängar i Båstads kommun med 45 lägenheter enligt deras Bonumkoncept för ålderskategorin +55 år. Ordervärdet uppgår till 72 mkr.
- Beslut om byggstart har tagits där Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2 ska uppföra Cityterrassen med 174 lägenheter i Malmö. Ordervärde 388 mkr. Eget utvecklingsprojekt.
- Beslut om byggstart har tagits där Ekonomiska föreningen Skogome 7:13 ska uppföra Hökälla Ängar etapp 2 med 36 radhus i Göteborg. Ordervärde 91 mkr. Eget utvecklingsprojekt.
- Beslut om byggstart har tagits där Ekonomiska föreningarna Spisefronten 1 och 2 ska uppföra Slottshusen med 89 lägenheter i Täby. Ordervärde 263 mkr. Eget utvecklingsprojekt.
- Ett förvärv har skett av JV-partnern NNJ Fastigheters andelar i två utvecklingsprojekt i Umeå, som omfattar totalt 280 lägenheter. Köpeskillingen uppgår till 35 mkr.
- En markanvisning har erhållits av Sundsvalls kommun som omfattar cirka 80 lägenheter i två flerbostadshus, totalt 11 200 kvm BTA. Området har en färdig detaljplan.

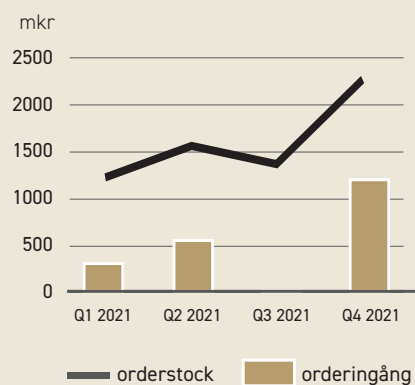
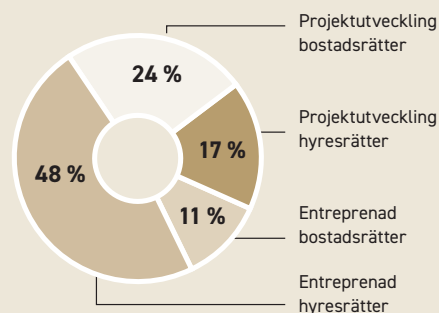


AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD I SIFFROR

INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	407	274	1 065	1 122
- varav entreprenad	141	168	462	812
- varav projektutveckling	266	106	602	310
Resultat	64	4	81	8

PRODUKTION, ANTAL LGH

Avslutade under fjärde kvartalet	159
Tillfört via Rekab Entreprenad	434
Pågående 31 december, entreprenaduppdrag	1 109
Pågående 31 december, projektutveckling	748
Totalt pågående	1 857

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK

ANDEL PÅGÅENDE LGH PER PROJEKTTYP (antal)

FÖRSÄLJNING EGENUTVECKLADE BOSTADSRÄTTER, 2021-12-31

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

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor och samhällsfastigheter. Majoriteten av projekten idag är entreprenaduppdrag. Dessutom utvecklar och uppför bolaget egna kommersiella projekt med tonvikt på samhällsfastigheter. Förvärvet av Rekab Entreprenad den 28 oktober har medfört att volymen sett till antal kvadratmeter inom affärsområde Kommersiellt har fördubblats, då en övervägande del av deras verksamhet finns inom detta segment.

Affärsområde Kommersiellt redovisade en mycket stark ordergång under 2021, vilket inte fullt ut avspeglar sig i intäkter och resultat. Affärsområdet fick en trög start på året, till följd av en sviktande marknad under 2020. Efter en återhämtning under tredje kvartalet sker en tillbakagång resultatmässigt under fjärde kvartalet. Det är en följd av att en stor del av de nya projekt som tillkommit under hösten ännu inte har gått i full produktion, och därmed inte börjat generera intäkter i någon större omfattning. Samtidigt har bolaget i flera fall behövt förstärka organisationen för att kunna bemanna de nya projekten på ett bra sätt.

Kommersiellt hade en orderstock på 2,5 mdkr vid årets slut, vilket ger goda förutsättningar för ett mer resultatmässigt stabilt 2022.

En stor del av de projekt som tillkommit via Rekab Entreprenad utgörs av samhällsfastigheter av olika slag. I deras pågående produktion finns såväl förskolor och skolor som tillbyggnader av sjukhus och andra vårdinrättningar.

NYA PROJEKT OCH INGÅNGNA AVTAL

- Efter en offentlig upphandling har ett samverkansavtal Fas 1 tecknats med Region Västernorrland om en om- och tillbyggnad av Rättspsykiatriska regionkliniken i Sundsvall. Avtalet omfattar gemensam planering och projektering för att nå beställarens budgeterade ram på cirka 320 mkr, vilket också är en förutsättning för att entreprenadkontrakt ska tecknas. Det uppskattade ordervärdet ingår i ordergång och orderstock för fjärde kvartalet.
- Avtal har tecknats med Kungsleden, som är ett dotterbolag till Castellum, om förvärv av en befintlig byggnad i Malmö på 4 600 kvm. Byggnaden är idag delvis uthyrd för skolverksamhet. 2017 antogs en ny detaljplan som medger parkeringshus, bostäder, kontor och förskola på totalt cirka 23 000 kvm. Köpeskillingen uppgår till 24 mkr och Wästbygg tillträder fastigheten den 31 januari 2022. Rivning och nybyggnation av fastigheten inleds tidigast under 2023. Castellum betraktas som närstående bolag till Wästbygg Gruppen, se not 6 på sidan 24 för ytterligare information.

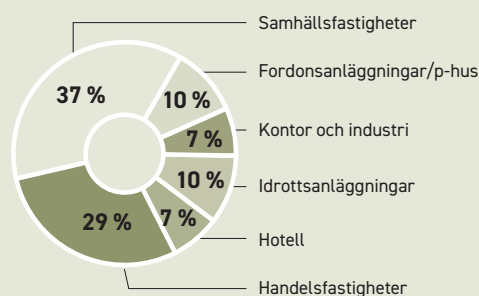
AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT I SIFFROR

INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	354	193	688	844
- varav entreprenad	354	172	663	706
- varav projektutveckling	0	21	25	138
Resultat	-14	8	-11	31

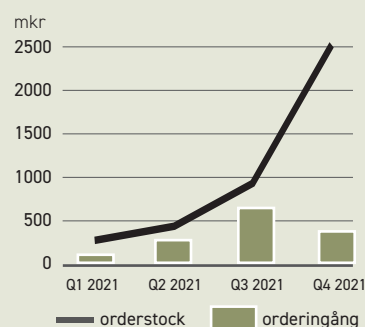
PRODUKTION, ANTAL KVM

Avslutade under fjärde kvartalet	4 785
Tillfört via Rekab Entreprenad	94 860
Pågående 31 december, entreprenaduppdrag	188 960
Pågående 31 december projektutveckling	0
Totalt pågående	188 960

ANDEL PÅGÅENDE KVM PER PROJEKTTYP



ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK



AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

Verksamheten i Wästbyggs logistik- och industrisegment bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor med verksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Företaget är specialiserat på att utveckla och bygga större logistik- och industrifastigheter som är anpassade till rationell hantering och storskalig verksamhet inom logistik och lätt industri. Målet är att 50 procent av intäkterna ska komma från egenutvecklade projekt. Det finns en relativt stor variation från en period till en annan då huvuddelen av de projekt som hanteras inom Logistik och industri har ett relativt högt ordervärde, och därmed får enskilda projekt stor genomslagskraft på fördelningen.

Logistikmarknaden i Sverige har varit stark under flera år och det finns i nuläget inga signaler på att den håller på att mattas av. Däremot är det fler aktörer som lockats av den positiva utvecklingen, vilket gör att konkurrensen har ökat.

Logistic Contractors intäkter och resultat från en period till en annan påverkas i stor omfattning av antalet utvecklingsprojekt som företaget arbetar med samt vilken fas olika projekt befinner sig i. De två stora utvecklingsprojekten, Nelly och Dollarstore, färdigställdes och överlämnades under första halvåret medan arbetet med Mathems anläggning pågår in i 2022. Två nya utvecklingsprojekt tillkom under fjärde kvartalet tillsammans med fyra entreprenaduppdrag.

