

ÅRS- OCH
HÅLLBARHETS-
REDOVISNING
2020

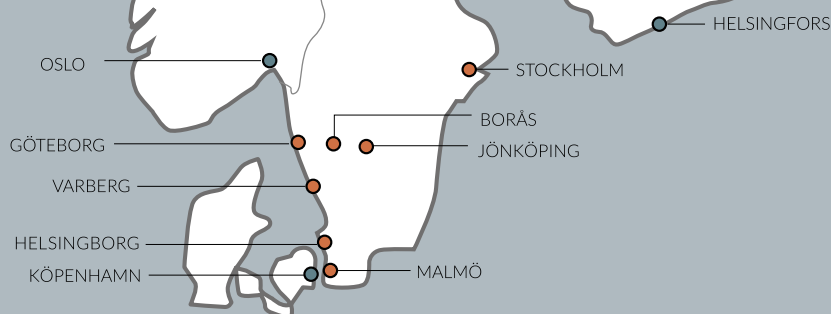


WÄSTBYGG

Om oss

Wästbygg är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag med en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Företaget grundades 1981 i Borås. Idag har vi egna kontor i sju städer i Sverige och finns via koncernbolaget Logistic Contractor också representerat i 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 segment arbetar vi med både entreprenaduppdrag och projektutveckling.



Våra kärnvärden



KLOK

Vi delar med oss av kunskap och kompetens för att hjälpa, utbilda och inspirera vår omvärld.



KREATIV

Vi tänker nytt, låter oss inspireras och strävar ständigt efter bättre lösningar.



HJÄRTA

Vårt engagemang och vår vilja att göra ett bra jobb genomsyrar hela vår verksamhet.

Vår affärsidé

Vi ska bygga och utveckla hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik- och industrialläggningar i ömsesidigt förtroende med våra kunder.

2020 i korthet

Enligt segmentsrapportering. Föregående år inom parentes.

- Intäkter **3 801** mkr (3 905)
- Rörelseresultat **254** mkr (192)
- Resultat efter skatt **268** mkr (187)
- Resultat per aktie **10,75** kr (8,15)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten **-95** mkr (-73)
- Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-) **928** mkr (129)
- Soliditet **57** procent (31)
- Orderingång **3 232** mkr (3 850)
- Orderstock 31 december **3 201** mkr (3 752)

Påverkan av covid-19 under 2020

Under huvuddelen av 2020 har covid-19-pandemin pågått. Företaget har arbetat aktivt med att följa Folkhälsomyndighetens råd och övriga restriktioner sedan utbrottet. En intern arbetsgrupp har sett till att koncernens medarbetare haft tillgång till aktuell information och utarbetat rutiner för att minska risken för smitta i det dagliga arbetet. Långt innan pandemin var ett faktum fanns en stor vana internt vid att använda digitala verktyg för möten och distansarbete, varför omställningen till att minimera fysisk kontakt fungerade från första dagen.

Tack vare en kontinuerlig och proaktiv dialog med kunder, underentreprenörer och leverantörer har pågående projekt löpt på bra under året med endast marginella störningar vad gäller framdrift och leveranser. Vad gäller nya affärer har det funnits en tröghet på marknaden och många beställare har valt att skjuta fram sina investeringsbeslut. Detta har påverkat orderingång och orderstock och till viss del även koncernens totala omsättning under 2020.

Covid-19 har vidare påverkat möjligheten att genomföra vissa utbildningar, nätverksträffar samt att ta emot och själva åka på studiebesök och liknande aktiviteter. Samtidigt som dessa inte är affärskritiska är de viktiga för trivsel och sammanhållning och det finns givetvis en stor önskan om att kunna återgå till en mer normal tillvaro så snart det är möjligt.

Den totala bedömningen vi gör är att påverkan på företaget har varit begränsad hittills men att det fortfarande är svårt att överblicka de slutliga konsekvenserna. Stämningsslaget på marknaden har hittills i stor omfattning påverkats av det aktuella läget vad gäller sjukdomsspridning och restriktioner, varför vi hoppas på en positiv effekt när vaccinationsprogrammet når en allt större andel av befolkningen.

FOTO:

Anna Sigge, Bengt Alm, Kennet Ruona, med flera.

ILLUSTRATIONER:

Carin Ohlson
Tobias Franson

TRYCK:

Stema Specialtryck, Borås, ett Svanencertifierat tryckeri



Innehåll

OM WÄSTBYGG	2
2020 i korthet	4
Vd har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Wästbyggs affärsmodell	10
Affärsområde Bostad	18
Affärsområde Kommersiellt	22
Affärsområde Logistik och industri	28
HÅLLBARHETSREDOVISNING	32
Klimat och energi	35
Material	39
Finansiell stabilitet	44
Etik och antikorruption	44
Arbetsmiljö	46
Ledarskap och kompetens	47
Jämställdhet och mångfald	48
Samhällsengagemang	49
Våra medarbetare	50
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	52
Wästbyggaktien	56
Affärsområde Bostad	58
Affärsområde Kommersiellt	60
Affärsområde Logistik och industri	62
Projektportfölj	64
Riskanalys	66
Koncernens resultaträkning	71
Koncernens rapport över totalresultat	71
Koncernens balansräkning	72
Förändringar i koncernens eget kapital	74
Koncernens kassaflödesanalys	75
Moderbolagets resultaträkning	76
Moderbolagets balansräkning	77
Förändringar i moderbolagets eget kapital	79
Moderbolagets kassaflödesanalys	80
Noter	81
REVISIONSBERÄTTELSE	107
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	110
REVISORS YTTRANDE	113
STYRELSE OCH KONCERNLEDNING	115
NYCKELTAL OCH DEFINITIONER	118

2020 i korthet

Q2

NYCKELTAL*

1 124 mkr
intäkter

86 mkr
rörelseresultat

433 mkr
ordergång

2 864 mkr
orderstock vid
periodens slut

DE VIKTIGASTE HÄNDELSENA

Under årets andra kvartal började covid-19-pandemins effekter märkas på marknaden, vilket i sin tur gav en svagare ordergång inom entreprenadverksamheten än vad som är normalt den perioden på året. Aktiviteten inom projektutvecklingsverksamheten var däremot hög. Lagerkransen Brunnsnäs med 82 lägenheter, vårt utvecklingsprojekt som ska uppföras med massiv trästomme i Lund, såldes inför produktionsstart till Lansa Fastigheter. Vi förvärvade två projekt i Falkenberg av Kvartilen, där det ena omfattar 30 radhus och det andra ett äldreboende och ett trygghetsboende.

Dessutom erhöles en markanvisning av Trelleborgs kommun för en förskola. Construction management-avtal tecknades med Alecta om bygg- och projektledning för en fortsatt utbyggnad på 20 000 kvm av köpcentrumet Asecs i Jönköping.

Q4

NYCKELTAL*

1 002 mkr
intäkter

77 mkr
rörelseresultat

1 266 mkr
ordergång

3 201 mkr
orderstock vid
periodens slut

DE VIKTIGASTE HÄNDELSENA

Året avslutades med god ordergång. Kvartalets största entreprenaduppdrag var en paketterminal på Kastrups flygplats på 26 000 kvm med DHL som uppdragsgivare, men vi tecknade även avtal om två större tillbyggnader av tidigare uppförda logistikanläggningar och om att bygga 223 studentlägenheter i Lund. Inom projektutvecklingsverksamheten avyttrades den anläggning vi utvecklar och bygger åt MatHem i Stockholm till Niam.

En viktig milstolpe i Wästbygg Gruppens historia var noteringen på Nasdaq Stockholm den 13 oktober. Under kvartalet genomfördes också två nyemissioner där sammanlagt 9 390 165 nya B-aktier emitterades till följd av börsnoteringen.

Q1

NYCKELTAL*

901 mkr
intäkter

24 mkr
rörelseresultat

633 mkr
ordergång

3 580 mkr
orderstock vid
periodens slut

DE VIKTIGASTE HÄNDELSENA

Under årets första kvartal tecknades försäljningsavtal om tre egenutvecklade projekt – två logistikanläggningar till M2 Gruppen och ett byggvaruhus med Hornbach som hyresgäst till SPP. Beslut togs om att produktionsstarta Tuvebo Ateljé med 71 bostadsrätter i Göteborg och trygghetsboende Häggen i Halmstad med 29 lägenheter. Båda är egna utvecklingsprojekt och Häggen är det första som byggs för eget ägande i Wästbygg Gruppens fastighetsbolag Inwita Fastigheter.

Vi tecknade avtal med MatHem om att utveckla och bygga en ny anläggning åt dem i Stockholm liksom med Hydra Specma om att bygga huvudkontor och industrilokal utanför Göteborg.

Som en förberedelse inför den kommande börsnoteringen genomfördes en aktiesplit på 1:450 som ökade antalet aktier i Wästbygg Gruppen från 51 000 till 22 950 000.

Q3

NYCKELTAL*

773 mkr
intäkter

67 mkr
rörelseresultat

900 mkr
ordergång

3 203 mkr
orderstock vid
periodens slut

DE VIKTIGASTE HÄNDELSENA

Ordergången under tredje kvartalet var relativt god med entreprenadavtal för tre större bostadsprojekt åt Junehem, Tobin Properties respektive Goda Vattnet Projekt samt en logistikanläggning med Catena som uppdragsgivare.

Försäljningsavtal tecknades om två egenutvecklade logistikprojekt med Catena respektive Aberdeen Standard Investments som köpare, liksom om ett bostadsprojekt i Stockholm med 174 studentlägenheter med NREP som köpare.

Den 30 september offentliggjordes Wästbygg Gruppens prospekt inför noteringen på Nasdaq Stockholm.

* Enligt segmentsrapportering.



Q1

Vi tog beslut om att byggstarta Inwitas första projekt, Håggen i Halmstad



Q3

Avtal tecknades med Junehem om att uppföra Sörsjön i Taberg. 61 hyresrätter



Q2

Under andra kvartalet sålde vi Lagerkransen Brunnshög i Lund till Lansa. Ett gemensamt första spadtag togs den 16 oktober.



Q4

Den 13 oktober introducerades Wästbygg Gruppen på Nasdaq Stockholm. Traditionenligt syntes vi också på Nasdaq Tower vid Times Square i New York.



Starkt resultat efter ett annorlunda år

Vi har genomfört vår börsintroduktion på ett mycket bra sätt. Mitt under pågående pandemi redovisar Wästbygg Gruppen dessutom sitt starkaste rörelseresultat någonsin. Därmed har vi rätt förutsättningar för fortsatta satsningar under 2021.

I Wästbygg Gruppens egen historiebok kommer 2020 att vara inskrivet som året då vi noterades på Nasdaq Stockholm. Börsintroduktionen i oktober har gett oss finansiell styrka att utöka satsningen på vår projektutvecklingsverksamhet och arbeta vidare med att bygga upp en portfölj med egenutvecklade samhällsfastigheter i koncernbolaget Inwita Fastigheter. På ett mer övergripande plan i samhället är det i stället covid-19 som gör att det gångna året skiljer sig från de flesta andra i modern tid. Jag är oerhört tacksam över det stora ansvar våra medarbetare har tagit. Med kreativitet och flexibilitet har alla hjälpts åt och fått vardagen att fungera, både ute i projekten och i det mer administrativa arbetet.

När bokslutet för 2020 nu är sammanställt är jag nöjd över utfallet sett till förutsättningarna runt omkring oss. Vår verksamhet bedrivs inom tre starka affärsområden. Projekten finns på marknaden, men pandemin har medfört ökad konkurrens och att många beställare har valt att skjuta fram sina investeringsbeslut. Trots det har våra intäkter, utifrån segmentsrapporteringen, endast minskat med några procent jämfört med föregående år.

Lönsamhet ska prioriteras framför volym och våra tillväxtmål är långsiktiga. Detta har vi alltid varit tydliga med att kommunicera och jag ser det som ett viktigt styrkebesked att vi enligt segmentsrapporteringen levererade ett rörelseresultat på 254 mkr, en förbättring med hela 32 procent jämfört med 2019.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Vi gick in i 2020 med en stark orderstock i alla våra tre affärsområden. Efter en tydlig inbromsning på marknaden under våren vände det uppåt med orderingången igen under hösten. Inom såväl Bostad som Logistik och industri innebar det att orderstocken vid årets slut var tillbaka på samma nivå som vid årets början. Kommersiellt har däremot haft en tuffare resa under året.

Skillnaden mellan Kommersiellt och de övriga två affärsområdena handlar inte bara om de rådande förutsättningarna på marknaden. Inom Logistik och industri har vi kommit längst med vår planerliga omstrukturering mot att arbeta med en allt större andel egna utvecklingsprojekt. Vi har även successivt kunnat byggstarta allt fler egenutvecklade bostads-

”

Efter börsintroduktionen har vi nu det kapital som krävs för den fortsatta satsningen på att utveckla och bygga samhällsfastigheter för ägande i Inwita.

projekt när efterfrågan nu har ökat på nyproducerade lägenheter. På sikt kommer vi att nå dit även inom Kommersiellt sett till den satsning vi nu gör på att bli en starkare aktör som utvecklare av samhällsfastigheter. Målet är att vi inom alla tre affärsområdena ska ha en jämn balans mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt. Ett tydligt tecken på att vi är på rätt väg är att vi under året kunnat avyttra hela åtta egenutvecklade fastigheter fördelade på fem inom Logistik och Industri, två inom Bostad och ett inom Kommersiellt.

INWITA FASTIGHETER

I slutet av 2019 fattade vi beslut om att starta koncernbolaget Inwita Fastigheter AB med inriktning mot att äga och förvalta samhällsfastigheter som vi utvecklar själva. Med Inwita kan vi erbjuda både kommunala och privata aktörer en attraktiv komplett helhet i form av utveckling, byggnation och en trygg och långsiktig hyresvärd.

Vårt första Inwitaprojekt är Kv Häggen, ett trygghetsboende i Halmstad som färdigställs under våren. Under 2020 har vi fått en markanvisning för en förskola i Trelleborg och förvärvat mark i Falkenberg där vi planerar för ett äldreboende och ett trygghetsboende.

Efter börsintroduktionen har vi nu det kapital som krävs för den fortsatta satsningen på att utveckla och bygga samhällsfastigheter för ägande i Inwita. Vi vet att det finns ett stort behov på marknaden av förskolor, skolor och äldreboenden och vi arbetar aktivt för att identifiera nya affärsmöjligheter.

HÅLLBARHET

Sedan 2016 har vår årsredovisning innehållit en hållbarhetsredovisning. Jag är oerhört nöjd med att vi kunnat fortsätta att utveckla vårt offensiva hållbarhetsarbete även ett år som detta.

Vi har bland annat genomfört klimatberäkningar i enlighet med den nya lag om klimatdeklarationer som träder i kraft den 1 januari 2022. "Klimatsmart byggarbetsplats", som är ett av våra viktigaste verktyg för att nå målet om att verksamheten ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall, har implementerats på bred front på våra byggarbetsplatser.

Ett annat projekt som jag följer med stort intresse är vårt samarbete med skogskoncernen Södra kring den hyresfastighet med stomme av massivt trä som vi just nu bygger i Lund. Lagerkransen Brunshög, som projektet heter, utgör plattform för ett gemensamt utvecklingsarbete kring klimatsmart byggande i trä. Inom ramen för samarbetet skapar vi en gemensam kunskapsbank för att optimera hela processen från produktion till färdigbyggt hus som vi kommer att ha stor nytta av i kommande projekt.



Hela processen, som ledde fram till att vi fick ringa i klockan på Nasdaq Stockholm den 13 oktober, har medfört att vi fått anledning att på allvar reflektera över vad vi vill med företaget på lång sikt och hur vi ska nå dit.

EN BLICK FRAMÅT

Börsintroduktionen har inte bara gett oss en stärkt kassa. Hela processen, som ledde fram till att vi fick ringa i klockan på Nasdaq Stockholm den 13 oktober, har medfört att vi fått anledning att på allvar reflektera över vad vi vill med företaget på lång sikt och hur vi ska nå dit. Vi har identifierat sex områden att arbeta med för en fortsatt lönsam tillväxt, och fått positiv respons på vår strategi vid de investerarträffar som hållits.

Av dessa sex områden har jag tidigare nämnt ökat fokus på projektutveckling inom samtliga tre affärsområden liksom satsningen på Inwita och egenutvecklade samhällsfastigheter. Inom Logistik och industri ser vi också goda möjligheter att stärka oss inom industridelen. Arbetet med Northvolts fabrik i Skellefteå liksom med HydraSpecma i Landvetter har visat att vår logistikprodukt lämpar sig alldeles utmärkt även för tillverkande verksamheter.

Den utökade satsningen inom Logistik och industri i våra nordiska grannländer är ytterligare ett prioriterat område som vi tror mycket på. Färdigställandet av DSVs stora anläggning i Vestby utanför Oslo och avtalstecknandet med DHL om en ny paketterminal på Kastrups flygplats visar att det finns en tilltro hos de stora logistikaktörerna till vår produkt. Så snart alla våra länder fungerar normalt igen kommer vi att lägga i en ännu högre växel.

Sist men inte minst ska vi fortsätta växa som entreprenör inom våra affärsområden. Den nischning som vi gjort inom tre starka affärsområden gör att vi har rätt kompetens och rätt erfarenhet för att tillföra mervärden för våra kunder. Till det lägger vi vår stora kunskap inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

För att rusta oss ännu bättre för framtiden inledde vi 2021 med en organisatorisk förändring inom Bostad och Kommersiellt. Från och med den 1 februari tillhör medarbetarna inom entreprenad och projektutveckling samma organisation. Genom att agera som en helhet stärker vi kompetensen och skapar både större affärsnytta för våra externa uppdragsgivare och stärker de interna affärerna i utvecklingsprojekten. Tills vidare träder jag själv in som vd för den nya organisationen med Magnus Björkander, tidigare vd för Västbygg Projektutveckling, som vice vd.

Jag ser nu fram emot ännu ett verksamhetsår för Västbygg Gruppen, ett år när vi också ska uppmärksamma vårt 40-årsjubileum!