Intäkterna för helåret ökade med 13 procent jämfört med föregående år. Orderingången har varit något högre och vid årets slut omfattade den pågående produktionen 138 000 fler kvadratmeter än vid slutet av 2020. Att resultatet i fjärde kvartalet uppgår till 38 mkr beror på en resultatnedskrivning av Nobia-projektet till följd av ökade materialkostnader. För helåret redovisar Logistik och industri ett stabilt resultat på 241 mkr. Endast 2020 har resultatet varit högre än så.

Arbetet med att bygga upp en organisation i norra Sverige fortsätter och under februari sker inflyttning i kontoret i Luleå.

Ett strategiskt viktigt kompletterande steg i Logistic Contractors fortsatta utveckling i både Sverige och de nordiska grannländerna är att säkerställa tillgång till mark i attraktiva logistik- och industrilägen. Inte minst är egen mark viktig i Norge, Danmark och Finland där tillgång till kommunal industrimark är betydligt mer begränsad än i Sverige. Under 2021 har fem avtal tecknats som tillsammans omfattar nästan 884 000 kvm mark i Sverige och Norge. Arbeta pågår med att identifiera ytterligare möjligheter till förvärv eller samarbeten med markägare.

NYA PROJEKT OCH INGÅNGNA AVTAL

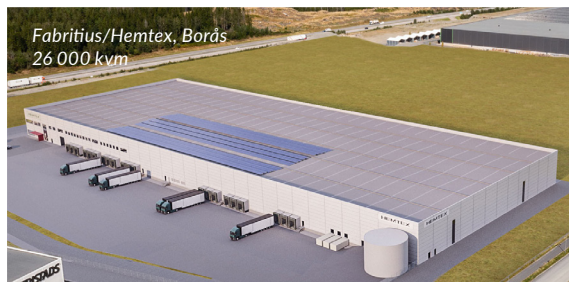
- Avtal har tecknats med Harju Elekteer om att utveckla och bygga kontor och lager i Västerås på 6 000 kvm. För genomförandet har mark förvärvats av Västerås kommun. Affären genomförs med ett forward commitment-upplägg och överenskommets fastighetsvärde uppgår till 76 mkr exklusive markköp och markentreprenad. När dessa inkluderas bedöms värdet av affären att uppgå till cirka 100 mkr. Slutlig reglering sker vid överlämnandet utifrån faktiska nedlagda kostnader.
- Avtal har tecknats med Logistikpartner i Ulricehamn om att utveckla och bygga en anläggning på 20 000 kvm. Ett tolv-årigt hyresavtal har tecknats med en basårshyra på 9,7 mkr. Entreprenadvärdet uppgår till 124 mkr.
- Entreprenadavtal har tecknats med M2 Gruppen om att bygga ut e-handelsföretagets Nordic Nests lokaler i Kalmar. Utbyggnaden omfattar 14 000 kvm och ordervärdet uppgår till 96 mkr.
- Entreprenadavtal har tecknats med Ica Fastigheter om att bygga ett lager på 13 500 kvm i Västerås, speciellt anpassat för blommor och växter. Ordervärdet uppgår till 197 mkr.
- Entreprenadavtal har tecknats med Klinga Logistikpark om att uppföra en logistikanläggning i Norrköping på 31 000 kvm. Ordervärdet uppgår till 162 mkr.
- Entreprenadavtal har tecknats med Fabritius Gruppen om att uppföra en logistikanläggning i Borås på 26 000 kvm, där hemtextilkedjan Hemtex kommer att vara hyresgäst.
- Avtal har tecknats om förvärv av en logistik- och industritomt på cirka 266 000 kvm strax norr om Gardermoen flygplats i Norge. Köpeskillingen uppgår till cirka 233 miljoner norska kronor. Förvärvet genomförs i tre etapper som betalas och tillträds 2022, 2023 och 2025. Förvärvet är villkorat av att marken efter säljarens förberedande arbeten uppfyller de krav som ställs i detaljplanen samt att erforderlig elförsörjning till tomten kan levereras inom överenskommen kostnadsram.
- En avsiktsförklaring har tecknats om ett samarbete med Kaldnes Utvikling AS. Avtalet omfattar två tomter på vardera 20 000 kvm i Holmestrand Næringspark, 65 km sydväst om Oslo. Dessa tomter får Logistic Contractor rätt att marknadsföra i syfte att kontraktera företag som vill etablera sig i Holmestrand. I avtalet ingår också att Logistic Contractor kommer att ansvara för byggnationen.

Logistikpartner, Ulricehamn 20 000 kvm.
Egenutvecklat projekt.

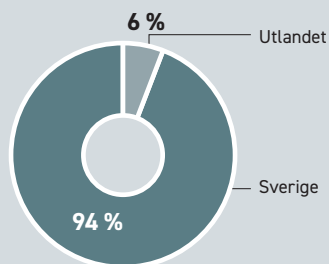
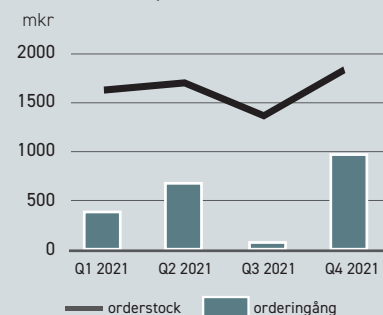


AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI I SIFFROR

INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter Sverige	421	518	1 781	1 513
Intäkter utland	89	17	284	322
Intäkter totalt	510	535	2 065	1 835
- varav entreprenad	299	261	1 265	1 234
- varav projektutveckling	211	274	800	601
Resultat	38	106	241	274


PRODUKTION, ANTAL KVM

Avslutade under fjärde kvartalet	7 000
Pågående 31 december, entreprenaduppdrag	375 500
Pågående 31 december, projektutveckling	71 000
Totalt pågående	446 500

INTÄKTER PER MARKNAD

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK

LANDBANK LOGISTIK OCH INDUSTRI, 2021-12-31

Kommun	Typ	Yta kvm
Enköping	Eget förvärv	133 000
Nyköping	Joint venture	400 000
Gardermoen Nord Næringspark, Ormlia, Norge	Eget förvärv	266 000
Holmestrand Næringspark, Holmestrand, Norge	LOI om joint venture	40 000
Hanekleiva Næringspark, Sande, Norge*	LOI om joint venture	45 000
Totalt		884 000

*Förhandling om förlängning av avtalet pågår.