Jörgen Andersson
Vd Västbygg Gruppen AB

Ekonomisk översikt

Från och med delårsrapporten för andra kvartalet 2020 resultatavräknas egenutvecklade bostadsrättsprojekt först vid färdigställandet. Parallellt intäktsredovisas dessa projekt över tid i Wästbygg Gruppens segmentsrapportering, som används för den interna styrningen av verksamheten. Nedanstående nyckeltal är hämtade från koncernens segmentsrapportering.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2020	2019	2018*	2017*	2016*
Finansiella nyckeltal					
Intäkter, mkr	3 801	3 905	3 652	2 838	2 331
Rörelseresultat, mkr	254	192	171	105	19
Rörelsemarginal, %	6,7	4,9	4,7	3,7	0,8
Resultat efter skatt, mkr	268	187	163	100	41
Balansomslutning, mkr	2 872	1 893	1 599	1 454	1 140
Soliditet, %	57	31	29	27	19
Avkastning på eget kapital, %	24	35	38	33	20
Rörelsekapital, mkr	575	177	-110	-43	188
Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-), mkr	928	129	308	151	-115
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-95	-73	240	179	-4
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie, kr**	10,75	8,15	7,09	4,37	1,77
Eget kapital per aktie, kr	50,92	25,78	20,27	16,66	8,13
Antal aktier vid periodens slut ('000)***	32 340	22 950	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)***	24 913	22 950	22 950	22 950	22 950
Operationella nyckeltal					
Orderingång, mkr	3 232	3 850	3 077	3 604	2 556
Orderstock, mkr	3 201	3 752	3 634	4 037	2 305
Antal anställda periodens slut	311	305	288	261	208

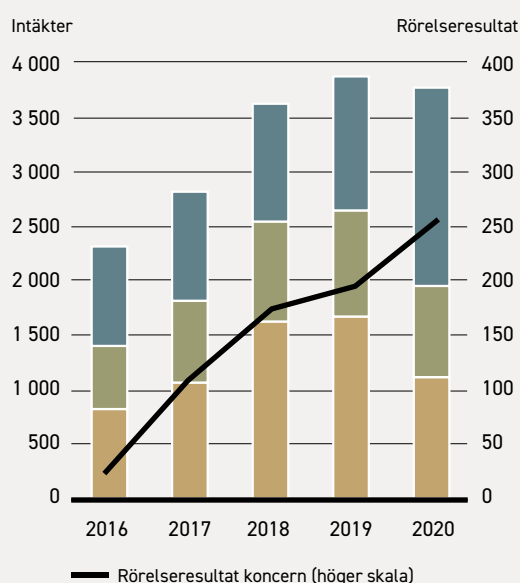
* Från och med 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing. Åren till och med 2018 är inte omräknade, då ändringen har liten effekt på resultatet.

** I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädnings effekt, därför redovisas inte detta separat.

*** För information om aktiekapitalets utveckling under 2020 till följd av split och nyemissioner, se tabell på sidan 57.

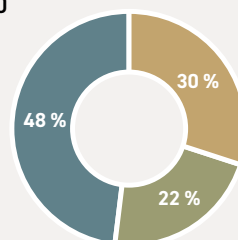
För nyckeltalsdefinitioner, se sidan 118.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT (mkr)



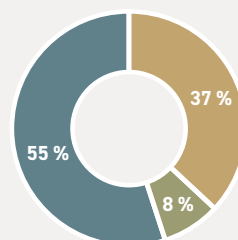
INTÄKTER 2020

3 801 mkr fördelat per affärsområde



ORDERSTOCK 2020-12-31

3 201 mkr fördelat per affärsområde

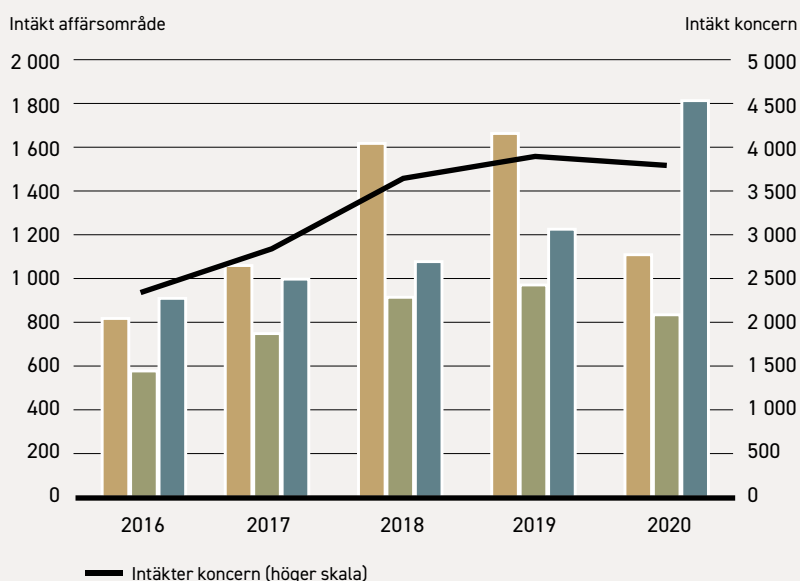


INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE, mkr	2020	2019	2018*	2017*	2016*
Bostad	1 122	1 683	1 637	1 072	827
Kommersiellt	844	982	925	757	584
Logistik och industri	1 835	1 240	1 090	1 009	920
Totalt	3 801	3 905	3 652	2 838	2 331

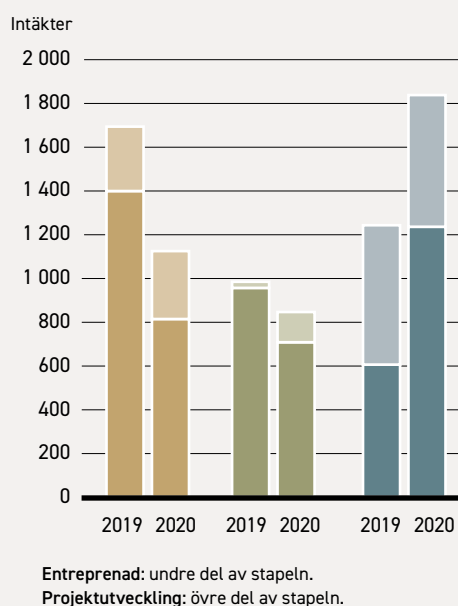
ANDEL AV INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE	2020	2019	2018*	2017*	2016*
Bostad	30 %	43 %	45 %	38 %	35 %
Kommersiellt	22 %	25 %	25 %	27 %	25 %
Logistik och industri	48 %	32 %	30 %	35 %	40 %

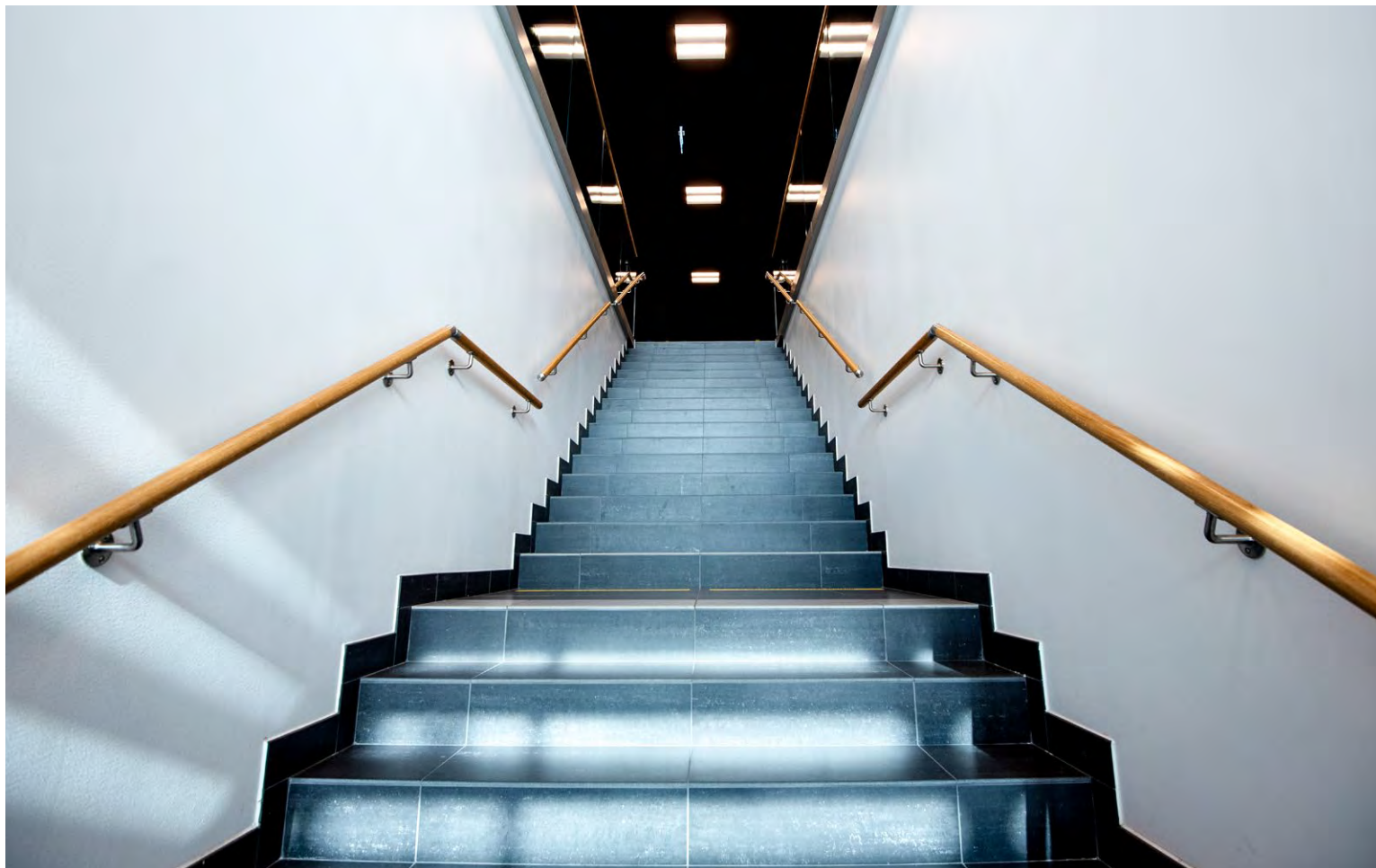
RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE, mkr	2020	2019	2018*	2017*	2016*
Bostad	8	-37	23	26	-122
Kommersiellt	31	35	31	5	-18
Logistik och industri	274	216	148	104	170

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH KONCERN (mkr)



INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING, mkr





Wästbyggs affärsmodell

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

TRE AFFÄRSOMRÅDEN

Wästbygg Gruppen arbetar med entreprenaduppdrag och egen projektutveckling inom de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Tack vare en mångårig fokusering har vi byggt upp stor kompetens inom respektive produktområde samt en bred kunskap om marknad, kunder och behov. Detta kompletterar vi med engagemang och en vilja att i varje enskilt projekt hitta de lösningar som gör affären lönsam både för kunden och för oss själva.

Bostad, Kommersiellt och Logistik och industri agerar mot olika typer av kunder och på skilda marknader. På så sätt tryggas Wästbygg Gruppens

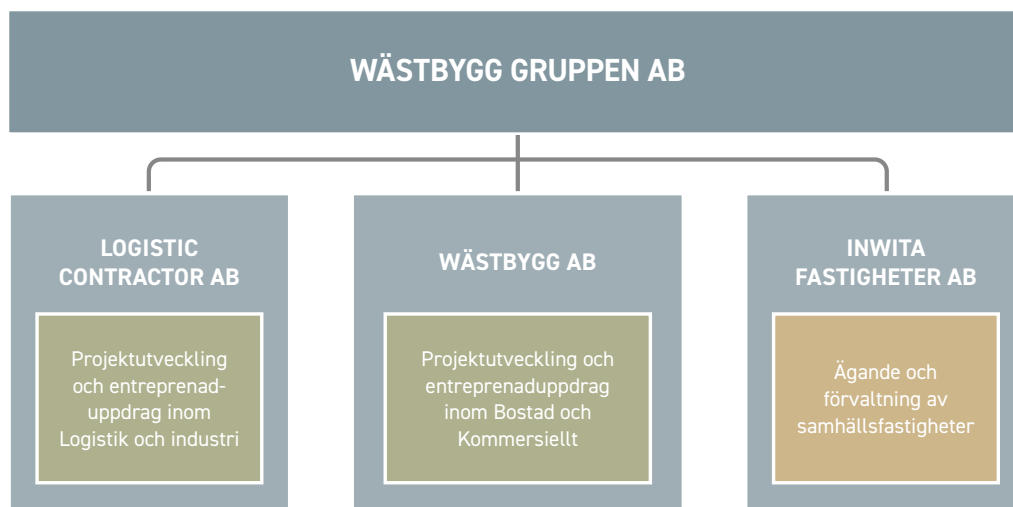
verksamhet över tid. Konjunkturcykler kommer alltid att finnas, men erfarenheten har lärt oss att cyklerna skiljer sig åt mellan segmenten.

I slutet av 2019 fattades beslut om att starta koncernbolaget Inwita Fastigheter AB. Inwitas uppgift är att äga och förvalta egenutvecklade fastigheter med primärt fokus på samhällsfastigheter, det vill säga äldre- och trygghetsboenden, skolor och förskolor. Med Inwita kan vi erbjuda både kommunala och privata aktörer, som vill driva sin verksamhet i hyrda lokaler, hela kedjan utveckling, byggnation och förvaltning. Inwita kommer på sikt att utgöra ett eget fjärde affärsområde. Fram till dess att volymen är tillräckligt stor för att motivera särredovisning av verksamheten ingår Inwita i affärsområde Kommersiellt.

ENTREPRENADUPPDRAG OCH PROJEKTUTVECKLING

Vårt mål är att ha en väl avvägd balans mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt för ett stabilt inkomstflöde och en jämn produktionstakt. Inom entreprenadverksamheten tar vi ett totalansvar för hela byggprocessen. Huvuddelen av utförandet sker dock via upphandlade resurser. Wästbygg har bara ett fåtal egna yrkesarbetare.

Översikt Wästbygg koncernen:



Genom att handla upp utförtjänster via underentreprenörer säkerställs att alla projekt i varje givet skede är rätt bemannat.

Vi arbetar gärna med samverkansprojekt där vi kan bidra med vår kompetens i projektens tidiga skeden. Mångåriga samarbeten med stora beställare har lagt grunden till Wästbyggs utveckling och framgång, och vi ser ett stort värde i ett ömsesidigt förtroende mellan beställare och utförare.

Koncernens projektutvecklingsorganisation har kompetens inom hela kedjan från markanvisning/förvärv via tillståndsprocess och försäljning fram till färdig överlämnad byggnad. Under de senaste åren har arbetet främst varit inriktat på att bygga upp en bred portfölj av byggrätter inom Bostad genom markanvisningar och förvärv, primärt i de tre storstadsregionerna. Ett strategiskt beslut är att aktivt verka för en blandning av upplåtelseformer, lägen och inriktning för att kunna erbjuda en bred mix av bostäder. Ett nära samarbete med entreprenadororganisationen resulterar i ett erfarenhetsutbyte som ger synergieffekter både i de egna utvecklingsprojekten och i entreprenaduppdragen.

Koncernbolaget Logistic Contractor har idag en dominerande ställning på den svenska logistik- och industrimarknaden, både som fastighetsutvecklare och byggentreprenör. Bland de projekt som företaget är involverat i finns en jämn balans mellan entreprenaduppdrag och egenutvecklade projekt. Väl genomförda projekt åt ett brett spektrum av kunder skapar ringar på vattnet på den fortsatt växande logistik- och industrimarknaden. Det finns också ett stort intresse från fastighetsbolag och finansiella aktörer för att förvärva bolagets utvecklingsprojekt.

Via Logistic Contractors dotterbolag i Norge, Danmark och Finland sker ett målmedvetet arbete med att etablera företaget med både entreprenaduppdrag och utvecklingsprojekt på den nordiska marknaden.

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

VÄL UTVECKLADE STÖDFUNKTIONER

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

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

FORTSATT TILLVÄXT

Wästbygg Gruppen är väl etablerat på de orter som vi definierat som intressanta ur ett framtida utvecklingsperspektiv. Här ska vi nu fortsätta att växa. Att kraftigt öka våra volymer är dock inte ett primärt mål. I stället ska vi ha en kontrollerad, lönsam tillväxt som drivs av vårt eget utvecklingsarbete.

”

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

Verksamhetens påverkan och värdeskapande

Verksamheten påverkas av en rad olika intressenter.

Interna beslut på både ledningsnivå och i det operativa arbetet styr verksamhetens utveckling.

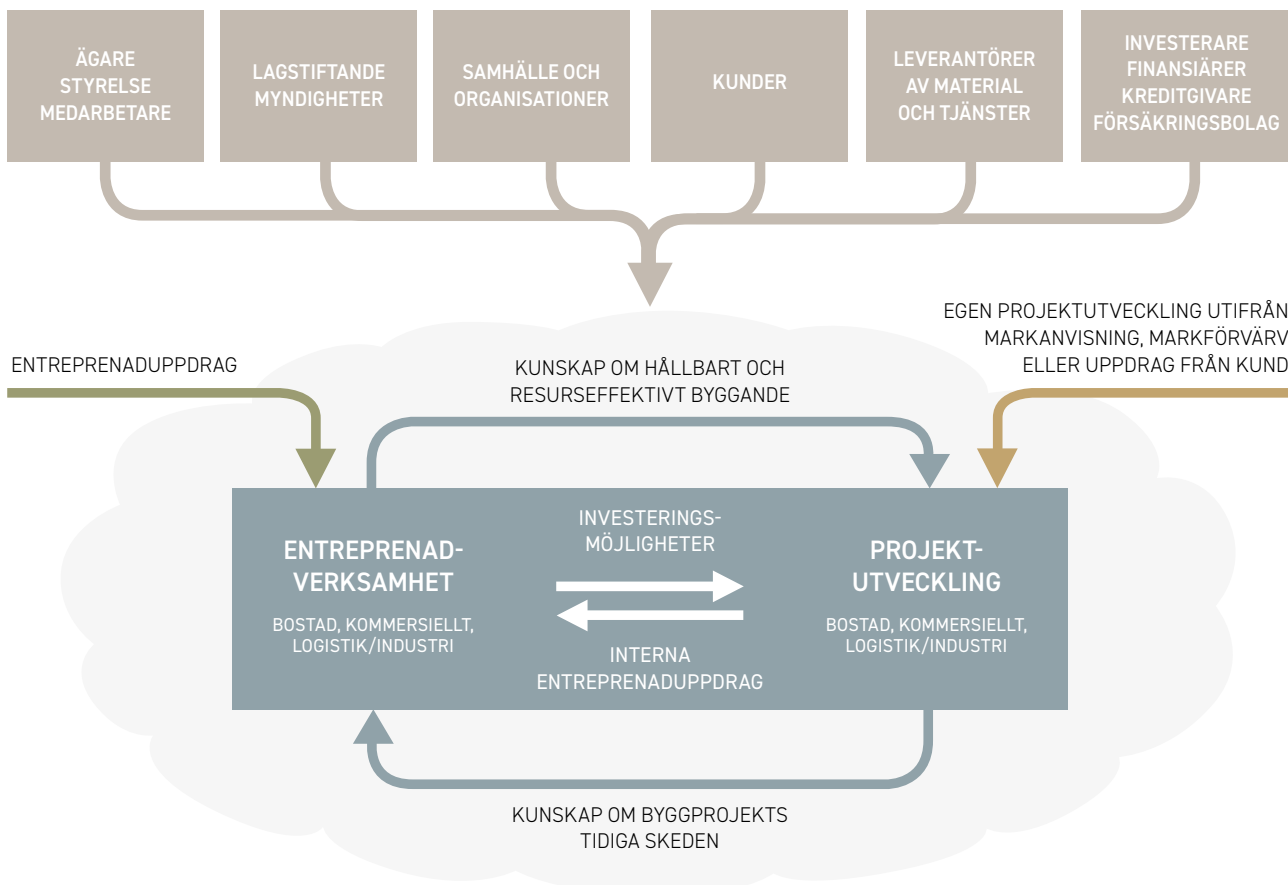
Vi styrs också av en rad lagar inom vårt verksamhetsområde. Dessutom påverkas bolaget av vad som händer i samhället i stort liksom av olika opinionsbildande organisationer samt bransch- och fackorganisationer.

Kunder styr vad vi bygger genom sina kravspecifikationer.

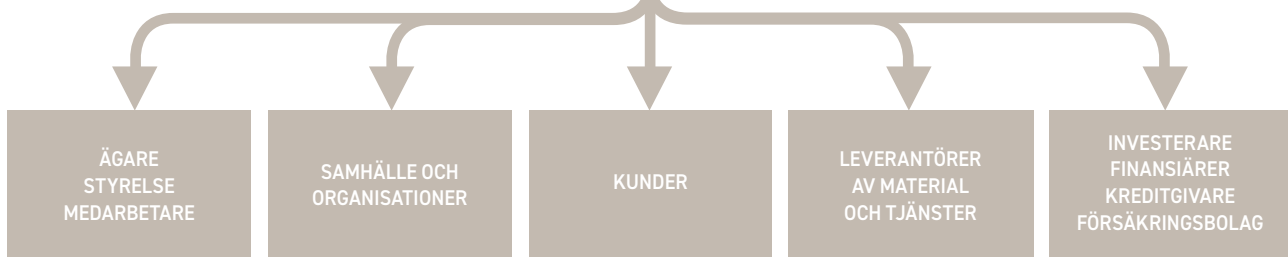
Samtidigt är vi beroende av vad leverantörer och underentreprenörer kan leverera till oss i form av material, kompetens och personella resurser.

Krav på finansiell stabilitet samt på intern kontroll och struktur ställs från bland annat aktieägare, kreditgivare och försäkringsbolag.

PÅVERKAN FRÅN:



VÄRDE GENERERAS TILLBAKA TILL:



Wästbygg uppför byggnader av hög kvalitet utifrån ett långsiktigt perspektiv på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

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

Vinster från verksamheten ger en god och trygg utveckling för Wästbyggkoncernen som helhet, ägare och medarbetarna samt möjlighet att fortsätta att investera i nya byggrätter.

I varje byggprojekt som genomförs samarbetar vi med ett stort antal externa konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Även i den övriga löpande verksamheten är vi beroende av externa tjänster inom exempelvis IT, ekonomi och marknadsföring liksom finansiering och försäkringar.



*Brf Kronhöjden i Partille med 74 lägenheter,
byggt på uppdrag av Riksbyggen.
Certifiering: Miljöbyggnad silver*

Vårt sätt att arbeta

PROJEKTUTVECKLING

Våra utvecklingsprojekt genereras antingen av en egen idé utifrån intressant tomtmark alternativt en befintlig fastighet som kan förädlas eller av ett uppdrag från ett företag som vill ha nya lokaler. Utifrån en initial bedömning av totalekonomi och övriga grundläggande förutsättningar beslutas om projektet har bärighet eller inte. Totalt utvärderas varje projekt vid fyra tillfällen innan det går i produktion.

Bostäder

En stor del av Wästbyggs egna bostadsprojekt inleds med en kommunal markanvisning. Fördelen med dessa är att köpeskilling inte behöver erläggas förrän detaljplanen har vunnit laga kraft. Därigenom minskar risken i projektet liksom att inte kapital för ett markförvärv behöver bindas under lång tid.

Vid utveckling av bostadsrätter inleds försäljningsarbetet under systemskedet. Först när försäljningsmålet har nåtts, vilket vanligtvis är att 70 procent av lägenheterna ska vara sålda, fattas beslut om att ett internt entreprenadkontrakt ska tecknas och detaljprojektering inledas.

Är det i stället hyresrätter som ska byggas kontaktas potentiella blivande fastighetsägare redan under idéfasen. Oftast vill den blivande ägaren ha möjlighet att påverka projektets utformning för att optimera det utifrån sin egen affär. Ingen produktion av hyresrätter påbörjas innan avtal är tecknat med en tagare av fastigheten.

Samhällsfastigheter

Från och med 2020 kommer egenutvecklade samhällsfastigheter att ägas av Inwita Fastigheter efter färdigställandet. Innan investeringsbeslut tas ska ett hyresavtal vara tecknat med en privat eller kommunal aktör som ska driva verksamheten i den aktuella fastigheten. När det gäller trygghetsboenden med kooperativa hyresrätter startas en ekonomisk förening som hyr fastigheten och ansvarar för delar av driften efter färdigställandet.

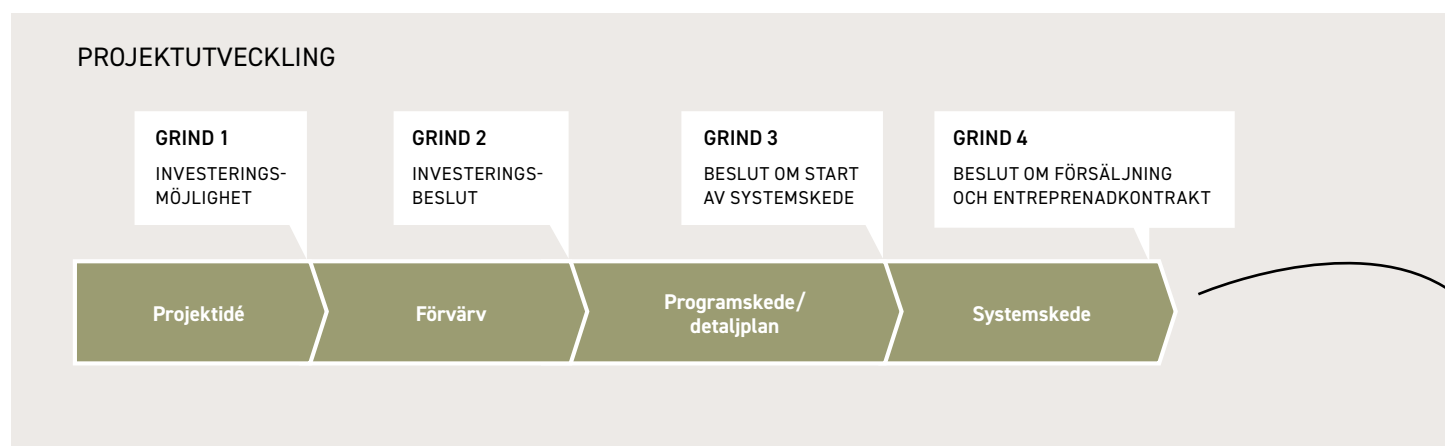
Kommersiella fastigheter och logistikanläggningar

Utveckling av övriga fastigheter sker enbart på uppdrag av ett företag som söker nya lokaler till sin verksamhet, men som inte vill äga fastigheten. Ett hyresavtal tecknas då med det aktuella företaget innan ett markförvärv görs. Därmed finns en ekonomisk garanti i form av framtida hyresintäkter. I Wästbyggs affärsidé ingår inte att äga den typen av fastigheter utan parallellt sker ett försäljningsarbete riktat mot tänkbara fastighetsägare. Endast i undantagsfall fattas beslut om produktionsstart utan att avtal har tecknats med en köpare av fastigheten.

Avtalsformer (se även not 1 för mer information)

Egenutvecklade bostadsrätter

I planeringsskedet av ett bostadsrättsprojekt startas en bostadsrättsförening upp och en extern styrelse tillsätts. Föreningen



ansvarar för byggnation och lägenhetsförsäljning. Efter avslutat projekt överläts bostadsrättsföreningen till de boende genom att deras representanter väljs in i styrelsen.

Övriga fastighetsförsäljningar

Vid försäljning av egenutvecklade hyresfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar arbetar vi med följande affärsupplägg:

Forward funding

Den nya fastighetsägaren tillträder direkt vid avtalstecknandet och finansierar byggnationen samt blir byggherre för projektet.

Forward commitment

Bindande avtal tecknas med den nya fastighetsägaren om att förvärva fastigheten vid färdigställandet. En handpenning erläggs men därutöver finansierar Wästbygg produktionen.

I båda fallen placeras utvecklingsprojekten i egna projektbolag och försäljning sker genom avyttring av respektive bolags aktier.

ENTREPRENADUPPDRAG

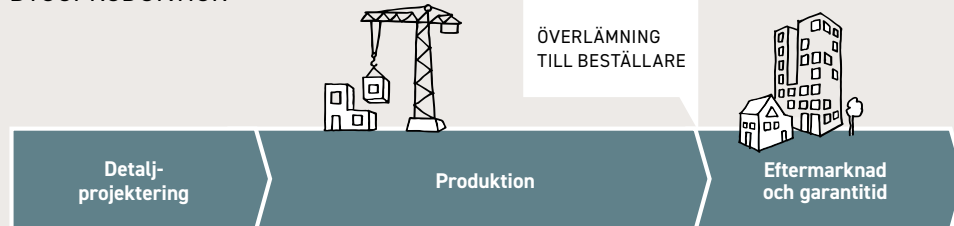
Entreprenaduppdrag utgår från en anbudsförfrågan. Det kan vara en offentlig upphandling, en selektiv upphandling där beställaren väljer att fråga ett mindre antal tänkbara entreprenörer eller direktförfrågan.

Alla anbudsförfrågningar där entreprenadsumman kommer att överstiga 50 mkr behandlas i ett internt projektråd innan beslut tas om vi ska lämna anbud på projektet eller inte. Syftet är att minimera risktagandet i entreprenaden genom att säkerställa både kundens och vår egen förmåga att genomföra projektet på ett bra sätt.

I de fall vi går vidare och räknar på anbudet görs ytterligare en genomgång innan anbudslämning. Då granskas kalkylen liksom att övriga frågor i förfrågningsunderlaget är komplett hanterade och besvarade.



BYGGPRODUKTION



EGENUTVECKLADE SAMHÄLLS-
FASTIGHETER ÄGS AV INWITA
EFTER FÄRDIGSTÄLLANDET



Wästbyggs koncernstrategier

Wästbyggs fem koncernstrategier är fastslagna i koncernens affärsplan. De är utformade för att främja utveckling över tid inom områden som definierats som affärskritiska och omfattar lönsamhet, kundnöjdhet, hållbarhet, HR-frågor och varumärkesarbete.

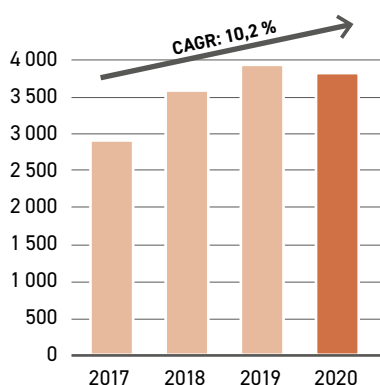
Till varje strategi är ett antal mål kopplade. Varje mål har i sin tur en åtgärdsplan i affärsplanen för att styra arbetet i önskad riktning på både kort och lång sikt.

VI GENERERAR GOD LÖNSAMHET

Vi arbetar med både entreprenaduppdrag och projektutveckling inom våra tre affärsområden. Vi har en kostnadseffektiv verksamhet med fokus på produktivitet, rätt omkostnader samt effektivt inköps- och logistikarbete.

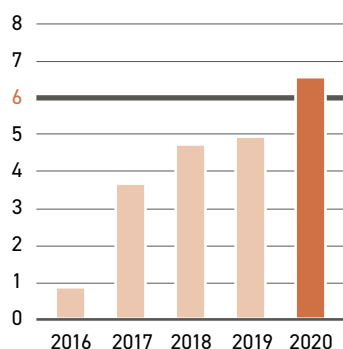
ÖVERGRIPANDE FINANSIELLA MÅL:

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



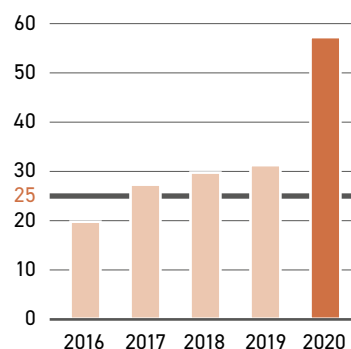
Intäkstillväxt (CAGR, Compound annual growth rate): Periodens intäkter dividerat med föregående periods intäkter, upphöjt till 1 delat på antalet år mellan de två perioderna, minus ett.

Rörelsemarginalen (EBIT) ska långsiktigt överstiga 6 procent.



Rörelsemarginal: Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

Soliditeten ska inte understiga 25 procent.



Soliditet: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

De finansiella målen är satta och följs upp utifrån koncernens segmentsrapportering.

VI SKAPAR MERVÄRDE FÖR VÅRA KUNDER OCH SAMARBETSPARTNERS

Genom innovation, specialisering och förståelse för kundens behov, levererar vi optimala lösningar.

ÖVERGRIPANDE MEDARBETARMÅL:

Nöjda kunder utifrån NKI-mätningar.

Felfria leveranser.

UTFALL 2020:

Under 2020 har de första NKI-mätningarna genomförts efter avslutade projekt med ett index på 84,8. Fler mätningar genomförs 2021 innan NKI-målet definieras.

Under 2021 har NKI-mätningarna kompletterats med mätningar av eftermarknadsarbetet. Mål för felfria leveranser kommer att definieras under 2021.

VI SKAPAR HÅLLBARA AFFÄRER

Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet integreras i vårt sätt att arbeta och vi erbjuder våra kunder hållbara lösningar. För mer information, se hållbarhetsredovisningen med start på sidan 32.

ÖVERGRIPANDE HÅLLBARHETSMÅL:

Minskad klimatpåverkan – fossilfria 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall.

Verka för och säkerställa sund konkurrens i alla avtal (arbetsmiljö, antikorruption, mänskliga rättigheter).

Wästbygg ska strukturerat identifiera klimatrisker och möjligheter för att minimera risker och utveckla affären.

10 procent färre olyckor årligen och ökat säkerhetsbeteende på våra arbetsplatser.

Öka innovationstakten för hållbart byggande.

UTFALL 2020:

Klimatpåverkan 1 523 ton CO2e.

Pågående arbete.

Påbörjas 2021.

Olyckorna minskade med 40 procent.

Pågående arbete.

VI SKAPAR STOLTA MEDARBETARE

Vi utvecklar och upprätthåller en attraktiv arbetsplats där vi genom ett aktivt ledarskap, en kultur präglad av tillit, jämställdhet och mångfald, rätt kompetens, arbetsmiljö och hälsa skapar stolta och engagerade medarbetare.

ÖVERGRIPANDE MEDARBETARMÅL:

Jämställdhet och mångfald. 2025 ska sammansättningen på företagets medarbetare spegla Sveriges befolkning vad gäller mångfald.

Attraktiv och inkluderande arbetsplats. Minst 8 på indexen "Temperatur" och "Likabehandling" år 2022 samt en positiv utveckling fram till dess i verktyget Winningtemp.

Starkt arbetsgivarvarumärke. Minst 30 på eNPS år 2022 samt en positiv utveckling fram till dess.

Företagskultur präglad av starka värderingar. Minst 8 på indexet "Våra värderingar" år 2022 samt en positiv utveckling fram till dess i verktyget Winningtemp.

UTFALL 2020:

Måluppfyllnad 45 procent av 100.

Temperatur: 7,1.
Likabehandling: 7,6.

eNPS: 7.

Våra värderingar: 6,8.

VI BYGGER STARKA VARUMÄRKEN

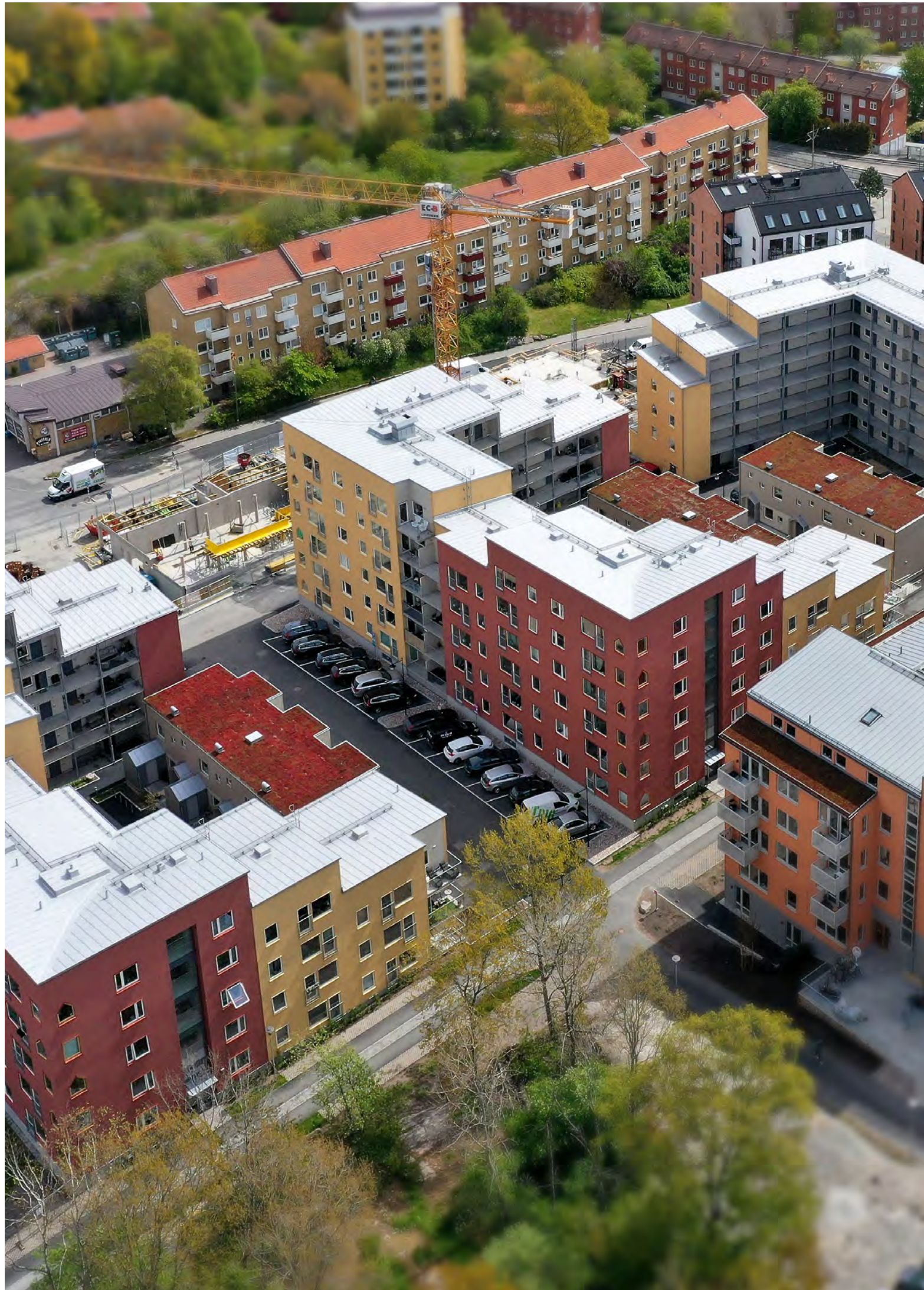
Vi bygger varumärken som är så starka och positivt laddade att våra målgrupper inte bara väljer oss – de ser dessutom en vinning i att förknippas med oss genom att vi utgår från vår värdegrund.