PROJEKTPORTFÖLJ, per 2021-12-31

PÅGÅENDE PROJEKT BOSTAD/KOMMERSIELLT

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

KOMMANDE PROJEKT BOSTAD/KOMMERSIELLT

Projekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total BOA/ LOA (kvm)	Fas	Beräknad produktionsstart	Beräknat färdigställande
Alliero, Sundsvall*	BR/Kommersiellt	80	6 512	DP laga kraft	2025	2027
Almen, Umeå	BR	200	13 569	Pågående DP	2022	2028
Bollen förskola, Trelleborg*	Samhällsfastighet	0	900	DP laga kraft	2023	2024
Borstahuset radhus, Landskrona*	BR	12	1 380	DP laga kraft	2023	2024
Borstahuset, Landskrona*	BR	60	4 300	DP laga kraft	2023	2025
Citadellsfogen, Malmö*	HR	70	4 550	Pågående DP	2027	2028
Citadellsfogen, Malmö*	BR	70	4 550	Pågående DP	2027	2029
Fridhem, Ängelholm*	BR	80	5 200	DP laga kraft	2023	2024
Guldskrinet, Umeå*	BR/HR	100	7 500	Pågående DP	2023	2026
Hökälla Höjd, Göteborg	BR	42	3 276	DP laga kraft	2023	2024
Journalen 1, Malmö	HR	177	9 622	DP laga kraft	2022	2024
Lilla Essingen Parkhuset, Stockholm*	BR	24	1 849	DP laga kraft	2024	2027
Lilla Essingen Strandhusen, Stockholm*	BR	74	6 032	DP laga kraft	2026	2028
Norra Saltskog, Södertälje*	BR	49	3 055	Pågående DP	2024	2026
Nämnden, Malmö*	HR/Kommersiellt	60	4 645	DP laga kraft	2023	2024
Skarpnäck förskola, Stockholm*	Samhällsfastighet	0	860	DP laga kraft	2024	2026
Skarpnäck, Stockholm*	HR	126	5 659	DP laga kraft	2024	2026
Solberga, Stockholm*	BR	35	4 025	Ingen DP	2025	2027
Solvalla hotell, Stockholm*	Hotell	0	6 900	Ingen DP	2026	2028
Solvalla ungdomsbostäder, Stockholm*	HR	120	4 115	Ingen DP	2026	2028
Sparreallén, Borås	Kommersiellt	0	3 200	DP laga kraft	2022	2025
Sparreallén, Borås	BR	20	1 200	DP laga kraft	2023	2025
Strandängen 2, trygghetsbostäder, Falkenberg*	Samhällsfastighet	80	5 280	Ingen DP	2024	2025
Strandängen 2, vårdboende, Falkenberg*	Samhällsfastighet	60	3 800	Ingen DP	2024	2025
Svandammsplan, Stockholm*	BR	53	3 010	Ingen DP	2026	2027
Syrenen, Umeå	BR/Kommersiellt	80	7 270	Pågående DP	2023	2026
Tjärleken, Norrtälje	BR	111	10 750	DP laga kraft	2022	2024
Tuveno Glashytta, Göteborg	BR	45	2 673	DP laga kraft	2022	2023
Vallastråket, Stockholm*	BR	70	4 200	Pågående DP	2025	2027
Vantörsvägen, Stockholm*	HR	100	5 000	Ingen DP	2026	2028
Västerport, Varberg*	Hotell	0	18 250	Pågående DP	2023	2026
Västra Roslags-Näsby, Täby*	BR	40	2 951	DP laga kraft	2027	2028
Årsta etapp 2n, Stockholm*	BR	237	14 506	Pågående DP	2028	2030
Årsta etapp 4a, Stockholm*	BR	79	5 401	Pågående DP	2029	2031
Årsta etapp 4b, Stockholm*	HR	231	11 764	Pågående DP	2029	2031
Åseberget, Kungälv*	ej beslutat	150	10 000	Ingen DP	2026	2030
Östra Station, Kävlinge	BR	69	6 802	DP laga kraft	2023	2024
Totalt		2 804	214 556			

* Optioner, förvärv har ännu inte gjorts.

DP = detaljplan

Koncernens resultaträkning

mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	1 231	924	3 949	3 620
Kostnader i produktion	-1 128	-758	-3 430	-3 132
Bruttoresultat	103	166	519	488
Försäljnings- och administrationskostnader	-96	-101	-292	-269
Övriga rörelseintäkter	3	0	8	4
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0
Rörelseresultat	10	65	235	223
Resultat från finansiella poster				
Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag	-3	0	-4	0
Finansiella intäkter	3	0	12	9
Finansiella kostnader	-2	-1	-15	-7
Resultat efter finansiella poster	8	64	228	225
Värdeförändring fastigheter	0	3	6	6
Resultat före skatt	8	67	234	231
Skatt	5	15	7	3
Periodens resultat	13	82	241	234
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	13	82	241	234
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Resultat per aktie, SEK*	0,39	2,66	7,42	9,39
Antal aktier årets slut ('000)	32 591	32 340	32 591	32 340
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 869	30 782	32 474	24 913

* I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförd till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 28 för ytterligare information om antalet aktier.

Koncernens rapport över totalresultat

mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Periodens resultat	13	82	241	234
Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen				
Valutadifferens vid omräkning av utlandsverksamhet	0	0	1	-2
Periodens totalresultat	13	82	242	232
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	13	82	242	232
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Oktober – december 2021

Intäkterna under fjärde kvartalet låg högre än föregående år och uppgick till 1 231 mkr (924) till följd av en god ordergång tidigare under året och en hög produktionstakt. Rörelseresultatet uppgick till 10 mkr (65) och har påverkats av ett negativt resultat inom Kommersiellt, liksom av en resultatnedskrivning inom Logistik och industri med 40 mkr till följd av ökade materialkostnader i Nobiaprojektet. Såväl intäkter som resultat hålls även tillbaka av egenutvecklade bostadsrättsprojekt i produktion. Flera nya bostadsrättsprojekt har påbörjats under året som kommer att ha en produktionstid som sträcker sig in i 2024.

Resultatet efter skatt uppgick till 13 mkr (82), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0,39 kronor (2,66). Rörelsemarginalen uppgick till 0,8 procent (7,0).

Såväl Bostad som Logistik och industri hade en mycket god ordergång under fjärde kvartalet, den uppgick totalt till 2 514 mkr (1 266). Det har i sin tur bidragit till att orderstocken per den 31 december var rekordstor och uppgick till 6 572 mkr (3 201). Orderstocken är väl fördelad mellan bolagets tre affärsområden, vilket skapar en stor trygghet i hela verksamheten inför 2022.

Januari – december 2021

För helåret redovisades intäkter på 3 949 mkr (3 620), det vill säga en ökning med nio procent. Även rörelseresultatet är starkare än 2020 och uppgick till 235 mkr (223). God lönsamhet inom både Bostad och Logistik och industri samt ett framgångsrikt år inom projektutvecklingsverksamheten bidrog till det goda resultatet. Tre större egenutvecklade bostadsrättsprojekt avslutades och resultatavräknades under året efter att vardera haft en produktionstid på nästan två år. Därutöver har ett kommersiellt utvecklingsprojekt och två inom Logistik och industri färdigställts och frånträtts.

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

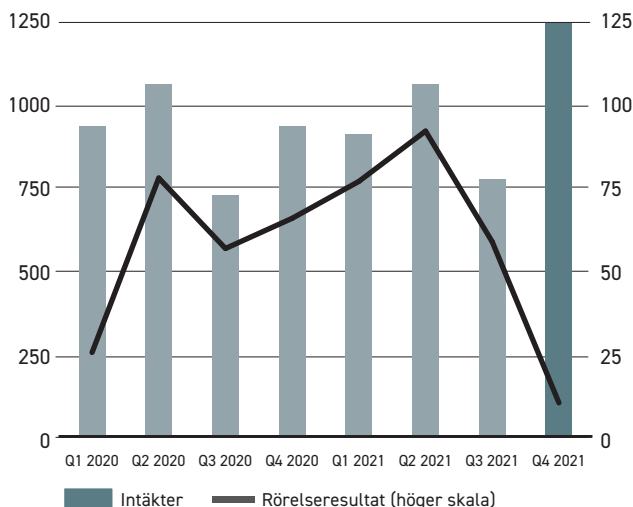
Den totala ordergången uppgick till 5 456 mkr (3 232).

PERSONAL

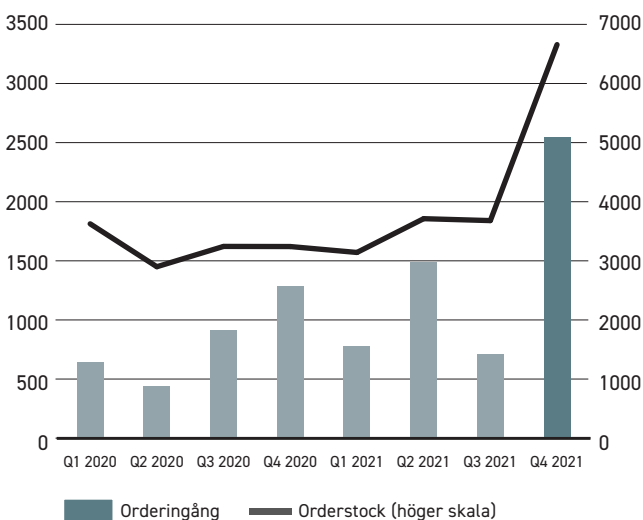
Till följd av förvärvet av Rekab Entreprenad har antalet medarbetare ökat kraftigt under fjärde kvartalet. Vid årets slut uppgick antalet anställda till 524 jämfört med 311 vid årets början. Av dessa är 179 anställda i Rekab. Övriga organisationen har utökats med 34 medarbetare under året. Genomsnittligt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