ÖVERGRIPANDE VARUMÄRKESMÅL:

Ökad kännedom om våra varumärken såväl inom viktiga målgrupper som brett på marknaden.

UTFALL 2020:

Ett omfattande övergripande arbete kring koncernens varumärken påbörjades under 2020 och fortsätter in i 2021.





AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

173 nya hem på Guldmyntsgatan

Hösten 2016 påbörjades Wästbyggs samarbete med Svanström Fastigheter AB och Almgrens Fastighets AB. Efter ungefär ett år av gemensam planering och projektering var det dags för byggstart av 173 lägenheter fördelade på tre kvarter. Våren 2020 kunde hyresgästerna i den sista etappen flytta in.

2013 vann Svanströms och Almgrens en markanvisningstävling i stadsdelen Högsbo i Göteborg med ett gemensamt inlämnat förslag. Vid utlysningen av tävlingen hade Göteborgs Stad ställt krav på att förslagen skulle omfatta hyresrätter med en effektiv användning av ytorna för att hålla nere hyresnivåerna under en angiven maxgräns.

HÖSTEN 2016 tecknade de båda bygherrarna ett samverkansavtal med Wästbygg. Efter ett års gemensamt arbete med optimering, projektering och att kvalitetssäkra kalkylen var det dags att börja bygga. Då hade nästan 20 lägenheter tillförts jämfört med det ursprungliga tävlingsbidraget och projektet Guldmyntsgatan omfattade tre småskaliga kringbyggda kvarter med totalt 173 bostäder. Nio av dessa är radhus, det finns tre i varje kvarter. Från radhushöjden växer de övriga husen upp steg för steg till som mest sju våningar.

I maj 2020 färdigställdes det sista av de tre kvarteren. Efter tre och ett halvt års samarbete kring Guldmyntsgatan var det dags att säga tack för oss till Svanströms och Almgrens, i alla fall för den här gången. Vår duktiga organisation på plats såg till att skapa förutsättningar för nya samarbeten genom att lämna över med en felfri slutbesiktning.

DET FINA PROJEKTET har även uppmärksammats utanför Högsbo och Göteborg. 2019 var Guldmyntsgatan en av tio finalister till Bopriset. Det är ett årligt pris som delas ut till minne av formgivaren Josef Frank och tilldelas en person, organisation, företag eller ett projekt som bidragit till attraktiva bostäder med kvalitet – för alla.

SAMVERKAN är ett arbetssätt som vi på Wästbygg ser mycket positivt på och har lång erfarenhet av. När beställare, entreprenör, arkitekt och övriga konsulter samlas i ett tidigt skede för att diskutera olika alternativ finns en stor erfarenhetsbank att hämta kunskap från. Utifrån den kunskapsbredden kan alternativa lösningar ställas mot varandra. Sämre alternativ kan avfärdas och bra alternativ kan efter en diskussion utvecklas till att bli ännu bättre. Dessutom prioriteras mjuka värden i större omfattning när alla arbetar mot samma mål under positiva former, det blir helt enkelt roligare att jobba.

När det är dags att börja bygga kan vi projektet utan och innan. På så sätt blir produktionsfasen smidigare och effektivare. Samverkansprocessen har också gett oss en ökad förståelse för vad beställaren vill uppnå på ett mer övergripande plan, så att vi kan bidra med att skapa rätt mervärden.



GULDMYNTSGATAN

Antal lägenheter:

173

hyresrätter fördelade på tre kvarter.

BYGGTID:

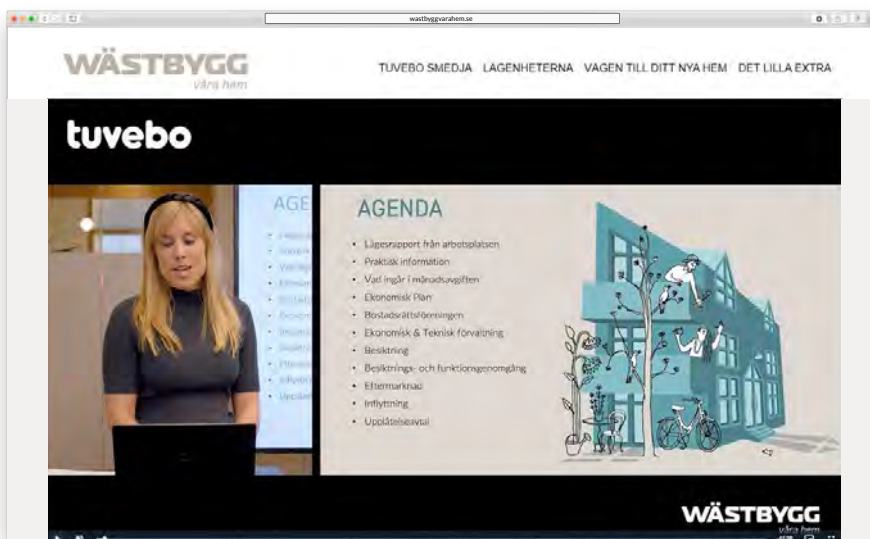
okt 2017 – maj 2020

Digital kommunikation med lägenhetsköpare

När covid-19 satte stopp för fysiska informationsmöten med dem som köpt lägenheter i Wästbyggs egenutvecklade projekt Tuvebo i Göteborg blev lösningen att spela in en film.

– Cirka en månad innan våra planerade informationsträffar insåg vi att det inte skulle vara möjligt att genomföra dem som planerat. Då ställde vi om och producerade istället en informationsfilm, berättar Linnéa Karlén, kund- och marknadsansvarig på Wästbygg Projektutveckling i Göteborg.

– Till vår hjälp hade vi ettamerateam som filmade och klippte ihop materialet, vilket resulterade i en 42 minuter lång film med all väsentlig information inför inflytt-



ningen. Medverkade gjorde Wästbyggs projektutvecklare, BRF-konsulten, ansvarig mäklare, huvudbesiktningsmannen och jag själv. Vi insåg snabbt att det fanns fler fördelar med filmen. Kunderna kunde se presentationen igen om de undrade över något och de behövde inte heller förhålla sig till någon speciell tidpunkt som ju är fallet med vanliga informationsmöten.

Upplåtelseavtalen har till största delen signerats digitalt. De kunder som inte ville göra på det sättet har fått avtalen postade hem till sig i stället.

Även Tuvebos visningslägenhet har filmats. Som komplement ordnar fastighetsmäklare visningar i lägenheten varannan vecka, men då med bokade tider för att inte skapa trängsel.



Radhus i parkmiljö

För några år sedan förvärvade Wästbygg mark i Lillhagsparken på Hisingen i Göteborg. Fullt utbyggt planerar vi för cirka 300 bostäder i Hökälla Ängar, som området heter.

En första etapp med 22 välplanerade radhus var klar i februari 2020. Extra högt i tak på bottenplanet och högre fönster än normalt ger ljus och rymd. Dessutom finns smarta, fasta inredningsdetaljer i hallen som skoskåp, sittbänk och förvaringsutrymme under trappan.

Efterfrågan på radhusen har varit stor och vi planerar för byggstart av en andra etapp under 2021. Denna kommer att omfatta 35 radhus. Svanenmärkta förstås.



Det goda vattnet

Årets mest annorlunda projektnamn är tveklöst "Det goda vattnet". Projektet bygger vi i Lund och det innehåller 61 bostadsrätter fördelade på 49 lägenheter och 12 staplade radhus. Beställare är Paulssons Fastigheter och arkitektfirman Siegel.

Arkitekten Cord Siegel låter vattnet ta stor plats i projektet för att skapa mervärden för de boende, precis som namnet antyder. En naturpool kommer att anläggas på innergården, som ska renas av växter och sandfilter. I direkt anslutning till poolen byggs en bastu. Dagvatten kommer att

sparas i fördröjningsmagasin och användas till bevattning av rabatter och planteringslådor. För att ge de boende ytterligare badalternativ byggs en gemensam spabalkong med badkar på nionde våningen och vissa lägenheter får även loggia med eget badkar.

Inflyttning sker under våren 2022 och då ska förstas poolen vara klar för premiärdopp.



Kvarteret med tre hörn

2017 fick Wästbygg i uppdrag av Bonava att bygga Kristinebergs Slottspark i Stockholm. I höstas lämnades den sista etappen över efter att det hade varit inflyttning i ett trapphus per månad sedan november 2019.

Kristinebergs Slottspark är ett triangelformat kvarter med 182 bostadsrättslägenheter, sju lokaler och ett underjordiskt garage. Läget alldeles intill Essingeleden, Drottningholmsvägen och tunnelbanan ställer extra stora krav på

ljudisolering. Fönstren på den mest utsatta sidan har därför en dubbelkarmslösning.

Kristinebergs Slottspark är certifierat enligt Svanen.

Nakterhusskolan i Haninge

Lagom till höstterminen 2020 var Nakterhusskolan i Haninge klar. Skolan är ett ”skolexempel” på hur bra det blir när alla inblandade arbetar lösningsorienterat och i positiv anda. Wästbygg har utvecklat och byggt. Hemsö äger fastigheten. Haninge kommun hyr skolan och driver verksamheten.

2016 fick vi en markanvisning av Haninge kommun i det då nya utvecklingsområdet Vega. Markanvisningen omfattade två förskolor och en skola.

Förskolorna är klara sedan tidigare och 2020 var också skolan färdig att tas i bruk. Nakterhusskolan är en F-6 skola med plats för ungefär 400 elever, fördelade på två parallellklasser från förskoleklass till åk 6. I skolan är också en förskola med fem avdelningar inrymd.

VÄGEN FRAM har varit allt annat än spikrak. Ursprungligen utvecklades den för en privat skolaktör, men under pågående projekt fick de avslag på sin skolansökan. Wästbygg hade ett tecknat backup-avtal med Haninge kommun om driften av skolan så arbetet kunde fortsätta, men anpassningar fick göras utifrån kommunens krav.

– Vi hade varit igång och byggt i ungefär ett år när avslaget kom och vi fick projektera om skolan. Bland annat ville Haninge kommun inkludera en förskola i byggnaden. För en förskola finns krav som inte är aktuella i en skola som vi nu fick göra anpassningar för. Dessutom fick vi planera om skolgården för att få till en avskild inhägnad del för förskolans utevistelse, säger Lary Marben, projektutvecklare på Wästbygg.

Andra förändringar förenklade i stället arbetet.

– Den privata aktören hade planer på att kunna hyra ut idrottshall, musikal, slöjdsalar och matsalen på icke-skoltid. För Haninge kommun var det bara aktuellt att kunna hyra ut idrottshallen, vilket gjorde det lättare för oss i arbetet med att optimera lokalerna.

FASTIGHETEN HADE förvärvats av Hemsö 2018, så när skolan nu skulle projekteras om under pågående byggnation, var det tre parter med i arbetet.

– Alla hade ambitionen att det skulle bli så bra som möjligt. För Haninge kommun var det inte helt enkelt att ta över en byggnad som planerats av en annan aktör, men de hade ett positivt förhållningssätt. Utgångspunkten blev ”vad kan vi få?” snarare än att fastna i delar som inte var möjliga att ändra på. Även med Hemsö hade vi en god dialog, berättar Lary.

”

Vi i produktionen snackade ihop oss och kom fram till att de här ändringarna kunde vi genomföra och ändå klara det planerade slutdatumet.

NAKTERHUSSKOLAN:

4 900 kvm.

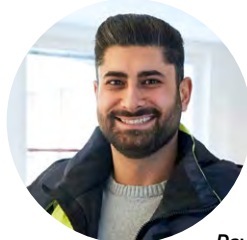
F-6-skola samt förskola med fem avdelningar.

BYGGTID: 2018 – 2020

CERTIFIERING:

Miljöbyggnad silver

Lary Marben



David Kouaib

Ute på byggarbetsplatsen var hela stommen färdig och merparten av innerväggarna på plats.

– För oss blev det en omställning så klart men samtidigt låg fokus på att alla skulle bli nöjda. Vi gjorde en del vägganpassningar, inte minst kopplade till den nya förskolan, och det blev dessutom en del förändringar i idrottshallen. Vad som också tillkom var att Haninge kommun ville att vi skulle ansvara för inköpen av den fasta inredningen i skolan. I vårt ursprungliga avtal med den privata aktören skulle de själva ordna den biten. Vi i produktionen snackade ihop oss och kom fram till att de här ändringarna kunde vi genomföra och ändå klara det planerade slutdatumet. Så vi satte full fart och kunde även hantera lite frånvaro till följd av covid-19 under de sista månaderna innan slutbesiktningen, säger David Kouaib som var platschef för projektet.

SKOLAN HAR nu varit igång i en och en halv termin när alla aktörerna träffas igen i lokalerna och alla är överens om att slutresultatet är riktigt fint.

– Det är roligt att komma hit och se skolan när barnen är på plats. Vi har lagt mycket tankearbete tillsammans med representanter för verksamheten och en landskapsarkitekt för att få till planeringen av den relativt lilla skolgården på ett bra sätt. Nu ser vi att utrustningen används som vi tänkt och att barnen verkar ha kul på skolgården, säger Lary.

David instämmer.

– Jag är oerhört stolt över det här projektet. Tidigare hade jag bara byggt bostäder men det känns mycket mer givande att få bygga något så viktigt som en skola. Både lärarna och barnen berättar att de trivs här och bättre betyg kan vi inte få, konstaterar han.



Från Hemsös sida är vi jättenöjda med slutresultatet. Trots att vi gjorde förvärvet när produkten till stora delar redan var satt passar Nakterhusskolan bra in vår förvaltningsportfölj.

Det har varit ett roligt projekt att jobba med. Samarbetet har fungerat bra, det har funnits en stor lyhördhet åt alla håll i arbetsgruppen. När vi nu tittar på slutresultatet uppfyller Nakterhusskolan våra förväntningar på alla sätt.

*Robert Astrologo, projektchef
Hemsö*

Vi har fått en bra och välplanerad skola. Jämfört med om vi planerat allt själva från början har vi något färre grupperum och lite mindre slöjdsalar men samtidigt mer utrymme för fritids. Klassrummens utformning är vi väldigt nöjda med liksom musiksalen och hur kök och matsal fungerar.

Något som överraskade mig är hur byggnadstekniskt gedigen skolan är. Certifieringen enligt Miljöbyggnad Silver höjer också kvaliteten på hela byggnaden.

*Michael Manolescu, lokalcontroller
på utbildningsförvaltningen,
Häminge kommun*





Kv Håggen – Inwitas första projekt

Wästbyggs koncernbolag Inwita Fastigheter är inriktat på att äga de samhällsfastigheter som Wästbygg utvecklar och bygger. Företaget startades vid årsskiftet 2019/2020 och bolagets första projekt är Kvarteret Håggen i Halmstad.

Håggen är ett trygghetsboende som vänder sig till personer som fyllt 65 år. Lägenheterna upplåts som kooperativa hyresrätter, en boendeform som plockar russin ur kakan från både bostadsrätter och hyresrätter. Å ena sidan finns ett självbestämmande över den vardagsnära förvaltningen. Denna hanteras av husets kooperativa förening där alla boende är medlemmar och nivån på föreningens engagemang bestäms i samråd med Inwita. Å andra sidan krävs inget stort ekonomiskt åtagande som vid ett köp av en bostadsrätt. En upplåtelseinsats betalas in vid inflyttningen men återbetalas när hyresgästen flyttar ut. Därutöver betalas en månadshyra för lägenheten, som kan sägas upp med tre månaders varsel.

HUSET ÄR utformat för att främja social samvaro bland de boende. I entréplanet finns ett rymligt samlingsrum med kök där de boende kan laga mat tillsammans,

hålla möten eller ordna andra gemensamma aktiviteter. I anslutning till det finns ett tv-rum och ett hobbyrum. Hobbyrummet utrustas i samråd med de boende efter inflyttningen.

Även gården utformas för att uppmuntra till möten och umgänge, med sittplatser, boulebana och möjlighet till egen odling.

Om den egna lägenheten känns för liten för att hårbärgera långväga gäster finns ett gästrum med eget badrum i huset.

SOM EN EXTRA trygghetsåtgärd kommer det att finnas en bovård på plats vissa tider på vardagarna. Bovårdens uppgift är att hjälpa till att fixa lättare fel, ordna aktiviteter och svara på frågor.

Vi kommer också att implementera Boaktiva, vårt egenutvecklade koncept för social hållbarhet i Håggen. Med hjälp av Boaktivaappen är det enkelt att kommunicera med grannarna för att boka in exempelvis en promenad eller något gemensamt evenemang i samlingsrummet.

Inflyttning i Kvarteret Håggen sker under sommaren 2021. Fastigheten certifieras enligt Svanen.

Det bästa med Håggen:

Det har varit en intressant resa med Inwitas första projekt, där mina kollegor och jag i princip har fått utforma huset och konceptet själva. Utmanande såklart också eftersom beslutet om att Inwita skulle äga fastigheten och att den skulle Svanen-märkas kom när vi redan hade påbörjat projektet. Ett mycket bra samarbete med vår produktionspersonal har gjort hela projektet väldigt roligt att arbeta med.

Christina Andersson, projektutvecklare

Jag brinner personligen för projekt där jag och mina kollegor kan vara med tidigt i planeringen och påverka slutprodukten utifrån vår kunskap och erfarenhet. Att som i det här fallet få göra det i ett internt projekt tillsammans med våra kollegor inom projektutveckling är extra roligt. Dessutom känns det nästan lite högtidligt att få arbeta med Inwitas allra första projekt.

Therese Håkansson, projektchef

Hållbar förskola i Trelleborg



Förslaget redovisar en lekfull tolkning av det traditionella sadeltaket och bidrar, förutom med en intressant gestaltning och variation, även med kvaliteter i form av gröna tak, solceller samt ytor för lek- och utevistelse.

Hållbara material såsom generösa inslag av trä, vegetationsklädda tak, öppen dagvattenhantering och kompakthet för att generera energioptimering, visar klimathänsyn och knyter väl an till kommunens ambitioner och hållbarhetspolicy.

Trelleborgs kommun

I juni fick vi besked om att Trelleborgs kommun valt Wästbyggs förslag när vinnaren i en markanvisningstävling om en ny förskola hade utsetts. Trelleborgs kommun ville tillföra nya förskoleplatser utan att själva ansvara för verksamheten. Kravspecifikationen angav därför att tävlingsbidragen skulle omfatta en helhet som inkluderade utveckling, byggande, operatör för verksamheten och fastighetsägare.

Med Inwita Fastigheter klarade vi tre av de fyra kraven inom koncernen. Som operatör för driften samarbetar vi med Kunskapsförskolan utifrån deras stora pedagogiska kunskaper och höga kvalitetsmål i verksamheten. I arbetet med markanvisningstävlingen involverade vi också Liljewall arkitekter som vi samarbetat med många gånger tidigare och som skapade en byggnad med ett starkt formspråk, väl anpassad till den omgivande parkmiljön.

– Få andra bolag kan som vi erbjuda hela kedjan med utveckling, byggproduktion och ägande. För både Kunskapsförskolan som hyresgäst och Trelleborgs kommun som ytterst ansvarig för förskoleverksamheten i kommunen är det en trygghet att vi utvecklar och bygger för att själva äga och förvalta förskolan, säger Magnus Björkander vice vd i Wästbygg AB.

Byggstart planeras under 2022.



En trivsamt plats på ålderns höst

Novum Samhällsfastigheter är ursprunglig beställare till äldreboendet Dals Ängar i Falkenberg och verksamheten ska drivas av Humana. Här finns sex avdelningar med totalt 60 platser och generösa gemensamma ytor.

Det är andra gången som vi får möjlighet att samverka med Humana i byggandet av ett äldreboende. De tar en väldigt aktiv roll i samarbetet. Med ett väl genomarbetat koncept för planlösningar och inomhusmiljön får vi som byggtreprenör tydliga ramar att arbeta efter. Extra roligt är det med den höga kvaliteten på alla material eftersom slutresultatet blir så fint!

En speciell trivseltfaktor är Humanas prisbelönta belysningsystem som simulerar dagsljus. Cyklisk styrning över både dygn och årstider är utformad för att förstärka dygnsrytmen hos dem som bor i huset.

Inflyttningen i äldreboendet påbörjas under våren 2021.



Ett byggvaruhus ledde till nästa

Det är alltid lika roligt när en nöjd kund kommer tillbaka och vill samarbeta i ett nytt projekt. 2017–18 byggde vi ett byggvaruhus åt Hornbach i Borås. När de strax efteråt ville etablera sig i Trollhättan fick vi inte bara frågan om vi kunde bygga, utan om vi också kunde ansvara för hela utvecklingsarbetet.

När Corem Property Group utvecklade handelsplatsen Pro Stop i Borås för några år sedan fick Wästbygg uppdraget att bygga butikerna. En av hyresgästerna var Hornbach. Redan då hade den tyska byggvarukedjan siktet inställt på Trollhättan och hade fått en markanvisning av Trollhättans kommun i Överby handelsområde.

SOM SÅ MÅNGA andra företag vill Hornbach verka från hyrda lokaler. Wästbygg fick därför frågan om vi kunde ansvara för projektutvecklingen utifrån den markanvisning som Hornbach hade fått, inklusive att hitta en långsiktig ägare till fastigheten. Hornbach hade dessutom tagit fram en första kalkyl på uppförandet av byggvaruhuset, men var inte helt nöjda med kostnadsbilden.

– Vi tittade på projektet utifrån både utvecklings- och entreprenadperspektivet och såg att det fanns förutsättningar att göra något bra. I februari 2020 tecknades avtal med SPP Fastigheter AB om förvärv av fastigheten och därmed fanns en framtida stabil fastighetsägare klar. Projektkalkylen fick vi också ihop på ett bra sätt, bland annat med en effektivare metod för grundläggningen, säger Robin Cederqvist, projektutvecklare på Wästbygg.

FRÅN BYGGET AV varuhuset i Borås fanns många värdefulla erfarenheter att hämta, från både Hornbachs sida och vår egen. Dessutom fanns underentreprenörer som var väl inkörda på Hornbachs koncept och kunde följa med till Trollhättan.

– Tillsammans satte vi standarden för det nya varuhuset tidigt och har sedan arbetat i god anda från första spadtaget. Vi har haft en gemensam utmaning i avståndet från Hornbachs byggledning på huvudkontoret i Tyskland till den fysiska arbetsplatsen. Till följd av covid-19 har de inte kunna komma hit utan vi har haft alla byggmöten digitalt via Teams. Det är större skillnad än man kan tro på svenska och tyska byggnormer och när man då inte kan säga "kom så gå vi och tittar på hur det ser ut" krävs det mycket dokumentation och förklaringar. Men även där har vi hittat vägen framåt på ett bra sätt, bra sätt, och jag vill också lyfta det goda samarbetet med Hornbachs svenska organisation, säger Robin.

Platschef Urban Dahlman instämmer.

– Vi har haft en bra stämning på arbetsplatsen under hela byggtiden. Som mest har det varit cirka 50 personer samtidigt på bygget från de olika underentreprenörerna. Många, inklusive jag själv, har bott här i Trollhättan under veckorna, vilket har gjort att vi kunnat hålla ett högt tempo med långa arbetsdagar måndag till torsdag. Tillsammans med god planering gör det att vi ligger väl till gäntemot tidplanen inför överlämningen. I månadsskiftet april/maj 2021 tar Hornbach över lokalerna och påbörjar sitt inredningsarbete för att sedan öppna i början av juni, säger han.

DEN TREDJE PARTEN i samarbetet, SPP, har också varit engagerad i projektet under byggtiden. Som tillträdande fastighetsägare är de noga med att den ska uppfylla de krav som de ställer på det egna fastighetsbeståndet.

– SPP är en professionell och kunnig aktör och vi har haft en god och regelbunden dialog. Även med deras kontraktspunkter ligger vi väl till inför överlämningen. Tillsammans har vi också handlat upp SPPs kommande driftorganisation så att denna kommer in redan i projektets slutskede och lär sig fastigheten, säger Robin.

BÅDE URBAN OCH ROBIN har uppskattat det interna samarbetet kring byggandet av byggvaruhuset.

– För min del var det första gången som jag inte har arbetat med en extern beställare och det har varit roligt att få en ökad insikt i byggherrens roll, förklarar Urban.

– Det har absolut varit ett tagande och givande mellan projektutveckling och entreprenad utifrån våra olika roller, och så ska det vara för att få dynamik i projektet. Tack vare att vi har haft förståelse för varandras olika affärer har det löst sig på bästa sätt, avslutar Robin.

HORNBACH TROLLHÄTTAN

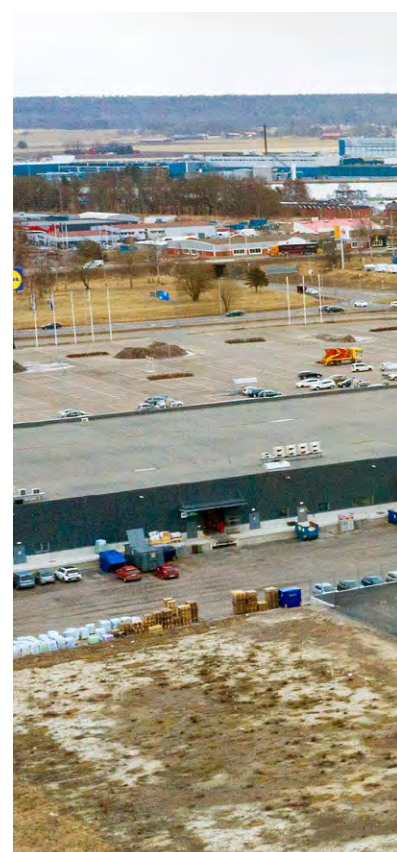
Yta:

8 500 kvm

fördelade på butik och
drive in-lager

BYGGTID:

mars 2020 – april 2021





*Platschef Urban Dahlman och projekt-
utvecklare Robin Cederqvist i det som
än så länge är en stor tom butiksyta.
I maj påbörjas arbetet med inredningen.*





I direkt anslutning till E6, strax söder om Oslo, ligger DSVs nya anläggning.



Mani Hemmaty på Logistic Contractor har lotsat det stora projektet från start till mål.

Logistikanläggning med extra allt

Är ni intresserade av att bygga vår nya anläggning på 55 700 kvm i Vestby? Vi behöver ha en lagerdel på 16 000 kvm klar om nio månader och resterande delar om ett år. Svaret på DSVs fråga var självklart ja.

Precis innan semestern 2019 tecknades avtal med DSV om att bygga deras nya anläggning i Vestby som ligger fyra mil söder om Oslo. Uppdraget omfattade 55 700 kvm fördelat på 32 000 kvm lager med 7 000 kvm i ett entresolplan, 12 000 kvm terminal, 4 000 kvm kontor i tre plan samt 700 kvm personalutrymmen.

- Vi har haft en del kontakt med DSV under årens lopp. För tio år sedan var jag själv platschef vid byggandet av ett annat DSV-projekt. Att vi var väl bekanta med dem som beställare var en av anledningarna till att vi kände oss trygga med att gå in i ett så här stort projekt med den snäva tidplan som fanns, samtidigt som vi litade på den stora kunskap vi har om vår produkt, säger Mani Hemmaty, operativ chef på Logistic Contractors norska, danska och finska dotterbolag.

I MARS 2020 slog covid-19-pandemin till. Projektet var då inne i slutfasen med den tidskritiska lagerbyggnaden, den skulle överlämnas en månad senare.

- Jag kommer ihåg att vi satt på ett möte på plats i Vestby när beskedet kom att Norge stängde ner med omedelbar verkan. Flera personer behövde ge sig iväg för att hämta hem sina barn från skolan. Själva satte vi igång direkt med att se över hur vi skulle lösa bemanning från våra underentreprenörer och säkerställa leveranser. Vi behövde också se till att vi själva hade rätt tillstånd för att kunna resa fram och tillbaka över den norska gränsen. Allt löste sig, men det krävdes mycket administration för att få ihop det. När det gäller kontakten med beställaren gick den helt och hållet över till digitala möten, vi har inte träffats öga mot öga sedan i mars 2020, konstaterar Mani.

Överlämning kunde ske helt enligt plan med lagret i april och övriga delen av anläggningen under sommaren.

- Att vi lyckades handla mycket om engagemang och kreativitet. Vi hade verkligen jättebra underentreprenörer i Norge som ställde upp. Dessutom kunde vi genom lite omplanering mobilisera ytterligare personella resurser inom Logistic Contractors organisation.

EN STOR UTMANING i projektet var att en 16 000 kvm stor del av lagret skulle vara anpassad för självkörande truckar. För att det ska fungera måste betonggolvet vara helt slätt, toleranskravet

för avvikelser är i princip noll millimeter. Dessutom måste golvet vara dimensionerat för truckarnas vikt, utan att sätta sig över tid.

Ytterligare något som skiljer sig från de flesta andra logistikanläggningar som Logistic Contractor har uppfört är det stora, fina kontoret.

- DSV har över huvud taget satt ribban högt för hela projektet, både vad gäller teknik och kvalitet, vilket gör att det har varit väldigt roligt att få arbeta med det.

UTGÅNGSPUNKTEN FÖR utformningen är den detaljerade designmanual som DSV har för alla sina nyproducerade anläggningar. Det exklusiva kontoret har ritats av danska arkitekter. Här finns till exempel många trädetaljerna som både ger ett ombonat intryck och fungerar som akustikpaneler. Platsbyggda soffor och blomsterlådor är ytterligare påkostade detaljer. På entréplanet finns ett stort serveringskök, därutöver har varje våningsplan två pentryn. Kontorsbyggnaden innehåller även gym och massagerum.

- För oss på DSV är det viktigt att våra byggnader ligger i framkant när det gäller både form och funktion, oavsett om det är ett kontor eller en terminalbyggnad. Vi vill kunna erbjuda våra anställda fina lokaler att arbeta i för att öka trivselen. Samtidigt vill vi säkerställa att anläggningarna kan utvecklas i takt med att branschen gör det, så att vi hela tiden kan leverera tjänster av högsta kvalitet till våra kunder, förklarar Daniel Strand, Director Domestic på DSV i Norge.

På DSV i Vestby arbetar närmare 400 personer. Därutöver är det ett stort antal lastbilar som angör terminalen för att hämta och lämna gods varje dag. Anläggningen har 120 portar med lasthus för dockning och ytterligare ett tiotal markportar.

- Till följd av covid-19 har verksamheten ännu inte gått med full kapacitet och vi har därför inte heller kunnat utnyttja alla faciliteter som den nya anläggningen erbjuder. Hittills är vi dock väldigt nöjda med helheten och vi har haft ett mycket gott samarbete med Logistic Contractor under hela byggtiden. I god dialog har vi löst de problem som uppstått längs resan och de har varit lyhörda för våra önskemål. De har också haft en hög service-nivå efter färdigställandet när det har uppstått behov av ytterligare kompletteringar, avslutar Daniel Strand.

DSV VESTBY:
Nyproduktion
Logistikanläggning
och kontor

Antal kvadratmeter:

55 700

Antal lastportar:

120

BYGGTID:
2019 - 2020

MILJÖCERTIFIERING:
Breeam

”

För oss på DSV är det viktigt att våra byggnader ligger i framkant när det gäller både form och funktion.



Daniel Strand, Director Domestic på DSV i Norge



MatHem bygger nytt och siktar mot Guld

Redan innan covid-19 märktes en ökad efterfrågan på att handla matvarorna online och få kassen hem till dörren, inte minst bland barnfamiljer. Den trenden har sedan förstärkts ordentligt under pandemin, när fler åldersgrupper har lärt sig att man inte behöver gå till mataffären för att fylla kylskåpet. Att utvecklingen inom hemleverans av matvaror skulle få det uppsvinget var dock fortfarande okänt när vi i mitten av februari 2020 fick uppdraget att utveckla och bygga MatHems nya produktionsanläggning i Farsta.

På MatHems kravlista stod en anläggning där man kunde effektivisera hanteringen med hjälp av automation, erbjuda en modern och trivsamt arbetsplats för de anställda och minska verksamhetens klimatavtryck.

UNDER FÖRSTA kvartalet 2022 ska MatHem kunna flytta in i sina nya toppmoderna lokaler. De kommer då att ha 36 000 kvm fördelade på två våningsplan till sitt och de cirka 1 000 medarbetarnas förfogande. I direkt anslutning kommer det att finnas ett nybyggt parkeringshus på 9 000 kvm, som också ingår i projektet.

När det gäller målet att minska klimatavtrycket är siktet inställt på att anläggningen ska klara certifiering enligt Miljöbyggnad Guld. Hela taket kommer att vara täckt

med solceller, varför verksamheten till stor del kommer att drivas med egenproducerad förnybar el.

MATHEM HAR FRÅN första början varit tydliga med att de vill hyra sin fastighet, inte äga den. I början av december såldes MatHem-fastigheten under pågående produktion till Niam AB, som genomförde förvärvet via en av sina fonder. Affären genomfördes som en så kallad Forward committment. Det innebär att köparen tillträder först när fastigheten är färdigbyggd, men att det tecknas ett bindande avtal om att så ska ske.

– Det finns och har funnits ett mycket stort intresse under flera år för att förvärva logistikläggningar. Med långa hyresavtal och stabila verksamheter ses de som trygga investeringar. Försäljningen av MatHem-fastigheten var inget undantag. Vi hade flera intresserade aktörer som vi diskuterade med innan vi valde att gå vidare med Niam. MatHem-fastigheten var den femte egenutvecklade anläggningen som vi sålde 2020 och därmed avyttrade vi fastigheter till ett värde av nästan 1,9 miljarder kronor förra året. MatHem var dock överlägset störst med en köpeskilling på cirka 900 mkr, säger Benn Karlberg, vd på Logistic Contractor.



Nya lokaler för HydraSpecma

I Bårhult öster om Göteborg pågår byggandet av en anläggning på 11 200 kvm. Beställare är HydraSpecma och byggnaden ska inrymma företagets svenska huvudkontor samt lokaler för produktion av hydraulikutrustning till fordonsindustrin. Under sensvåren 2021 ska HydraSpecma flytta in i sina nya lokaler.

– Helt enligt den strategi som vi har lagt fast har Logistic Contractor byggt allt mer åt tillverkande företag under de senaste åren. Den typ av byggnader vi ursprungligen specialiserade oss på passar väldigt bra även för lättare industri, och tack vare vårt konceptuella byggande är vi konkurrenskraftiga också inom detta segment, säger Fredrik Jagersjö Rosell, affärsutvecklingschef på Logistic Contractor.

Paketterterminal på Kastrup åt DHL

I slutet av året fick vi ytterligare ett uppdrag från en av de riktigt stora aktörerna inom logistikbranschen, DHL. På Kastrups flygplats i Köpenhamn ska vi bygga en stor paketterterminal samt in- och utlastningshall, tre större kontorsavdelningar och en verkstad på totalt 26 000 kvm. Till projektet hör också ett parkeringsdäck på 7 500 kvm.

Stora krav ställs på tekniken i projektet. Bland annat ska en avancerad sorteringsanläggning för paket installeras.

Terminalen ska uppföras inne på själva flygplatsområdet, vilket i sin tur innebär att det är strikta säkerhetskontroller för både personer och transporter till och från området. För detta har vi väl etablerade rutiner på plats efter att ha byggt åt DHL på Stavangers flygplats i Norge för några år sedan.

I början av 2021 inleddes förberedelserna på plats med pålning och andra markarbeten och i februari påbörjades arbetet med stommen. Sommaren 2022 ska hela anläggningen vara klar att tas i drift.

Terminalen byggs för att certifieras enligt Breeam.





VI VILL FÖRBÄTTRA MÄNNISKORS LIVSMILJÖER GENOM ATT UTVECKLA OCH BYGGA HÅLLBARA, MODERNA OCH EFFEKTIVA FASTIGHETER

WÄSTBYGGS VISION

Wästbyggs policyer, riktlinjer och certifieringar

Vår uppförandekod, verksamhetspolicy och riskpolicy lägger grunden för vårt arbete och underbyggs med policyer och riktlinjer inom mänskliga rättigheter, antikorrupcion och miljö. Nedan listas de interna dokument som styr hållbarhetsarbetet.

MILJÖ

- Verksamhetspolicy
- Resepolicy
- Klimatsmart byggarbetsplats

ANTIKORRUPTION

- Uppförandekod
- Affärsetiska riktlinjer
- Inköpskrav

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

- Uppförandekod
- Verksamhetspolicy
- Likabehandlingsplan
- Arbetsmiljöprogram
- Policy för trivsel, arbetsmiljö och hälsa
- Policy för säkerhet och trygghet på arbetsplatser och kontor
- Policy för rekrytering och personlig utveckling
- UE2015

CERTIFIERINGAR

- ISO 9001:2015
- ISO 14001:2015
- ISO 45001:2018

En hållbar affär

En av Wästbyggs fem övergripande koncernstrategier är att skapa hållbara affärer. Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet integreras i ett väl balanserat samspel för att vi ska minska vår klimatpåverkan, bygga hållbara fastigheter samt arbeta för trygga arbetsplatser, en sund konkurrens och ökad jämställdhet. Vi ska inte bedriva vår verksamhet på bekostad av miljön eller på alla de människor som direkt eller indirekt arbetar i våra projekt.

ETT VIKTIGT STYRMEDEL

Vår kompetens ligger i att driva och samordna verksamheten för att få ihop en hållbar affär. Vår affärsmodell, se sidan 10, är att ta ett totalansvar för hela byggprocessen men att huvuddelen av utförandet sker via upphandlade resurser. På så sätt har vi möjlighet att styra verksamheten mot den utveckling som vi önskar se. Det innebär att vi samarbetar med ett stort antal olika företag, bland annat konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Sett över ett verksamhetsår är det hundratals företag som ingår i våra processer och vår stora utmaning är därmed att säkerställa att arbetet utförs på ett hållbart sätt i alla led. Styrkan i vår affärsmodell är att vi inte låser in oss i en viss produkt eller utförare som inte lever upp till de krav vi ställer.