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

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, mkr/kvartal



ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK, mkr/kvartal



Koncernens balansräkning

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Goodwill	428	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	35	8
Summa	463	237
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	75	59
Nyttjanderättstillgångar	34	30
Inventarier, verktyg och installationer	5	6
Summa	114	95
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i joint ventures och intresseföretag	17	11
Uppskjuten skattefordran	54	42
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa	71	53
Summa anläggningstillgångar	648	385
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter m.m.	295	75
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	880	740
Kundfordringar	444	506
Upparbetat ej fakturerat	437	272
Skattefordringar	16	26
Fordringar hos koncernbolag	13	12
Övriga fordringar	446	277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	17
Likvida medel	897	860
Summa omsättningstillgångar	3 453	2 785
SUMMA TILLGÅNGAR	4 101	3 170

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	4	4
Övrigt tillskjutet kapital	946	946
Balanserat resultat	555	408
Årets totalresultat	242	232
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 747	1 590
Innehav utan bestämmande inflytande	4	3
Summa eget kapital	1 751	1 593
Långfristiga skulder		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Obligationslån	492	-
Skulder till kreditinstitut	154	58
Skulder nyttjanderätter	18	16
Summa	664	74
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	18	4
Övriga avsättningar	72	63
Summa	90	67
Summa långfristiga skulder	754	141
Kortfristiga skulder		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	145	304
Skulder nyttjanderätter	18	16
Övriga skulder*	225	225
Summa	388	545
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>		
Leverantörsskulder	480	247
Förskott från kund	406	362
Skatteskulder	4	2
Övriga skulder*	118	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200	129
Summa	1 208	891
Summa kortfristiga skulder	1 596	1 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 101	3 170
RÄNTEBÄRANDE NETTOKASSA/NETTOSKULD		
Räntebärande tillgångar	1 202	872
Räntebärande skulder	1 051	620
Räntebärande nettokassa/nettoskuld	151	252

* En omklassificering har gjorts av Övriga skulder, se redovisningsprinciper på sidan 22.

Förändringar i koncernens eget kapital i sammandrag

mkr	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Belopp vid periodens ingång	1 590	569
Nyemission	–	901
Transaktionskostnader nyemission	–	-37
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)	83	–
Återköp egna aktier	-61	–
Utdelning	-107	-75
Periodens totalresultat	242	232
Belopp vid periodens utgång	1 747	1 590
Innehav utan bestämmande inflytande		
Belopp vid periodens ingång	3	3
Periodens totalresultat	0	0
Belopp vid periodens utgång	4	3
SUMMA EGET KAPITAL	1 751	1 593

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

Wästbygg Gruppen har en stark kassa till följd av nyemission och introduktion på Nasdaq Stockholm under 2020 och en positiv resultatutveckling under flera år. Därutöver har företaget hittills i år överlämnat sex egenutvecklade projekt fördelade på tre inom Bostad ett inom Kommersiellt och två inom Logistik och industri. Projektutvecklingsverksamheten har ökat upp under året, främst inom Bostad, med flera nya projekt. I slutet av året har beslut fattats om ytterligare byggstarter. Investeringar har gjorts i både mark och byggrätter under året.

I slutet av oktober slutfördes förvärvet av Rekab Entreprenad. En del av köpeskillingen avser vederlagsaktier på totalt 850 626 aktier, vilket motsvarar 83 mkr. Av dessa har 600 000, vilket motsvarar 61 mkr, återköpts per bokslutsdagen, men ej resterande. För mer information se not 8 på sidan 25.

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

Eget kapital per aktie uppgick till 53,62 kronor (49,17) vid periodens utgång.

Koncernen redovisade en räntebärande nettokassa på 151 mkr (252) vid periodens slut.

I posten Övriga fordringar ingår bland annat en fordran på ett ej konsoliderat projektbolag samt köpeskillning för en ej konsoliderad projektfastighet i Borås som förvärvades under första kvartalet. Inget av dessa är ett egenutvecklat bostadsrättsprojekt.

Posten Exploateringsfastigheter har ökat och här ingår bland annat ett markförvärv av logistik- och industrimark i Enköping med 165 mkr.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 43 procent (50). Bolaget har en god soliditet är en följd av nyemissionen 2020 och en positiv resultatutveckling i år. Den är dock lägre än den 31 december 2020 till följd av ökad skuldsättning kopplad till emissionen av de gröna obligationerna samt investeringar i nya utvecklingsprojekt. Samtidigt hålls den tillbaka av icke framtagna vinster i pågående egenutvecklade bostadsrättsprojekt, då dessa enligt redovisningsprinciperna resultatavräknas först vid färdigställandet.

På årsstämman den 6 maj beslutades om en utdelning på 3,30 per aktie, totalt 107 mkr, som utbetalades den 14 maj.

Koncernens kassaflödesanalys

mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	10	65	235	223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	43	9	64
Erhållen ränta	3	0	12	9
Betald ränta	-2	-1	-15	-7
Betald skatt	15	-1	11	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	26	106	252	273
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-39	-111	-515	-206
Ökning (-)/minskning (+) av kundfordringar	-8	-188	165	-144
Ökning (-)/minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-240	-63	-532	-52
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder	87	-82	133	-268
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-18	177	178	160
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-192	-161	-319	-237
Investeringsverksamheten				
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillningar	-129	0	-129	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2	-1	-4	-3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1	-13	-10	-53
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-13	-1	-23	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145	-15	-166	-60
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	901	-	901
Emitteringskostnader	-	-37	-	-37
Återköp egna aktier	-61	-	-61	-
Utbetald utdelning	-	-	-107	-75
Amortering av låneskulder	4	-49	0	-204
Upptagna låneskulder	12	118	196	281
Obligationslån	492	-	492	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	447	933	520	866
PERIODENS KASSAFLÖDE	110	757	35	569
Likvida medel vid periodens början	787	105	860	298
Kursdifferens i likvida medel	0	-2	2	-7
Likvida medel vid periodens slut	897	860	897	860

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDET

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

Oktober-december 2021

Det totala kassaflödet under fjärde kvartalet uppgick till 110 mkr (757), fördelat på den löpande verksamheten -192 mkr (-161), investeringsverksamheten -145 mkr (-15) och finansieringsverksamheten 447 mkr (933). Under kvartalet påverkades kassaflödet av två poster av engångskaraktär med förvärvet av Rekab (investeringsverksamheten) och emissionen av de gröna obligationerna (finansieringsverksamheten).

Januari-december 2021

För helåret uppgick det totala kassaflödet till 35 mkr (569), fördelat på den löpande verksamheten -319 mkr (-237), investeringsverksamheten -166 mkr (-60) och finansieringsverksamheten 520 mkr (866). Utöver vad som nämnts under fjärde kvartalet har sex egenutvecklade projekt överlämnats i år varav fem har slutavräknats och gett en positiv effekt på kassaflödet från den löpande verksamheten. Kassaflödet har även påverkats av genomförda förvärv under året som inkluderar byggrätter i Täby, logistikmark i Enköping samt en projektfastighet i Borås.

Bolaget är i en investeringsfas och även fortsättningsvis kommer den egna kassan att användas till nya utvecklingsprojekt, se ökning av egenutvecklade bostadsrätter under produktion. För att skapa ytterligare förutsättningar för denna strategiskt viktiga utveckling emitterades gröna obligationer under fjärde kvartalet.

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

Moderbolagets resultaträkning | SAMMANDRAG

mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	26	3	99	65
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
Summa rörelseintäkter	26	3	99	65
Personalkostnader	-20	-16	-63	-48
Övriga externa kostnader	-20	-28	-62	-77
Rörelseresultat	-14	-41	-26	-60
Resultat från finansiella poster				
Utdelning (anteciperad) från dotterbolag	200	184	200	184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22	6	43	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7	-5	-18	-30
Resultat efter finansiella poster	201	144	199	111
Bokslutsdispositioner	16	83	16	83
Resultat före skatt	217	227	215	194
Skatt	2	-7	2	0
Periodens resultat	219	220	217	194

Moderbolagets balansräkning | SAMMANDRAG

mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Immateriella anläggningstillgångar	5	3
Materiella anläggningstillgångar	2	4
Finansiella anläggningstillgångar	449	320
Summa anläggningstillgångar	456	327
Kortfristiga fordringar	1 467	1 134
Kassa och bank	443	496
Summa omsättningstillgångar	1 910	1 630
SUMMA TILLGÅNGAR	2 366	1 957
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	4	4
Fritt eget kapital	1 550	1 418
Summa eget kapital	1 554	1 422
Långfristiga skulder	492	-
Kortfristiga skulder	320	535
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 366	1 957

Noter och övrig finansiell information

NOT 1. REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Koncernredovisning upprättas enligt IFRS från räkenskapsåret 2015. De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidorna 81–87. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Nya standarder tillämpade från 1 januari 2021

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

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB.

Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

Omklassificering räntebärande skuld

En kortfristig räntebärande skuld om 225 mkr har redovisats som kortfristig icke räntebärande skuld per 2020-12-31. Från delårsrapporten per 2021-09-30 har rättelse genomförts och posten redovisas under kortfristiga räntebärande skulder. Nyckeltalen Rörelsekapital och Nettokassa har räknats om för 2020-12-31, 2021-03-31 samt 2021-06-30, se tabell nedan. Dessa nyckeltal har även påverkats av räntebärande fordringar som redovisas under posten Övriga fordringar i balansräkningen. Förändringen har ingen väsentlig påverkan på resultatet, varför övriga rapporter och nyckeltal inte har räknats om.

Omräknade nyckeltal

mkr	2020-12-31	2021-03-31	2021-06-30
<i>Rörelsekapital</i>			
Innan omräkning	785	748	630
Efter omräkning	1 010	973	855
<i>Nettokassa</i>			
Innan omräkning	477	664	684
Efter omräkning	252	523	646

NOT 2. SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och baseras på det sätt som styrelsen och koncernledningen styr och följer verksamheten.

Enligt segmentsrapporteringen konsolideras inte egenutvecklade bostadsrättsprojekt utan dessa vinstavräknas över tid.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG, mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
INTÄKTER				
Bostad	407	274	1 065	1 122
Varav intern försäljning	0	0	1	2
Kommersiellt	354	193	688	844
Varav intern försäljning	0	-	1	-
Logistik och industri*	510	535	2 065	1 835
Varav intern försäljning	-	-	-	0
Övrigt**	26	3	99	65
Varav intern försäljning	26	3	99	65
Koncernjusteringar	-26	-3	-99	-65
Summa	1 271	1 002	3 818	3 801
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-40	-78	131	-181
Summa IFRS	1 231	924	3 949	3 620
RÖRELSERESULTAT				
Bostad	64	4	81	8
Rörelsemarginal	15,7 %	1,5 %	7,6 %	0,7 %
Kommersiellt	-14	8	-11	31
Rörelsemarginal	-4,0 %	4,1 %	-1,6 %	3,7 %
Logistik och industri*	38	106	241	274
Rörelsemarginal	7,5 %	19,8 %	11,7 %	14,9 %
Övrigt**	-15	-41	-26	-60
Koncernjusteringar	-4	-	-8	1
Summa	69	77	277	254
Rörelsemarginal	5,4 %	7,7 %	7,3 %	6,7 %
Finansiella poster	-3	2	-3	5
Värdeförändring fastigheter	0	3	6	6
Resultat före skatt segment	66	82	280	265
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-58	-15	-47	-34
Resultat före skatt IFRS	8	67	234	231

* Fördelning per geografisk marknad redovisas under avsnitt Logistik och industri på sidan 13. Endast Logistik och industri har utlandsverksamhet.

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

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

NOT 3. 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 rådgivare i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar vid varje tidpunkt den bästa samlade bedömning som är gjord, men faktiska utfall kan dock komma att avvika då det i vissa fall är fråga om komplexa bedömningar.

NOT 4. RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och stort fokus läggs på att minska vår sårbarhet på olika sätt. Koncernens risker kan i första hand relateras till tre områden – omvärldsrisker, operativa projekt- och entreprenadrisker inklusive hållbarhetsrisker samt finansiella risker. En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2020 på sidorna 66–69. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

Covid-19-pandemin pågår och spridningen ökade igen i slutet av året, dock med generellt sett mildare sjukdomssymptom till följd av hög vaccinationsgrad. Bolaget fortsätter att arbeta aktivt för att verksamheten ska följa Folkhälsomyndighetens råd och övriga restriktioner vid varje givet tillfälle. Bolaget har också särskilt beaktat hur effekterna av pandemins fortsatta spridning kan komma att påverka den framtida utvecklingen och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bedömningen är att påverkan på företaget fortfarande är begränsad men att det ännu finns osäkerhetsfaktorer kring utvecklingen framöver, inte minst kring den påverkan covid-19 fortfarande har på leveranser av material och komponenter.

Det finns en osäkerhet kring tillgång till inhemsk betong, som kan utvecklas till en risk framöver, beroende på vilka slutliga beslut som fattas kring kalkbrytning på Gotland. Wästbygg samarbetar redan idag med flera olika leverantörer och ser över framtida möjligheter till betonginköp utifrån olika scenarier.

NOT 5. MODERBOLAGET OCH ÖVRIGA KONCERNPOSTER

Moderbolagets koncerninterna intäkter för kvartalet uppgick till 26 mkr (3) och resultatet efter finansnetto till 201 mkr (144).

De interna intäkterna för helåret uppgår till 99 mkr (65) och resultatet efter finansnetto till 199 mkr (111). I resultatet ingår anteciperade utdelningar från dotterbolag på 200 mkr (184).

NOT 6. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

Wästbyggs största ägare är M2 Holding AB. M2 ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i M2. M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Castellum AB, som därmed ingår i gruppen av närstående företag men som inte är koncernföretag sammanhängande med Wästbygg. Rutger Arnhult var styrelseordförande i Castellum vid årets slut men har den 10 januari 2022 i stället trätt in som vd i detta bolag. I samband med det har han lämnat posten som styrelseordförande men kvarstår som styrelseledamot.

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens åt Corem Property Group och M2. Tidigare har uppdrag även utförts åt Castellum, men samtliga dessa har slutförts innan Castellum kunde betraktas som närstående.

Upparbetad intäkt i aktuella projekt redovisas i tabell här intill. Kundfordringar till närstående uppgår till 0 mkr (-). Under fjärde kvartalet har Wästbygg förvärvat en fastighet i Malmö av Kungsleden, ett dotterbolag till Castellum. Tillträde sker per 2022-01-31.

Upparbetad intäkt

mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Corem*	10	43	53	211
M2	6	2	85	70
Totalt	16	45	138	281

*Efter Corems förvärv av Klövern under kvartal två i år redovisas sammanslagna siffror för Klövern och Corem. I siffrorna ingår även upparbetade intäkter åt Tobin Properties, som är ett helägt dotterbolag till Klövern.

NOT 7. FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernens finansiella instrument består i allt väsentligt av finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument som värderas till verkligt värde består av valutaterminer och villkorad köpeskilling, vilka uppgår till obetydliga belopp. Ytterligare information finns i koncernens årsredovisning för 2020 i noterna 1 Redovisningsprinciper och 26 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

I samband med periodens utgång hade koncernen inga finansiella instrument.

NOT 8. RÖRELSEFÖRVÄRV

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

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

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

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

Förvärvsanalysen fastställdes under fjärde kvartalet 2021.

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



Fabriken 5 och 6 i Umeå är ett av Rekabs pågående projekt.