Ytterligare en utmaning är att den verksamhet vi bedriver är resurskrävande, i form av naturresurser, kapital och arbetade timmar. Vad gäller naturresurserna bygger de i nuläget främst på ett linjärt flöde, vilket är en stor bidragande faktor till den negativa klimatpåverkan vi ser idag. Att arbeta för ett ökat cirkulärt flöde är ett prioriterat område. Tillsammans med flera andra branschkollegor har vi signerat "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft" för bygg- och anläggningssektorn, som innefattar hela värdekedjan, även material. Styrkan med färdplanen är att den är framtagen av aktörer i hela värdekedjan, varför alla aspekter berörs.

Som ett led i vårt eget interna arbete med att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall, genomför vi årliga kartläggningar över våra egna klimatutsläpp. Vi har även tagit fram en handlingsplan och konkreta verktyg för att arbeta mot målen. 2019 signerade vi "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30), genom vilken vi förbinder oss att visa upp konkreta åtgärder för minskade utsläpp. Målsättningarna för LFM30 stämmer väl överens med våra egna.

Wästbyggs koncernledning är ytterst ansvarig för hållbarhetsarbetets styrning och måluppfyllnad. Arbetet drivs och samordnas av stabsfunktionerna inom Hållbarhet, KMA, HR och Ekonomi med utgångspunkt i svensk lagstiftning, våra policyer och riktlinjer samt vårt ISO-certifierade ledningssystem (Wästbygg Entreprenad AB är certifierat enligt ISO 9001:2015, 14001:2015 och 45001:2018 medan Logistic Contractor AB arbetar enligt ledningssystemet men inte är certifierat). Vi följer FNs Global Compact, ILOs kärnkonventioner samt OECDs riktlinjer för multinationella företag.

I de fall vi arbetar med miljöcertifierat byggande, exempelvis Miljöbyggnad, Breeam och Svanen, förhåller vi oss till ytterligare regelverk. Under 2020 har ett beslut tagits om att alla egenutvecklade projekt ska miljöcertifieras. Sedan tidigare Svanenmärker vi våra egenutvecklade bostadsrätter.

För att minska klimatavtrycket i produktionsfasen använder vi vårt egenutvecklade verktyg Klimatsmart byggarbetsplats.

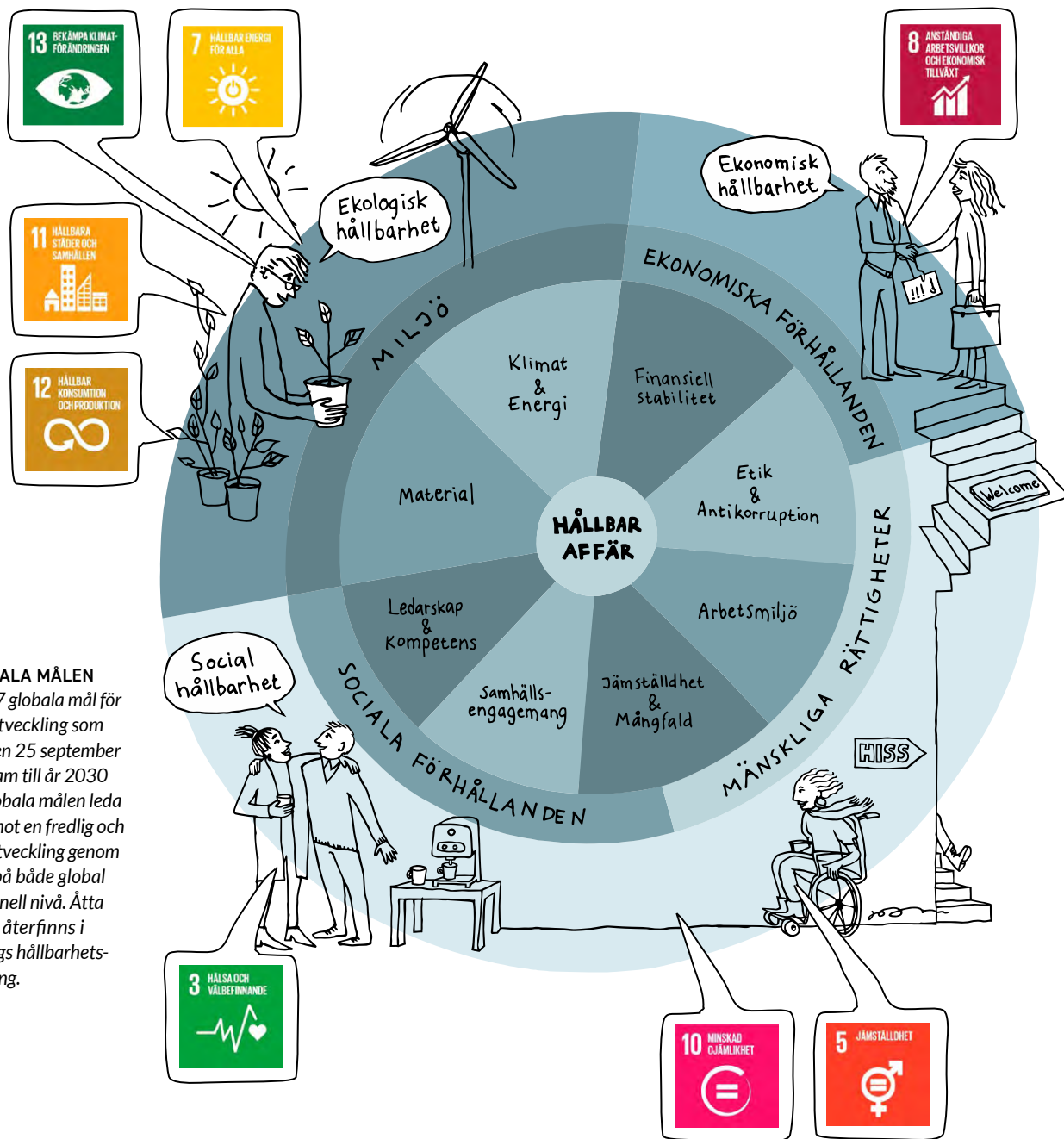
Väsentlighetsanalys

Arbetet med att definiera de väsentliga aspekterna i vårt hållbarhetsarbete samt identifiera hållbarhetsrisker och formulera långsiktiga hållbarhetsmål påbörjades 2017 med en första intressentdialog. Denna har sedan kompletterats med ytterligare dialoger med adderade intressentgrupper i form av investerare, försäkringsbolag samt samhälle och organisationer under de nästföljande åren. Hälsa och arbetsmiljö, etik och antikorrupcion tillsammans med energi och material var några av de områden våra intressenter såg som prioriterade. I dialogerna fokuserade vi även på klimat- och energiområdet och hur vi kan samarbeta för att nå fram till en fossilfri verksamhet år 2030.

Både inför och efter Wästbygg Gruppens börsnotering i oktober kunde vi notera ett stort intresse för företagets hållbarhetsarbete från marknaden. Investerardialogerna har gett ytterligare bekräftelse på vikten av att fortsätta med ett strategiskt och proaktivt men också konkret hållbarhetsarbete.

”

Sett över ett verksamhetsår är det hundratals företag som ingår i våra processer och vår stora utmaning är därmed att säkerställa att arbetet utförs på ett hållbart sätt i alla led.



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

Vårt hållbarhetshjul

Ovan visas Wästbyggs hållbarhetshjul. De åtta tårtbitarna i hjulet står för de hållbarhetsaspekter som vi, tillsammans med våra intressenter, har värderat som de viktigaste för att vår affär ska vara hållbar utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Hjulet visar också vad vi i vår verksamhet arbetar med när det gäller miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter och antikorruption. Hjulet symboliserar hur alla delar hänger ihop och behöver samspela för att vi ska vara ett hållbart företag.

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

Att skapa hållbara affärer är en koncernstrategi. Genom att arbeta aktivt med våra väsentliga

hållbarhetsaspekter stärker vi hela verksamheten och minimerar våra risker. För de hållbarhetsrisker vi har kategoriserat som väsentliga har vi identifierat risker och formulerat mål. Då vi ser hållbarhet som ett affärskritiskt område är målen integrerade i Wästbygg Gruppens affärsplan.

Att minska vår egen klimatpåverkan, arbeta för sund konkurrens, ökad jämställdhet och mångfald i byggbranschen samt att öka medvetenheten om våra klimatrisker och möjligheter samtidigt som vi bidrar till att öka innovationstakten för hållbart byggande är våra långsiktiga hållbarhetsmål.

För att nå våra mål krävs att vi arbetar aktivt för att minimera specifika hållbarhetsrisker. Wästbygg Gruppens riskhantering beskrivs i förvaltningsberättelsen på sidorna 66-69.

KLIMAT OCH ENERGI

2017 fattades ett övergripande mål om att Västbyggs verksamhet ska vara fossilfri till år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. För att nå detta mål behöver vi ställa om till förnybar energi inom områdena el, värme och transporter.

För att få ett nuläge att utgå ifrån gjorde vi 2018 en första kartläggning av alla klimatutsläpp som berör vår dagliga verksamhet, se diagram på sidan 38. Genom kartläggningen av vår verksamhet har vi identifierat vilka som är våra stora utsläppsposter. Utifrån det här resultatet har en plan tagits fram med delmål inom varje område.

Vi kan konstatera att det är våra tjänsteresor, materialtransporter, provisorisk byggvärme samt fjärrvärmeanvändning som står för den största delen av vår miljöpåverkan.

En utmaning när vi mäter klimatavtryck i vår verksamhet är att vi kan få stora svängningar från ett år till ett annat år beroende på vilka projekt vi arbetar med, vilken tid på året som produktionen pågår och var de är belägna geografiskt. En annan utmaning är att välja de emissionsfaktorer som bäst speglar vår verksamhet. Inför årets rapportering har vi bytt leverantör av rapporteringssystem och i samband med det har vi utvärderat de emissionsfaktorer vi använder. Emissionsfaktorer från olika källor kan skilja sig mycket åt och därmed ge olika utslag. Utifrån de emissionsfaktorer som vi har haft kunskap om och tillgång till har vi i dialog med vår leverantör Position Green valt de som vi menar bäst bör spegla vår verksamhet. Under 2020 har vi gått igenom våra emissionsfaktorer och valt svenska källor. Förändringen ger betydande utslag i vårt avtryck och beskrivs närmare under de områden som den berör. Även för våra utländska projekt har vi i år använt svenska emissionsfaktorer, något som vi planerar att ändra till landsspecifika kommande år. När vi sammanställer vårt klimatboksut för 2020 redovisar vi ett utsläpp på totalt 1 523 ton CO₂e (2 253), vilket innebär en minskning med 32 procent från 2019.

”

Utifrån de emissionsfaktorer som vi har haft kunskap om och tillgång till har vi i dialog med vår leverantör Position Green valt de som vi menar bäst bör spegla vår verksamhet.

Våra byggarbetsplatser

Under 2020 har vi implementerat ”Klimatsmart byggarbetsplats”, ett konkret verktyg för att minska vårt klimatavtryck. Genom Klimatsmart byggarbetsplats har vi etablerat en miniminivå som alla våra projekt ska klara idag (brons) samt två nivåer till (silver och guld) för att ytterligare kravställa och skynda på vår omställning. Verktyget omfattar de områden där vi har störst avtryck i projekten under produktionsfasen; el, provisorisk byggvärme, bränsle från maskiner, materialtransporter och avfall. Genom att bland annat ställa krav på vilket bränsle vi använder, våra bodetableringar och leverantörer minskar vi de fossila utsläppen. Nivån sätts redan i projektets uppstartsfas och följs sedan upp under produktionstiden, vilket kan medföra förändringar. Fem projekt har under året haft en ambition att nå guldnivån men endast två pågående projekt når i årets utvärdering upp till kraven. Under 2021 kommer vi att arbeta vidare med att förbättra våra uppföljningsrutiner för verktyget, för att hjälpa produktionspersonalen att nå upp till satta ambitioner. Verktyget är dynamiskt och kravställningar samt mätområden kommer att utvärderas årligen.

Mål Klimatsmart byggarbetsplats: Att öka andelen guldprojekt med 10 procentenheter per år där 2020 ses som ett basår, något som innebär hälften av våra projekt ska vara på guldnivå 2025.

Utfall 2020: Två projekt når guldnivån.

El

Vår målsättning att minimera energianvändningen och se till att den el vi måste använda på våra kontor och byggarbetsplatser ska komma från förnybara källor. Sedan 2012 äger vi ett vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. Utöver det som vindkraftverket genererar köper vi i huvudsak miljömärkt el från Varberg Energi. De avtalsparter som vi köper el av ska erbjuda förnybar el. Under 2020 nådde vi 90 procent elanvändning från förnybara källor, vilket är samma nivå som förra året. Anledningen till att nivån inte förbättrats är att vi fortfarande har abonnemang som inte kunnat överföras till Varberg Energi från andra leverantörer. Användning av förnybar el är ett krav i Klimatsmart byggarbetsplats och genom verktyget kommer användningen att följas upp framöver.

I flera år har vi arbetat med en rad olika åtgärder på byggarbetsplatserna för att minska energianvändningen. De mätningar som vi har utfört indikerar att det finns en stor spridning i vilka åtgärder som ger det bästa resultatet. I många fall relateras de stora effekterna till beteende, något som vi kommer att ta hänsyn till i vidareutvecklingen och utvärderingen av Klimatsmart byggarbetsplats.

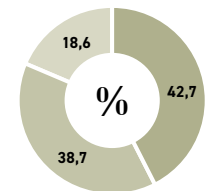
Vi mäter energianvändningen för våra kontor samt för våra byggarbetsplatser.

Mål elförbrukning: Ökad andel förnybar el och minimera energianvändningen.

Utfall för 2020: 90 % förnybar el (90)
- Total mängd producerad el: 1 279 000 kWh
- Total användning el: 6 588 000 kWh (7 070 000)

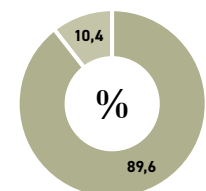


UTSLÄPP PER KATEGORI



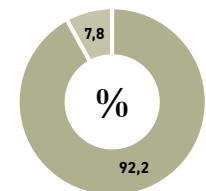
Fjärrvärmeanvändning
Provisorisk byggvärme
Elanvändning

ANDEL FÖRNYBAR EL



Förnybar el
Icke förnybar el

ANDEL FÖRNYBAR FJÄRRVÄRME



Förnybar fjärrvärme
Icke förnybar fjärrvärme

Värme

Där det är möjligt ansluter vi våra byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmennätet för att på så vis minimera provisoriska värmekällor med större miljöpåverkan. Ibland finns inte fjärrvärme att tillgå eller så kräver produktionsmomentet en annan energikälla. Mål är uppsatta för att minimera användningen av fossila bränslen.

Utsläppen från provisorisk byggvärme har minskat från föregående år. Användningen av fossila bränslen har minskat med 17 procent. Dessutom har vi i år tagit fram specifika emissionsfaktorer för varje bränsle, något som gör att vi även tar hänsyn till andelen fossilfritt för varje specifikt bränsle. Provisorisk byggvärme följs upp genom Klimatsmart byggarbetsplats där fossilfria alternativ efterfrågas, vilket ska leda till färre liter fossila bränslen i produktionen. Det kan noteras att vi har räknat om utsläppen för 2019 då vi efter redovisningen förra året upptäckte en felregistrering. Omräkningen ger ett lägre avtryck med 118 ton CO₂e. Vi har valt att korrigera, då det handlar om en stor påverkan som annars skulle påverka jämförbarheten för året och framöver.

Mål för provisorisk byggvärme: Minska våra CO₂e-utsläpp.

Utfall 2020: Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme 123 ton CO₂e (327)

17 procent minskning av fossila bränslen 2020 jämfört med föregående år

Transporter

I vår strävan efter att minska företagets belastning på miljön måste vi öka andelen resor med lägre klimatavtryck samtidigt som åtgärder tas för att minska resandet. Transporter rör allt från den egna personalens resor till materialleveranser till och från våra byggarbetsplatser. Här ligger en av de stora utmaningarna i omställningen mot en fossilfri verksamhet, och här har vi fortfarande en lång väg att gå.

Tjänsteresor

När vi summerade 2019 var våra tjänsteresor det område som gav högst klimatavtryck. 2020 har varit ett annorlunda år. I år har vårt tjänsteresande naturligtvis påverkats av pandemin. Vi har rest mycket mindre inom alla delar av bolaget förutom när det gäller vårt stora projekt i Skellefteå där vi bygger fyra industribyggnader för Northvolt på totalt 100 000 kvm. På det projektet har produktionen varit i en personalintensiv period under hela året med ett ökat antal flygresor som följd. Totalt har därför flygresor mätt i km ökat. Utsläppen från flygresorna i vår redovisning har dock minskat, vilket är en effekt av att vi nu använder oss av svenska emissionsfaktorer som bättre ska avspeglade de inrikes flygresor som varit aktuella.

Våra tjänsteresor påverkas i hög grad av var projekten är belägna. När de gäller de egna resorna har vi en resepolicy som säger att tåg ska väljas som första alternativ vid tjänsteresor. En avvägning ska göras när det gäller längre resor. Digitala hjälpmedel fanns på plats och användes redan innan pandemin, men användningen har under 2020 fått en ytterligare knuff i rätt riktning. När vi



summerar året ser vi att våra medarbetare använder internetbaserade kommunikationsverktyg i stor utsträckning.

Sedan 2019 har vi en tjänstebilspolicy. Under ett normalår hade effekterna av den troligtvis avspeglat sig i minskade utsläpp, men 2020 är svårt att utvärdera då många medarbetare har arbetat hemifrån och möten har skett digitalt. Utsläppen från tjänstebilar har halverats under 2020. Däremot har utsläppen från tjänstesor i privata bilar inte minskat i samma utsträckning. Här har vi idag inte möjlighet att följa upp bränsletyp. Vi har tidigare uppmanat till samåkning och att åka kollektivt, något som inte har varit möjligt eller ändamålsenligt under 2020.

Vi inkluderar även hotellnätter när vi beräknar vårt avtryck. Här har vi dock inte jämförbara siffror för föregående år.

Mål tjänstesor: Öka andelen resor med lägre klimatavtryck, 30 % lägre CO₂e-utsläpp 2022.

Utfall för 2020: CO₂e-utsläpp från våra tjänstesor har minskat med 26 %.

Flyg: 137 ton CO₂e (175).

Egna bilar: 295 ton CO₂e (347).

Tjänstebilar: 102 ton CO₂e (200).

Hotellnätter: 9 ton CO₂e.