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

Överförd ersättning

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

Varumärke

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

Goodwill

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

Kvartalsöversikt*

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	okt-dec 2021	jul-sep 2021	apr-jun 2021	jan-mar 2021	okt-dec 2020	jul-sep 2020	apr-jun 2020	jan-mar 2020
Finansiella nyckeltal								
Intäkter, mkr	1 231	767	1 051	900	924	720	1 050	926
Rörelseresultat, mkr	10	58	91	76	65	56	77	25
Rörelsemarginal, %	0,8	7,6	8,7	8,4	7,0	7,8	7,3	2,7
Resultat efter skatt, mkr	13	56	99	73	82	58	69	25
Balansomslutning, mkr	4 101	3 297	3 208	3 134	3 170	2 033	1 806	1 699
Soliditet, %	43	52	52	53	50	32	33	31
Avkastning på eget kapital, %	14	18	19	17	21	31	39	41
Rörelsekapital, mkr	1 336	1 102	**855	**973	**1 010	514	455	338
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	151	428	**646	**523	**252	-209	-189	-139
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-192	-191	72	-7	-161	9	-38	-47
Aktierelaterade nyckeltal***								
Resultat per aktie, kr	0,39	1,74	3,05	2,27	2,66	2,50	3,01	1,08
Eget kapital per aktie, kr	53,62	52,96	51,21	51,49	49,17	28,04	25,52	22,58
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 591	32 340	32 340	32 340	32 340	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 869	32 340	32 340	32 340	30 782	22 950	22 950	22 950
Enligt segmentsrapportering								
Finansiella nyckeltal								
Intäkter, mkr	1 271	822	911	814	1 002	773	1 124	901
Rörelseresultat, mkr	69	74	68	66	77	67	86	24
Rörelsemarginal, %	5,4	9,0	7,5	8,1	7,7	8,7	7,7	2,7
Resultat efter skatt, mkr	74	75	77	65	97	68	79	24
Balansomslutning, mkr	4 226	3 136	3 087	2 857	2 872	1 727	1 596	1 499
Soliditet, %	44	56	55	60	57	40	39	36
Avkastning på eget kapital, %	16	18	18	18	23	35	32	31
Rörelsekapital, mkr	1 225	947	**731	**760	**800	361	328	240
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	794	856	**996	**1 031	**877	6	-12	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-212	-141	92	124	-97	47	-3	-47
Aktierelaterade nyckeltal***								
Resultat per aktie, kr	2,26	2,31	2,37	2,01	3,16	2,95	3,45	1,03
Eget kapital per aktie, kr	56,87	54,33	52,02	52,98	50,92	29,87	26,91	23,43
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 591	32 340	32 340	32 340	32 340	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 869	32 340	32 340	32 340	30 782	22 950	22 950	22 950
Operationella nyckeltal								
Orderingång, mkr	2 514	703	1 473	767	1 266	900	433	633
Orderstock, mkr	6 572	3 634	3 666	3 102	3 201	3 203	2 864	3 580
Antal anställda periodens slut	524	333	328	315	311	315	308	308

För nyckeltalsdefinitioner, se sidan 27.

* Nyckeltal för koncernen både enligt IFRS och den segmentsrapportering som tillämpas för intern styrning och redovisning. Se not 2 på sidan 23 för ytterligare information.

** Nyckeltalen Rörelsekapital samt Räntebärande nettokassa/nettoskuld har omräknats till följd av en omklassificering av Övriga skulder, se redovisningsprinciper på sidan 22.

*** I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädnings effekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänfört till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 28 för ytterligare information om antalet aktier.

NYCKELTAL OCH DEFINITIONER

Koncern: Wästbygg presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Nyckeltalen på sidorna 3 och 26 är valda utifrån att de anses ge en bra bild av bolagets verksamhet och utveckling. De är även vanligt förekommande bland andra företag, vilket underlättar jämförelser. Nedan angivna nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte så anges.

Segment: Beträffande de nyckeltal som lämnas i not 2 samt i bilaga 1 på sidorna 30–35 så betraktas de som alternativa nyckeltal. De har samma definition som nedan nyckeltal, men baseras på segmentssiffror.

Intäktsstillväxt (CAGR)

Definition: Periodens intäkter dividerat med föregående periods intäkter, upphöjt till 1, delat på antalet år mellan de två perioderna, minus 1. Wästbygg Gruppen mäter CAGR över tre år med utgångspunkt från utgången av året närmast innan den aktuella treårsperioden.

Syfte: Visar bolagets förmåga att öka sina intäkter över tid.

Beräkningsmodell: A Intäkter
B Jämförelseperiodens intäkter
C Antal år mellan perioderna
 $(A/B)^{(1/C)} - 1 = \text{Intäktsstillväxt, \%}$

Rörelsemarginal

Definition: Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

Syfte: Visar bolagets intjäningsförmåga.

Beräkningsmodell: A Rörelseresultat
B Intäkter
 $A/B = \text{Rörelsemarginal, \%}$

Soliditet

Definition: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Syfte: Beskriver kapitalstrukturen i bolaget.

Beräkningsmodell: A Summa eget kapital
B Balansomslutning
 $A/B = \text{Soliditet, \%}$

Avkastning på eget kapital

Definition: Resultatet för rullande 12 månader dividerat med genomsnittligt eget kapital för perioden.

Syfte: Visar bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet.

Beräkningsmodell: A Periodens resultat (rullande 12 mån)
B Eget kapital vid periodens början
C Eget kapital vid periodens slut
 $A/(B+C)/2 = \text{Avkastning på eget kapital, \%}$

Rörelsekapital

Definition: Omsättningstillgångar (exklusive likvida medel och skattefordringar) minus kortfristiga icke räntebärande skulder (exklusive skatteskulder).

Syfte: Visar bolagets kapitalbindning.

Beräkningsmodell: A Omsättningstillgångar
B Likvida medel
C Kortfristiga icke räntebärande skulder
 $A - B - C = \text{Rörelsekapital}$

Räntebärande nettokassa/nettoskuld

Definition: Räntebärande fordringar och likvida medel minskat med räntebärande skulder.

Syfte: Visar den reella skuldsättningen.

Beräkningsmodell: Fordringar hos koncernbolag +
Likvida medel +
Övriga räntebärande fordringar
= A Räntebärande tillgångar

Långfristiga räntebärande skulder +
Kortfristiga räntebärande skulder
= B Räntebärande skulder

A - B = Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-)

Resultat per aktie enligt IFRS

Definition: Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Syfte: Belyser varje akties andel av periodens resultat.

Beräkningsmodell: A Periodens resultat
B Genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens slut*
A/B = Resultat per aktie, kr

Eget kapital per aktie enligt IFRS

Definition: Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Syfte: Belyser varje akties andel av det egna kapitalet.

Beräkningsmodell: A Eget kapital vid periodens slut
B Antal utestående aktier vid periodens slut*
A/B = Eget kapital per aktie, kr

Orderingång

Definition: Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden. I orderingång inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.

Syfte: Visar bolagets införsäljning under aktuell period.

Orderstock

Definition: Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i ineliggande uppdrag. I orderstocken inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.

Syfte: Visar bolagets intäkter under kommande perioder.

*Se sidan 28 för ytterligare information om antalet aktier.

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

Wästbyggaktien

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

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

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

UTDELNING

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

GRÖN MÄRKNING

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



WÄSTBYGG GRUPPENS TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE 2021-12-31

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

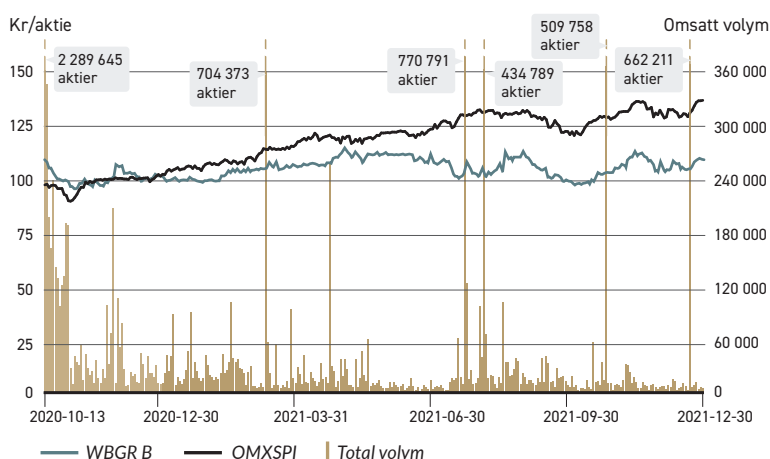
* Återköpta aktier saknar rösträtt och erhåller därmed ingen utdelning.

** I samband med förvärvet av Rekab så består delar av överförd ersättning av egna aktier (vederlagsaktier). Se not 8 på sidan 25.

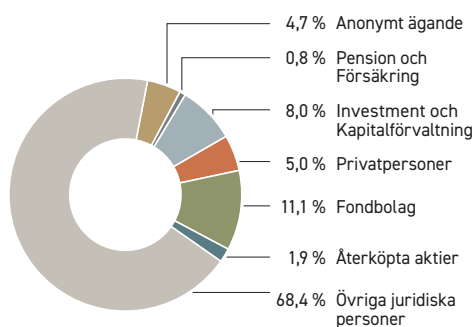
*** Antal utestående aktier används för beräkning av eget kapital per aktie och omfattar åtagande för vederlagsaktier och återköpta aktier. Detsamma gäller för beräkning av resultat per aktie, som baseras på genomsnittligt antal utestående aktier.

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

AKTIEKURS



FÖRDELNING AKTIEÄGARE



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

Styrelsen

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför. Rapporten har inte granskats av bolagets revisorer.

Göteborg den 11 februari 2022

Wästbygg Gruppen AB (publ)

CECILIA MARLOW
Ordförande

JÖRGEN ANDERSSON
Verkställande direktör och ledamot

LENNART EKELUND
Ledamot

CHRISTINA KÄLLENFORS
Ledamot

JOACIM SJÖBERG
Ledamot

Informationen är sådan som Wästbygg Gruppen AB (publ) ska offentliggöra enligt EUs marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 11 februari 2022 klockan 8.00.

Denna delårsrapport har offentliggjorts på svenska och engelska. Vid en eventuell avvikelse mellan språkversionerna ska den svenska versionen ha företräde.

Bilaga 1

Wästbygg Gruppens segmentsrapportering är det sätt som styrelsen och koncernledningen följer verksamheten på. Den innehåller alternativa nyckeltal för att beskriva hur verksamheten utvecklas över tid och ge möjlighet till en mer överskådlig jämförelse mellan olika perioder. De alternativa nyckeltalen är ett

komplement till rapportering enligt IFRS. Skillnaden mellan de båda sätten att redovisa beskrivs i not 2 och rör hur egenutvecklade bostadsrättsprojekt redovisas. Nedan och på följande fem sidor visas resultaträkning, balansräkning, förändringar i eget kapital samt kassaflödesanalys enligt segmentsrapportering.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING - SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Intäkter	1 271	1 002	3 818	3 801
Kostnader i produktion	-1 109	-824	-3 257	-3 281
Bruttoresultat	162	178	561	520
Försäljnings- och administrationskostnader	-96	-101	-292	-269
Övriga rörelseintäkter	3	0	8	4
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	-1
Rörelseresultat	69	77	277	254
Resultat från finansiella poster				
Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag	-3	0	-4	0
Finansiella intäkter	3	3	17	12
Finansiella kostnader	-3	-1	-16	-7
Resultat efter finansiella poster	66	79	274	259
Värdeförändring fastigheter	0	3	6	6
Resultat före skatt	66	82	280	265
Skatt	8	15	10	3
Periodens resultat	74	97	290	268
Resultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	74	97	290	268
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Resultat per aktie, SEK*	2,26	3,16	8,94	10,75
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 591	32 340	32 591	32 340
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 869	30 782	32 474	24 913

* I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförd till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 28 för ytterligare information om antalet aktier.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT - SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Periodens resultat	74	97	290	268
Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen				
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamhet	0	0	2	-2
Periodens totalresultat	74	97	292	266
Totalresultat hänförligt till:				
- moderbolagets aktieägare	74	97	292	266
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNING

Oktober – december 2021

Enligt segmentsrapporteringen redovisade Wästbygg Gruppen starka siffror. En god ordergång tidigare under året och ett högt produktionstempo i pågående projekt har resulterat i intäkter på 1 271 mkr (1 002). Rörelseresultatet uppgick till 69 mkr (77) och påverkades av ett negativt resultat inom Kommersiellt, liksom av en resultatnedskrivning inom Logistik och industri med 40 mkr till följd av ökade materialkostnader i Nobiaprojektet.

Resultatet efter skatt uppgick till 74 mkr (97), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 2,26 kronor (3,16). Rörelsemarginalen uppgick till 5,4 procent (7,7).

Såväl Bostad som Logistik och industri hade en mycket god ordergång under fjärde kvartalet, den uppgick totalt till 2 514 mkr (1 266). Det har i sin tur bidragit till att orderstocken per den 31 december var rekordstor och uppgick till 6 572 mkr (3 201). Orderstocken är väl fördelad mellan bolagets tre affärsområden, vilket skapar en stor trygghet i hela verksamheten inför 2022.

Januari – december 2021

För helåret ligger intäkterna i paritet med 2020, 3 818 mkr (3 801). Volymen har påverkats av en sämre ordergång under delar av 2020 samt av att flera stora fleråriga projekt avslutades under våren 2021 utan att nya då tillkom i motsvarande omfattning.

Trots att volymen inte ökar nämnvärt redovisades ett starkare rörelseresultat, vilket uppgick till 277 mkr (254). Till stor del förklaras den positiva utvecklingen av ett mycket bra år inom Bostad med bättre lönsamhet i pågående projekt samt att projektutvecklingsverksamheten inom det affärsområdet har utökats väsentligt under året.

Resultatet efter skatt uppgick till 290 mkr (268), motsvarande ett resultat per aktie om 8,94 kronor (10,75).

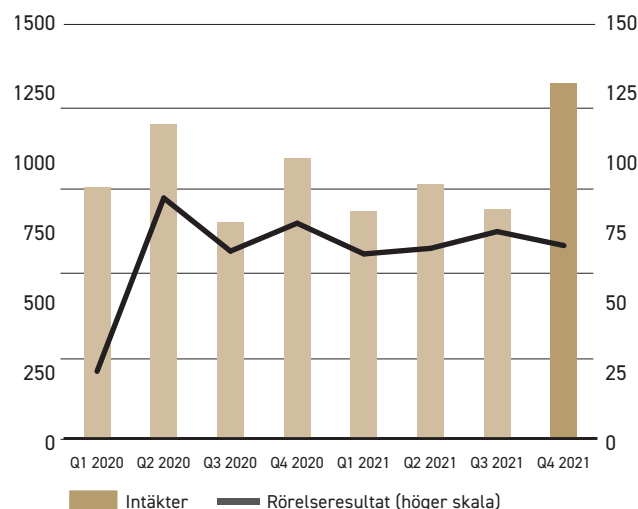
Den totala ordergången uppgick till 5 456 mkr (3 232).

PERSONAL

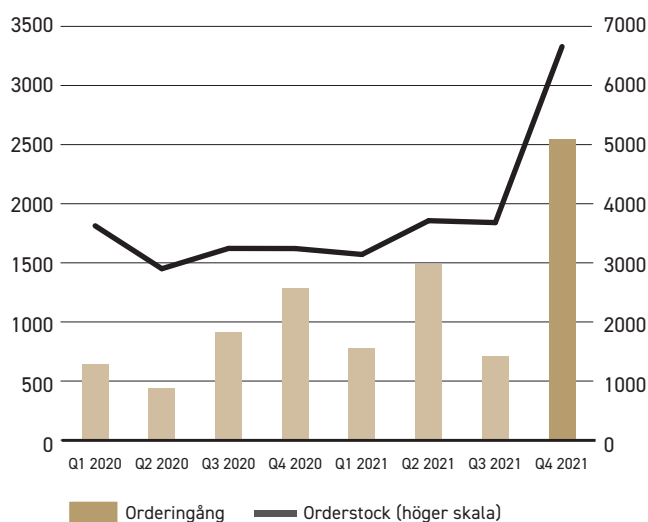
Till följd av förvärvet av Rekab Entreprenad har antalet medarbetare ökat kraftigt under fjärde kvartalet. Vid årets slut uppgick antalet anställda till 524 jämfört med 311 vid årets början. Av dessa är 179 anställda i Rekab. Övriga organisationen har utökats med 34 medarbetare under året. Genomsnittligt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