Materialtransporter

Vi har hittills inte haft möjlighet att samla in exakta och kompletta data för transporter av material till våra byggarbetsplatser. I våra tidigare klimatbokslut (2018 och 2019) har utsläppen därför delvis varit beräknade på nyckeltal baserade på faktiska data från leverantörer som står för en viss procentandel av det totala inköpsvärdet. Nyckeltalen togs fram i samarbete med företaget ZeroMission. Talen var baserade på de inköp som vi gör direkt från leverantör. Då en stor del av våra inköp inkluderar eller går genom underleverantörer anser vi nu att det blir missvisande att använda direkta inköp som underlag för beräkningarna. Trots det och till följd av att vi i dagsläget inte har något alternativt sätt att mäta på har vi valt att inkludera avtrycket från materialtransporter, beräknat på samma sätt, under 2020. Detta för att öka jämförbarheten med tidigare år. Utsläpp från transporter av byggmaterial har då ökat med 15 procent utifrån nyckeltal baserade på faktiska data från 39 procent (52) av det totala inköpsvärdet. Vi ser att andelen transporter med fossilfritt bränsle har minskat sedan 2019, något vi har svårt att hitta förklaringsvariabler till. I modellen som använts för att ta fram vårt utsläpp spelar som sagt enskilda leverantörer en stor roll och vårt underlag är inte lika omfattande som förra året. Siffrorna bör, som nämnts tidigare, tolkas med försiktighet då vi vet att vårt sätt att mäta skapar stora variationer från år till år och baseras på en schablon. Vi har dock aktivt arbetat med att förmedla vår målsättning till våra leverantörer samt, som en del av Klimatsmart byggarbetsplats, öka andelen förnybart bränsle. Senast 2022 kommer vi att beräkna på ett sätt som vi anser ger en bättre bild av verkligheten och omfattar de transporter som ger högst klimatavtryck.

Mål: Minskat CO₂e-utsläpp för transporter av byggmaterial.

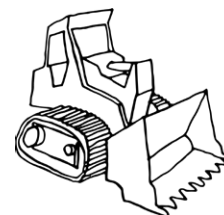
Utfall för 2020: CO₂e-utsläpp 548 ton (476).

Maskiner och utrustning

Där det är möjligt väljer vi i första hand maskiner som går på el då det är en viktig arbetsmiljöfaktor att minimera farliga utsläpp på byggarbetsplatserna. Grävmaskiner, lastare och andra arbetsfordon använder idag ofta fossilt bränsle. Vårt mål är att öka andelen fossilfria drivmedel. I vårt verktyg Klimatsmart byggarbetsplats ställer vi krav på de bränslen som används. Trots ett större dataunderlag med verkliga tal samt en liten ökning i antal liter använt bränsle minskar avtrycket för 2020. Nästan 40 procent av använt bränsle är helt fossilfritt. Det är en väsentlig ökning från 2019 då andelen endast var 5 procent. I årets redovisning tar vi även hänsyn till andelen fossilfritt i emissionsfaktorerna för varje bränsleslag.

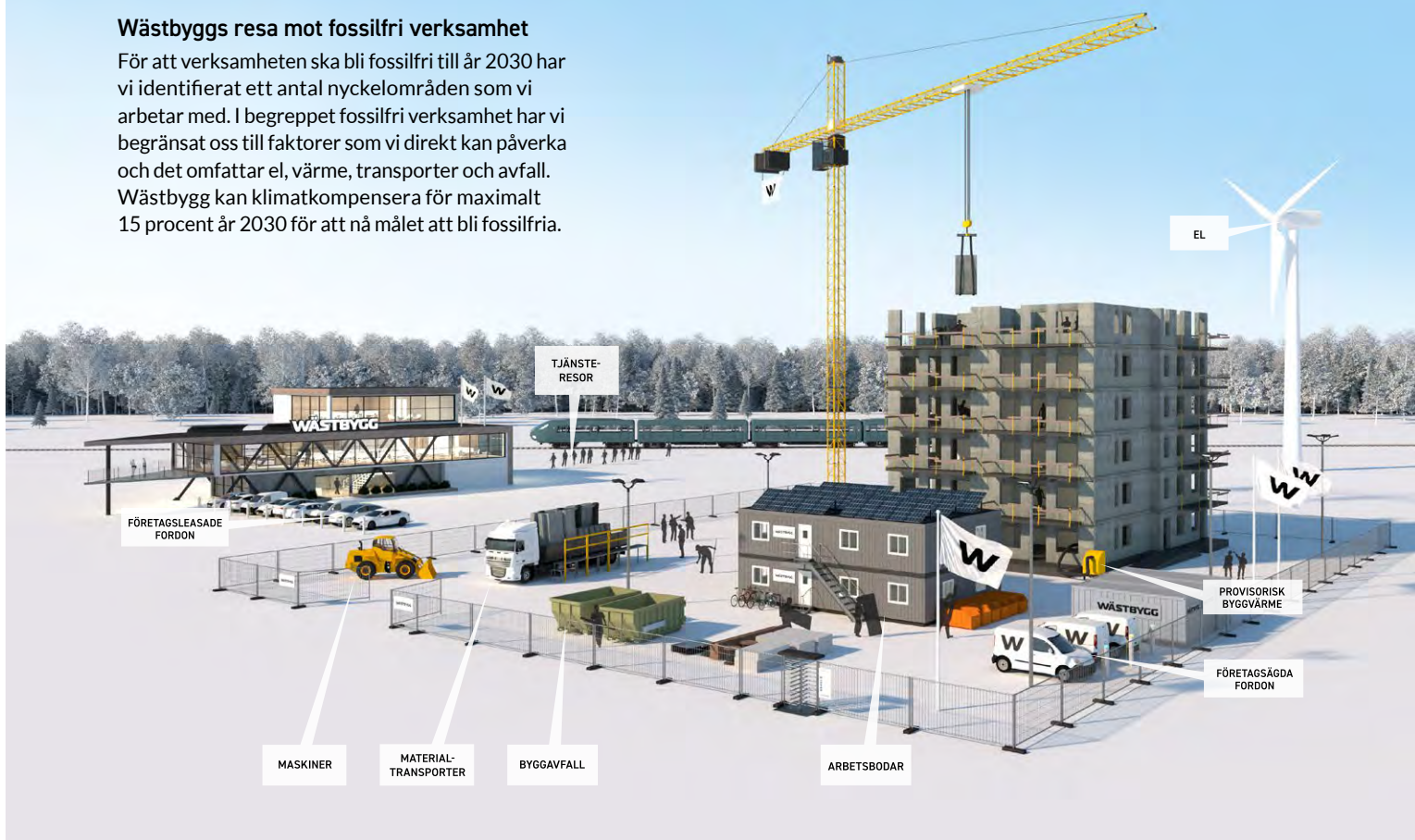
Mål: Minska CO₂e-utsläpp från hyrmaskiner med 30 % 2022.

Utfall för 2020: CO₂e-utsläpp 38 ton CO₂e (43).

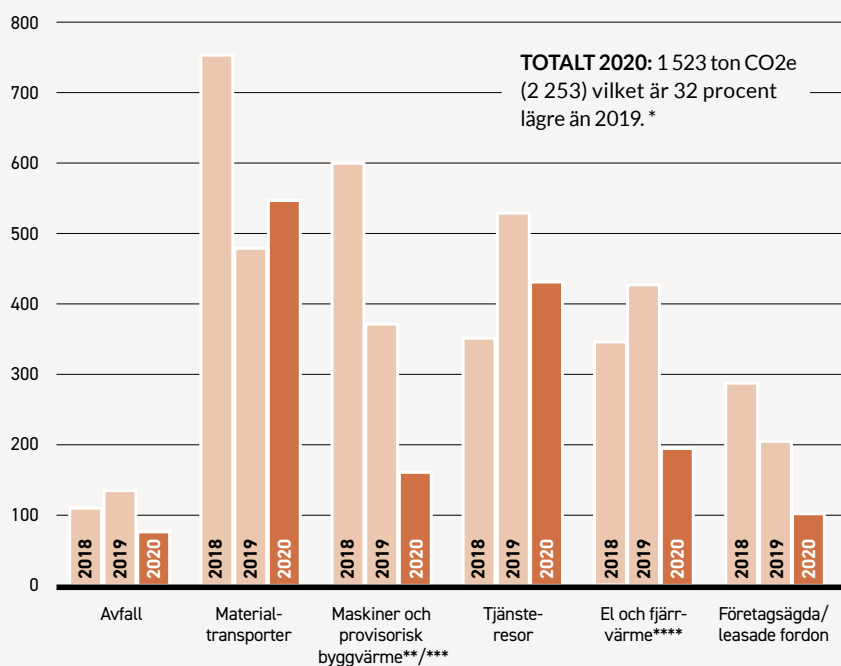


Wästbyggs resa mot fossilfri verksamhet

För att verksamheten ska bli fossilfri till år 2030 har vi identifierat ett antal nyckelområden som vi arbetar med. I begreppet fossilfri verksamhet har vi begränsat oss till faktorer som vi direkt kan påverka och det omfattar el, värme, transporter och avfall. Wästbygg kan klimatkompensera för maximalt 15 procent år 2030 för att nå målet att bli fossilfria.

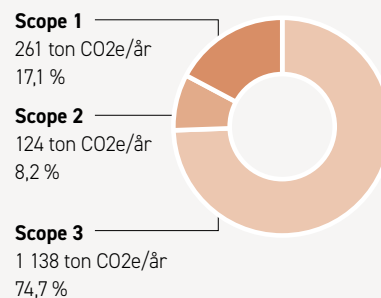


WÄSTBYGGS UTSLÄPP 2020, I TON CO2e



* Nya emissionsfaktorer för 2020.
 ** Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme.
 *** Utsläppen för 2019 har reducerats med 118 ton CO2e på grund av felregistrering i föregående års hållbarhetsredovisning.
 **** Inkluderar även el och fjärrvärme för provisorisk byggvärme.

Utsläpp indelade i scope enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG Protokoll). GHG Protokoll är en global standard för att mäta, hantera och rapportera utsläpp av växthusgaser. Standarden delar in utsläppen i tre olika scope. Scope 1 redovisar de direkta utsläppen medan scope 2 och 3 redovisar de indirekta.



Scope 1: Utsläpp från förbränning av fossila bränslen.

Scope 2: Utsläpp från användning av el, fjärrvärme och fjärrkyla.

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

MATERIAL

Arbetet med att hitta de mest hållbara lösningarna för en fastighet ur ett ekologiskt perspektiv börjar redan i planeringsstadiet. Under projekteringen utreder vi möjligheter att minska materialspill, energieffektivisera, välja miljöriktiga material, undvika fuktkritiska konstruktioner och skapa en god inomhusmiljö.

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

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

Ett materials klimatpåverkan avgörs bäst genom att titta på hela livsrytten från utvinning av råvara till tillverkning, transporter, användning, livslängd och återvinningsbarhet.

Vi ser att det i förfrågningar och anbud ställs fler och tydligare krav för ett minskat klimatavtryck, vilket vi välkomnar. Under året har vi förstärkt vår kompetens ytterligare inom hållbart byggande. Vi har ökat våra interna resurser och har i samarbete med en kund genomfört en klimatberäkning på en logistikfastighet i enlighet med kraven i den kommande lagen om klimatdeklarationer. Dessutom deltar vi i ett projekt för att utveckla klimatberäkningar i enlighet med en metodik utvecklad av "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30) med stöd av IVL för klimatneutrala byggnader. Metodiken ligger i framkant och kommer att påskynda arbetet med att sätta standarder för hur beräkningar ska göras framöver, inte minst inför det nya lagkravet med klimatdeklarationer.

Avfall

Avfallet är enligt GHG-protokollet (en standard för att beräkna och rapportera klimatutsläpp) en liten del i en byggnads totala materialflöde. Västbygg fokuserar dock på den del vi kan påverka genom att vi på sikt har som mål att minimera mängden avfall och få till en cirkulär process där vi använder mer återbrukat och återvunnet material. Byggavfallens klimatpåverkan kan minskas genom god sortering, vilket skapar förutsättningar för återvinning och återbruk.

Under de senaste åren har vi prioriterat åtgärder och kommunikation för att minska de två fraktionerna blandat avfall och deponi. Arbetet har varit framgångsrikt, andelen blandat avfall har gått från 40 procent 2017 till 15 procent 2019 och 10 procent 2020.

Vi kommer att bibehålla vårt fokus på att uppnå en ökad sorteringsgrad samtidigt som vi arbetar vidare med åtgärder för att minska avfallsmängden. Under 2020 granskade vi hur våra avfallspartners sorterar blandavfall och vad som faktiskt går till deponi. Baserat på svar och beräkningar använder vi schabloner för att i vår redovisning inkludera även detta.

Till sorterat avfall hör allt avfall förutom fraktionerna blandat avfall och deponi". Vi når inte helt upp till vårt mål om en sorteringsgrad på 90 procent utan stannar på 87 procent.

Vi arbetar även med mål för att minska avfallsmängden per producerad bruttoarea. Målen skiljer sig för de olika affärsområdena och resultatet kommer att variera beroende på vilka projekt som är aktuella. Oavsett yttre omständigheter är det en viktig parameter att följa upp och att utvärdera område för område. Det är dock svårt att mäta per år utan kommer att följas upp i vårt verktyg Klimatsmart byggarbetsplats och mäts per avslutat projekt.

När vi har gått igenom våra emissionsfaktorer har vi uppdaterat faktorn för förbränning till en svensk faktor som bättre beskriver vår verklighet. Den nya faktorn är lägre än tidigare använd faktor och påverkar därmed vårt totala utsläpp relaterat till avfall.

Mål: 90 % av allt avfall ska vara sorterat år 2020. Minskad avfallsmängd.

Utfall för 2020: 87 % av avfallet var sorterat (83 %). Avfallsmängd 2020 6 217 ton (6 811).

Hållbarhetscertifierat byggande

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

Sedan hösten 2017 har vi Svanens grundlicens, vilket innebär att vi miljömärker våra egenutvecklade bostadsrättsprojekt. Att uppföra en byggnad enligt Svanens miljömärkningskriterier ger låg energianvändning, bättre inomhusmiljö och en garanti för att inga miljöfarliga ämnen används. Under 2020 beslutade vi att alla våra egenutvecklade projekt ska miljöcertifieras.

Baserat på omsättning stod byggnader som byggs för att bli miljöcertifierade alternativt byggs i likvärdiga miljöprogram under 2020 för 50 procent.

Förutom de projekt som byggs för att certifieras enligt ovan nämnda miljöcertifieringar arbetar vi med beställarkrav som omfattar vissa delar eller ställer ytterligare krav som exempelvis Miljöanpassat byggande Göteborg, lösningar för dagvatten och produktion av förnybar energi. Vi använder oss dessutom av vårt egenutvecklade koncept Boaktiva för att främja social hållbarhet och delningsekonomi i våra egenutvecklade projekt. Dessutom använder vi vårt verktyg Klimatsmart byggarbetsplats för att kravställa vårt klimatavtryck under produktionsfasen.



BREEAM®

Under 2020 har vi arbetat med 18 byggprojekt som byggs för att certifieras enligt följande miljöcertifieringar:

MILJÖBYGGNAD	7 (8)
SVANEN	6 (3)
BREEAM	3 (3)
GREEN BUILDING	2 (0)

AVFALL

År	2020	2019	2018	2017	2016
Total avfallsmängd, ton	6 217	6 811	5 478	3 885	4 233
Andel sorterat avfall, %	87	83	75	56	53
Kg avfall/omsatt krona	1,6	1,7	1,5	1,4	1,8

Dags att börja klimatdeklarera byggnader

Från och med den 1 januari 2022 ska nya byggnader klimatdeklareras. På Wästbygg har vi satt igång redan i år för att ha både verktyg och rutiner på plats i god tid. En nyckelperson i det arbetet är vår hållbarhetssamordnare Lovisa Bråvi.

Berätta lite om hur du kom till Wästbygg.

Jag läste en utbildning som heter Miljösamordnare byggnader på KYH och stötte på Wästbygg första gången på en arbetsmarknadsdag som skolan ordnade. Jag noterade att Wästbygg verkade ha ett ambitiöst hållbarhetsarbete så när det blev dags för min andra praktikperiod under utbildningen kontaktade jag dem och fick möjlighet att göra praktiken där. Därefter föll det sig naturligt att också göra mitt examensarbete på Wästbygg och sedan blev jag erbjuden anställning.

Vad handlade examensarbetet om?

Jag skrev om hållbarhetsredovisning av avfall i byggsektorn kopplat till möjligheten att ta fram en branschstandard för hur avfallet ska redovisas. Idag är det svårt att jämföra olika företags redovisningar med varandra, eftersom det exempelvis inte finns någon standard kring vilka emissionsfaktorer som bör användas eller vilka nyckeltal som ska redovisas. Åsikterna går även isär när det kommer till hur sluthantering av avfallet ska hanteras redovisningsmässigt. Det var därför jag valde att skriva om just rapporteringen av avfall eftersom det är en lite klurig del.

Vad gäller nu från 1 januari 2022?

Än så länge finns det bara ett lagförslag, men enligt det ska nya byggnader klimatdeklareras. Inte hela husen utan det är klimatskärm, bärande konstruktionsdelar och innerväggar som ska beräknas och redovisas i termen kilo koldioxidkvalenter per kvadratmeter bruttoarea (kg CO₂e/kvm BTA). Än så länge finns det inget maxvärde som inte får överskridas utan det handlar i detta skede om att öka kunskapen gällande livscykelanalyser och byggnaders klimatpåverkan. En inlämnad klimatdeklaration kommer att krävas för att erhålla ett kommunalt slutbesked för den aktuella fastigheten.

Hur gör man en klimatdeklaration?

I korthet behöver man samla in och registrera samtliga material och mängder för de delar som innefattas av lagkravet i ett klimatberäkningsverktyg, exempelvis Byggsektorns Miljöberäkningsverktyg (BM). Där lägger man även in information om



Lovisa Bråvi

transporter samt bygg- och installationsprocessen. I verktygen finns generiska data för byggprodukter som man kan använda för att räkna fram klimatpåverkan. Men annars är det ännu bättre att använda produktspecifika EPD:er, alltså varudeklarationer, som speglar det verkliga avtrycket bättre.

Berätta mer om de specifika projekten som du har arbetat med.

Under året har mina kollegor och jag arbetat på två lite mer omfattande klimatberäkningar, en för en logistikanläggning i Åstorp och en för bostadshuset Lagerkransen Brunnsög i Lund. Dessa två beräkningar har skiljt sig ganska markant från varandra då den för logistikanläggningen utfördes så likt lagförslaget som möjligt medan den andra utfördes inom LFM30 som har skarpare krav än den kommande lagen. I LFM30 inkluderas nästan alla byggnadsdelar och man behöver även komma under ett visst gränsvärde. LFM30 är Malmös lokala färdplan till en klimatneutral bygg- och anläggningssektor 2030 och där är vi med som så kallad följare med Lagerkransen Brunnsög.