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

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT, mkr/kvartal



ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK, mkr/kvartal



KONCERNENS BALANSRÄKNING – SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>		
Goodwill	428	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	36	8
Summa	464	237
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	75	59
Nyttjanderättstillgångar	34	30
Inventarier, verktyg och installationer	5	6
Summa	114	95
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar joint ventures och intresseföretag	17	11
Uppskjuten skattefordran	52	38
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	14	0
Summa	83	49
Summa anläggningstillgångar	661	381
Omsättningstillgångar		
Exploateringsfastigheter m.m.	326	75
Kundfordringar	443	506
Upparbetat ej fakturerat	454	282
Skattefordringar	16	26
Fordringar hos koncernbolag	13	12
Övriga fordringar	1 437	797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	17
Likvida medel	851	776
Summa omsättningstillgångar	3 565	2 491
SUMMA TILLGÅNGAR	4 226	2 872

KONCERNENS BALANSRÄKNING – SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	4	4
Övrigt tillskjutet kapital	946	946
Balanserat resultat	612	431
Årets totalresultat	292	266
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 854	1 647
Innehav utan bestämmande inflytande	4	3
Summa eget kapital	1 858	1 650
Långfristiga skulder		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>		
Obligationslån	492	-
Skulder till kreditinstitut	50	0
Skulder nyttjanderätter	18	16
Summa	560	16
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	11	3
Övriga avsättningar	72	71
Summa	83	74
Summa långfristiga skulder	643	90
Kortfristiga skulder		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1	0
Skulder nyttjanderätter	18	16
Övriga skulder*	230	225
Summa	249	241
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>		
Leverantörsskulder	470	244
Förskott från kund	433	379
Skatteskulder	3	2
Övriga skulder*	96	137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	474	129
Summa	1 476	891
Summa kortfristiga skulder	1 725	1 132
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 226	2 872
RÄNTEBÄRANDE NETTOKASSA/NETTOSKULD		
Räntebärande tillgångar	1 603	1 135
Räntebärande skulder	809	258
Räntebärande nettokassa/nettoskuld	794	877

* En omklassificering har gjorts av Övriga skulder, se redovisningsprinciper på sidan 22.

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG - SEGMENTSRAPPORTERING, mkr

	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Belopp vid periodens ingång	1 647	592
Nyemission	-	901
Transaktionskostnader nyemission	-	-37
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)	83	-
Återköp egna aktier	-61	-
Utdelning	-107	-75
Periodens totalresultat	292	266
Belopp vid periodens utgång	1 854	1 647
Innehav utan bestämmande inflytande		
Belopp vid periodens ingång	3	3
Periodens totalresultat	0	0
Belopp vid periodens utgång	4	3
SUMMA EGET KAPITAL	1 858	1 650

KOMMENTARER TILL BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

Wästbygg Gruppen har en stark kassa till följd av nyemission och introduktion på Nasdaq Stockholm under 2020 och en positiv resultatutveckling under flera år. Därutöver har företaget hittills i år överlämnat sex egenutvecklade projekt fördelade på tre inom Bostad, ett inom Kommersiellt och två inom Logistik och industri. Samtidigt har projektutvecklingsverksamheten ökat upp, främst inom Bostad, under året med flera nya projekt. I slutet av året har beslut fattats om ytterligare byggstarter. Investeringar har gjorts i både mark och byggrätter under året.

I slutet av oktober slutfördes förvärvet av Rekab Entreprenad. En del av köpeskillingen avser vederlagsaktier på totalt 850 626 aktier, vilket motsvarar 83 mkr. Av dessa har 600 000, vilket motsvarar 61 mkr, återköpts per bokslutsdagen, men ej resterande. För mer information se not 8 på sidan 25.

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

Eget kapital per aktie uppgick till 56,87 kronor (50,92) vid periodens utgång.

Koncernen redovisade en räntebärande nettokassa på 794 mkr (877) vid årets slut.

I posten Övriga fordringar ingår bland annat förvärv av byggrätter i Täby, köpeskillning för en ej konsoliderad projektfastighet i Borås som förvärvades i början av året samt fordringar på ej konsoliderade projektfastigheter. Posten Exploateringsfastigheter har ökat och här ingår bland annat ett markförvärv av logistik- och industrimark i Enköping med 165 mkr.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 44 procent (57). Bolaget har en god soliditet är en följd av nyemissionen 2020 och en positiv resultatutveckling i år. Den är dock lägre än den 31 december 2020 till följd av ökad skuldsättning kopplad till emissionen av de gröna obligationerna samt investeringar i nya utvecklingsprojekt.

På årsstämman den 6 maj beslutades om en utdelning på 3,30 per aktie, totalt 107 mkr, som utbetalades den 14 maj.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS – SEGMENTSRAPPORTERING, mkr	okt-dec 2021	okt-dec 2020	jan-dec 2021	jan-dec 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster	69	77	277	254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2	36	20	56
Erhållen ränta	3	3	17	12
Betald ränta	-3	-1	-16	-7
Betald skatt	14	-1	10	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	86	114	308	299
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) av kundfordringar	-8	-188	165	-144
Ökning (-)/minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-570	-238	-988	-286
Ökning (+)/minskning (-) av leverantörsskulder	79	-83	123	-245
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	201	298	255	281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-212	-97	-137	-95
Investeringsverksamheten				
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillningar	-129	0	-129	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-2	-1	-4	-3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1	-13	-10	-53
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar	-13	-1	-23	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-145	-15	-166	-60
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	901	-	901
Emitteringskostnader	-	-37	-	-37
Återköp egna aktier	-61	-	-61	-
Utbetald utdelning	-	-	-107	-75
Amortering av låneskulder	4	-49	0	-135
Upptagna låneskulder	3	-	52	-
Obligationslån	492	-	492	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	438	815	376	654
PERIODENS KASSAFLÖDE	81	703	73	499
Likvida medel vid periodens början	770	76	776	285
Kursdifferens i likvida medel	0	-3	2	-8
Likvida medel vid periodens slut	851	776	851	776

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDET

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

Oktober–december 2021

Det totala kassaflödet under fjärde kvartalet uppgick till 81 mkr (703), fördelat på den löpande verksamheten -212 mkr (-97), investeringsverksamheten -145 mkr (-15) och finansieringsverksamheten 438 mkr (815). Under kvartalet påverkades kassaflödet av två poster av engångskaraktär med förvärvet av Rekab (investeringsverksamheten) och emissionen av de gröna obligationerna (finansieringsverksamheten).

Januari–december 2021

För helåret uppgick det totala kassaflödet till 73 mkr (499), fördelat på den löpande verksamheten -137 mkr (-95), investeringsverksamheten -166 mkr (-60) och finansieringsverksamheten 376 mkr (654).

Utöver vad som nämnts under fjärde kvartalet har sex egenutvecklade projekt överlämnats i år varav fem har slutavräknats och gett en positiv effekt på kassaflödet från den löpande verksamheten. Kassaflödet har även påverkats av genomförda förvärv under året som inkluderar byggrätter i Täby, logistikmark i Enköping samt en projektfastighet i Borås.

Bolaget är i en investeringsfas och även fortsättningsvis kommer den egna kassan att användas till nya utvecklingsprojekt. För att skapa ytterligare förutsättningar för denna strategiskt viktiga utveckling emitterades gröna obligationer under fjärde kvartalet.

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

KALENDARIUM

Årsredovisning 2021.....	mars 2022
Delårsrapport januari - mars.....	5 maj 2022
Årsstämma.....	5 maj 2022
Delårsrapport januari - juni	23 augusti 2022
Delårsrapport januari - september.....	8 november 2022
Bokslutskommuniké 2022.....	9 februari 2023

KONTAKTPERSONER

För ytterligare information, kontakta:

Jörgen Andersson, vd
tel 0703-23 32 02, e-post jorgen.andersson@wastbygg.se

Jonas Jönehall, CFO och vice vd
tel 0739-20 19 01, e-post jonas.jonehall@wastbygg.se

Marie Lindebäck, IR-chef och vice hållbarhetschef
tel 0734-67 20 12, e-post marie.lindeback@wastbygg.se

WÄSTBYGG

Wästbygg Gruppen AB (publ) • Sofierogatan 3B • 412 51 Göteborg
Organisationsnummer 556878-5538
Telefon 031-733 23 00
www.wastbygg.se • info@wastbygg.se
Styrelsens säte: Göteborg