Det har varit väldigt roligt att få arbeta med de här två projekten under året och vi har lärt oss massor. Till exempel att det är bra att inte enbart fokusera på något enstaka större område när man försöker minska klimatpåverkan, utan att se på även det som till synes kan vara små förändringar. Det kan exempelvis skilja ganska mycket avseende klimatpåverkan mellan två snarlika produkter. Att göra inköpen från lokala producenter för att minska transporterna kan också få stor påverkan. Det ska bli spännande att se hur utvecklingen går framåt inom detta område framöver, jag tror att det kommer hända väldigt mycket i och med den nya lagen.

Läs om våra klimatdeklarerade projekt på nästföljande sidor.



Det ska bli spännande att se hur utvecklingen går framåt inom detta område framöver, jag tror att det kommer hända väldigt mycket i och med den nya lagen.

Vår första klimatberäknade logistikanläggning

Tillsammans med beställaren Catena har vi genomfört en klimatberäkning på en logistik-anläggning i Åstorp i norra Skåne som är under produktion. Anläggningen är på 11 100 kvm, solceller ska monteras på taket och den ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Hyresgäst i fastigheten kommer att vara ett internationellt företag inom tredjepartslogistik med fokus på hantering och lagring av livsmedel. Fastigheten kommer därför att innehålla både kyl- och frysdel samt förses med reservkraft för att garantera drift även vid ett längre strömavbrott.

Som lagförslaget ser ut nu är det fastighetens klimatskärm, bärande konstruktionsdelar och innerväggar som ska klimatberäknas, och det är också dessa som ingår i den beräkning vi gjort.

Vid beräkningen använde vi oss av Byggsektorns Miljöberäkningsverktyg (BM). Cirka 25 procent av klimatpåverkan är baserad på EPD:er, det vill säga varudeklarationer från leverantörerna. Resterande del är baserad på generiska data.

Anläggningens beräknade klimatpåverkan uppgick då till 311 kg koldioxidekvivalenter/kvm BTA för de delar som berörs av lagförslaget. Cirka 80 procent av den totala klimatpåverkan kom från de ingående materialens tillverkningskedje, 6 procent från transporterna och 14 procent från bygg- och installationsprocessen. Den enskilda posten med störst miljöpåverkan är stålstommen. Även väggmodulerna, de så kallade sandwichelementen, hamnar högt upp på listan.



Klimatberäkning uppskattas av vår beställare

Vi vet att den stora majoriteten av Catenas utsläpp av växthusgaser kommer från byggprojekt, men inte exakt hur mycket. Med hjälp av denna klimatberäkning har vi nu fått en bättre uppfattning om klimatkostnaden för en nybyggnation och dessutom har vi kunnat identifiera var de största utsläppen uppstår. Vi kommer att genomföra fler klimatberäkningar för att fortsätta öka vår kunskap och för att hitta lösningar på hur vi faktiskt kan minska utsläppen. Klimatberäkningen som Wästbygg genomförde har varit ett viktigt första steg på vägen. Samarbetet med Wästbygg har varit mycket smidigt och vi är tacksamma för deras engagemang och kompetens i frågan. Det är tydligt att klimatfrågan är viktig för Wästbygg, och jag är säker på att vi kommer att ha en fortsatt bra dialog för att hitta lösningar på hur vi kan minska utsläppen.

Anna Wallander, miljö- och certifieringsansvarig på Catena



Lärande byggande i Lund

Kunskapsstaden Lund är passande nog platsen där vi utvecklar vår kompetens inom klimatsmart byggande i massivt trä. Egenutvecklade projektet Lagerkransen Brunnsnög med 82 lägenheter är ett pilotprojekt inom hållbarhet ur flera olika synvinklar.

Lagerkransen Brunnsnög är Wästbyggs första hus med trästomme. Målet har från första början varit att bygga ett hus som tar vara på träets alla positiva egenskaper. Samtidigt vill vi säkerställa en hög kvalitet på områden där materialet har utmaningar, som fukt och ljud. I juni undertecknade vi därför ett samarbetsavtal med Södra för att med utgångspunkt från Lagerkransen Brunnsnög, använda vår gemensamma kompetens för att skapa en teknisk plattform för klimatsmart byggande i trä. Från Wästbyggs sida bidrar vi med erfarenhet och kunskap kring storskalig byggproduktion. Södra kompletterar med sin expertis inom råvaran trä och träbyggande. I samverkan bygger vi upp en gemensam kunskapsbank för att optimera hela processen från produktion i fabrik till färdigbyggt hus när det gäller konstruktioner i massivt trä.

SOMMAREN 2019 undertecknade Wästbygg LFM 30, Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030. Det innebär att vi har åtagit oss att implementera färdplanens övergripande mål i vår verksamhet. Dessa stämmer väl överens med vår egen strategiska målsättning inom hållbarhet.

Lagerkransen Brunnsnög är ett av totalt tio följprojekt för utveckling av klimatberäkningar i enlighet med LFM30s metodik och med stöd av IVL Svenska Miljöinstitutet för klimatneutrala byggnader. För Lagerkransen Brunnsnög görs därför en komplett klimatberäkning, som är betydligt mer omfattande än de klimatdeklarationer som ska göras av nya

byggnader enligt den lag som träder i kraft 1 januari 2022. Beräkningar, antaganden, jämförelser och granskningar som görs i projektet kommer att öka vår kompetensnivå inom klimatberäkningar. Materialet som tas fram kommer vi att ha stor nytta av även i framtida projekt samtidigt som vi bidrar till att sprida kunskap inom hela byggbranschen.

NÄR LAGERKRANSEN BRUNNSNÖG ÄR färdigbyggt kommer det med stor sannolikhet att vara det första bostadshuset med trästomme som klarar certifiering enligt Miljöbyggnad Guld.

En preliminär ansökan på projekterade värden är inlämnad till Sweden Green Building Council. Trästommen hjälper oss en bit på vägen att nå miljöcertifieringen, men den är långt ifrån hela lösningen.

Inom Miljöbyggnad är det 15 indikatorer som mäts fördelade på de tre områdena energi, inomhusmiljö och material. För att nå guld behöver den nivå uppnås på 40 procent av indikatorerna och ingen indikator får ha brons. I Wästbyggs ursprungliga beräkning för Lagerkransen Brunnsnög hade vi guld på sju indikatorer och silver på åtta. Under arbetets gång har vi kunnat höja nivån på ytterligare indikatorer och vi är nu uppe i guldnivån på hela elva stycken.

I MITTEN AV oktober 2020 togs det första spadtaget för Lagerkransen Brunnsnög och stommen började resas vid årsskiftet. Under våren 2022 ska huset vara klart för inflyttning.

Projektet har förvärvat av Lansa Fastigheter.

”

Materialet som tas fram kommer vi att ha stor nytta av även i framtida projekt samtidigt som vi bidrar till att sprida kunskap inom hela byggbranschen.



Bygga i trä

I januari 2021 påbörjade vi arbetet med att resa trästommen till Lagerkransen Brunnsberg i Lund. Fjorton veckor tar det, sedan ska hela stommen till det fem våningar höga huset vara på plats. Den är prefabricerad av Södra och kommer i färdiga sektioner, med alla öppningar gjorda i fabriken.

Arbetsordningen ser lite annorlunda ut jämfört med ett betonghus. Det viktigaste är att så snabbt som möjligt få huset tätt och taket på plats. Därför är stomresningen uppdelad i tre vertikala etapper. Därigenom kortar vi ner tiden som det tar att montera respektive våningsplan och nå upp till den fulla höjden. Vi har medvetet planerat in att resa stommen under vintern när kylan gör att risken för mögeltillväxt minskar.

Under monterings tiden ser vi till att tejpa alla skarvar och skrapa undan vatten vid regn. Vi har även personal schemalagd på helgerna för att kunna gå in och hålla stommen torr. När respektive etapp av stommen är på plats räknar vi med en uttorkningstid på tre till fyra veckor med hjälp av fläktar och avfuktare, därefter är det torrt nog att börja isolera utfackningsväggarna. Det är betydligt kortare uttorkningstid än vad som krävs för betong.

Det finns ytterligare fördelar med trä jämfört med betong. Stomresningen går snabbare eftersom inte installationerna ska gjutas in i bjälklagen samtidigt som stommen monteras. Installatörerna får i stället en behagligare tillvaro när de kan jobba inomhus när stommen är på plats. Dessutom väger trä mindre än betong, vilket gör det möjligt att arbeta med större sektioner åt gången. Viktskillnaden gör också att det går att lasta mer på varje lastbil, vilket reducerar antalet transporter. Vad som också är positivt är att det är lättare att såga i trä än i betong om något behöver justeras på plats som inte fanns med på den ursprungliga ritningen.

Jag är glad över att ha fått möjligheten att arbeta med Lagerkransen Brunnsberg. Alla vi som arbetar med huset lär oss nya saker hela tiden och det är kul att få driva ett projekt som så många är intresserade av att följa.

Mats Andersson, platschef



FINANSIELL STABILITET

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

Ett byggprojekt är ett stort åtagande för både beställare och utförare. Ordning på vår egen ekonomi är därför en förutsättning för att kunna vara trovärdiga gentemot våra kunder samt gentemot våra övriga intressenter för att attrahera finansiering, samarbetspartners och investerare.

Wästbygg Gruppen är noterat på Nasdaq Stockholm, vilket ställer stora krav på redovisning och rapportering. Månadsbokslut och kvartalsrapporter upprättas för kontinuerlig uppföljning liksom fem ekonomiska prognoser per år. I samband med såväl månadsbokslut som prognoser bevakas samtliga projekt. Wästbygg Gruppens finansiella nyckeltal framgår av årsredovisningen.

Mål: Påbörja identifiering av klimatrisker och möjligheter 2021.

Utfall för 2020: Vår målsättning att påbörja ett arbete med identifiering av finansiella klimatrisker och möjligheter under 2020 har fått flyttats fram och kommer att påbörjas under 2021.



ETIK OCH ANTIKORRUPTION

Värdegrund

Sedan slutet av 2014 har Wästbygg fördubblat antalet medarbetare. Att värna om en gemensam värdegrund är en utmaning i ett snabbväxande företag, där de anställda dessutom är utspridda på tio kontor och ett stort antal byggarbetsplatser. 2017 påbörjades en analys av vad Wästbygg står för både internt och externt. Arbetet slutfördes under 2018 och resulterade i att kärnvärdena "klok, kreativ och med mycket hjärta" fastställdes. Sedan dess har vi arbetat vidare med att få en än mer enhetlig syn i värdegrundsfrågor. Bland annat behöver vi öka förstärkelsen för vad som kan påverka ett affärsbeslut, vilket främjar sund konkurrens och schyssta arbetsvillkor för alla.

Antikorruption och sund konkurrens

Wästbygg värnar om en sund konkurrens i byggbranschen samt att företaget och våra medarbetare uppfattas som pålitliga och professionella. Alla i företaget ska följa den lagstiftning som utarbetats för att främja en god marknadsdynamik. Därutöver förväntas medarbetare och samarbetspartners följa de etiska riktlinjer som anges i Wästbyggs uppförandekod. I uppförandekoden står det bland annat att Wästbygg ska:

- drivas med lönsamhet och god etik
- aktivt motverka korruption, mutor och ekonomisk brottslighet

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

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

Uppliver någon medarbetare att det förekommer korruption, mutor, jäv eller liknande där någon på ett oacceptabelt sätt utnyttjar sin ställning för att gynna sig själv finns en visselblåsarfunktion som är tillgänglig även för externa parter. Visselblåsarfunktionen kan också användas för stora brister i säkerheten på en arbetsplats, allvarliga miljöbrott samt allvarliga former av diskriminering och trakasserier. Anmälan kan ske anonymt och funktionen hanteras av en advokatbyrå. Vidare utredningar och hantering av inrapporterade ärenden ansvarar det etiska rådet för. Under 2020 har det kommit in sju anmälningar via visselblåsarfunktionen. De inkomna anmälningarna har hanterats enligt gällande rutiner.

Rutiner vid upphandling

Wästbygg har endast ett fåtal egna yrkesarbetare. Eftersom en stor del av produktionsarbetet sker via underentreprenörer är också valet av företag viktigt för att minska den ekonomiska risken samt främja sund konkurrens och mänskliga rättigheter. Wästbygg lägger stort fokus på att bibehålla kontrollen över hållbarhetsfrågan i våra komplexa byggprojekt, med många upphandlade aktörer och leverantörer i flera led. Ett viktigt styrmedel är inköpsarbetet. Som grund för det använder vi vårt ISO-certifierade ledningssystem med körscheman och checklistor för att säkerställa ett strukturerat inköpsarbete och korrekta avtal för såväl inköp av material som av underleverantörer. Vid upphandling av underentreprenörer kontrolleras först och främst om företaget har kollektivavtal och är godkänt av branschorganisationen Byggföretagen. Innan avtal tecknas görs även en kredit- och skattegranskning, samt kontroll av att villkoren i

”

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



Wästbyggs "sjupunktslista" uppfyllts. I listan ingår bland annat att det ska finnas ställd säkerhet och uppvisat försäkringsbesked för att motverka ekonomiska risker. Dessutom ska en kvalitets- och miljöplan presenteras för att säkerställa rutiner för kvalitets- och miljöarbetet.

Alla underentreprenörer ska underteckna avtalet UE2015, där de intygar att de sköter sina åtaganden gentemot de anställda, samt upprätta och lämna in en riskanalys för arbetsmiljön. På alla arbetsplatser används ID06-systemet som personalliggare så att endast upphandlade företag har tillträde till arbetsplatserna. Trots de åtgärder som vidtas ser vi ett behov av att utveckla ytterligare rutiner för uppföljning. Vid de revisioner som genomförs inom ramen för vår ISO-certifiering granskas bland annat att inköpsrutinerna följs.

Mål: Schyssta byggen i sund konkurrens. Ingen korrupcion. Att vårt ledningssystem följs i alla projekt, inga avvikelser på kontroll av underentreprenörer.

Utfall för 2020: Vid den externa revisionen som genomfördes på tre byggprojekt samt kontoren i Varberg och Göteborg framkom tre avvikelser kopplade till ledningssystemet, sex förbättringsförslag och fyra observationer.



GENOMFÖRDA REVISIONER, ANTAL BYGGPROJEKT

År	2020	2019	2018	2017	2016
Interna revisioner	3	3	3	3	5
Externa revisioner	3	3	7	4	2

Vid revision på huvudkontoret i Göteborg fick jag ta del av intressant statistik från HR-chefen om hur företaget förhåller sig till övriga branschen avseende bland annat arbetsmiljöfrågor. Över huvud taget finns ett stort engagemang för arbetsmiljöfrågor och säkerhet hos företagsledningen, vilket exemplifieras av att vd personligen följde upp noterade brister på ett uppfört ställningsarbete.



Leif Reuergård, revisor från A3 Certification AB



Arbetsledarna Isabelle Larsson och Elida Hedman tillsammans med platschef Mikael Johansson på äldreboendet Dals Ångar i Falkenberg.

ARBETSMILJÖ

Koncernbolaget Wästbygg Entreprenad ABs ledningssystem för arbetsmiljö är certifierat enligt ISO 45001. Certifieringen ställer krav på ett systematiskt arbete med ständiga förbättringar som mål. På Wästbygg finns ett arbetsmiljöråd med representanter från olika yrkeskategorier, regioner och koncernbolag som ansvarar för utveckling och uppföljning av arbetsmiljörelaterade frågor i nära samarbete med företagsledningen. I arbetsmiljörådet lyfter vi goda exempel och tar beslut i arbetsmiljöfrågor kopplade till att leda våra byggprojekt, exempelvis arbetsplatsregler, förbättrade rutiner och säkrare arbetssätt.

Frisk- och hälsovård

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

Wästbygg vill främja fysiskt välmående och vi erbjuder bland annat ett friskvårdsbidrag. Wästbygg

är anslutet till en rikstäckande aktör som tillhandahåller ett komplett förmånspaket. Genom en internetbaserad portal kan varje medarbetare själv administrera sina förmåner. Tack vare att ett stort antal företag är anslutna till den valda aktören kan vi bland annat se att Wästbygg, i jämförelse med andra svenska företag i samma storlek, har ett högt genomsnittligt utnyttjande av friskvårdsbidraget. Det känns mycket positivt att våra medarbetare prioriterar sin hälsa.

På Wästbygg finns även en egen intern idrottsförening, Team W. Team W erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp. Av förklarliga skäl har verksamheten gått på sparlåga under 2020.

I vårt friskvårdsarbete har vi god hjälp av företagshälsovården, bland annat med ergonomiska genomgångar av de anställdas arbetsplatser. Under 2020 har medarbetarna genomgått den hälsokontroll som görs med tre års intervall. Företagshälsovården hanterar även sjuk- och friskänmälningar. Genom att sjukmälan tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat direkt få råd om rätt egenvård.

TILLBUD OCH OLYCKOR

	Antal inrapporterade tillbud/olyckor	Varav med personskada	Antal olyckor per omsatt miljard	Förändring mot föregående år	Antal byggprojekt
2016	47	20	8,58	-	45
2017	72	25	8,81	+2,7%	55
2018	90	27	7,39	-16,1%	55
2019	101	24	6,14	-16,9%	61
2020	82	14	3,68	-40,1%	53

Stort fokus har lagts under de senaste åren på att få medarbetarna att öka tillbudsrapporteringen, det vill säga händelser som hade kunnat resultera i en olycka.

”

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

Trygga arbetsplatser

Vår arbetsmiljövision är att ingen ska skada sig på våra byggarbetsplatser. En trygg och säker arbetsmiljö på våra byggarbetsplatser står därför ständigt på agendan. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs regelbundet på samtliga arbetsplatser. Under 2020 har 178 arbetsplatsbesök genomförts på våra arbetsplatser av regionala KMA-samordnare (KMA står för kvalitet, miljö och arbetsmiljö). Reserestriktioner till följd av pandemin har lett till färre arbetsplatsbesök med fysisk närvaro jämfört med föregående år samtidigt som flera arbetsplatsbesök har kunnat genomföras digitalt. Vid dessa besök går även arbetsmiljöplaner och riskanalyser igenom med platsledningen.

Under september genomförs varje år en fokusvecka kring arbetsmiljö. På varje byggprojekt samlas anställda och underentreprenörer till gemensamma diskussioner med utgångspunkt från den egna arbetsplatsens utmaningar. 2020 genomfördes för första gången ett liknande upplägg för alla medarbetare på våra kontor. Temat för året var psykosocial arbetsmiljö och kränkande särbehandling. En inledande filmvisning öppnade upp för diskussion och gav utrymme för eftertanke och reflektion kring arbetsmiljön. Syftet med fokusveckan är att stärka säkerhetskulturen och den viktiga kommunikationen i arbetsmiljöfrågor samt visa såväl företagets som det personliga ansvaret.

Wästbygg blev under 2020 medlemmar i Byggbranschens säkerhetspark, en anläggning som ger möjlighet för medlemmarna att träna och utbilda sig för att hantera riskfyllda arbetsmoment i autentiska miljöer.

Under 2020 har vi arbetat vidare med vår kampanj "Always report" för att få medarbetare och underentreprenörer att rapportera tillbud, det vill säga när det varit nära ögat utan att en olycka skett. Information om tillbud visar var riskerna finns. Samtidigt skapas en

dialog kring säkerhetsfrågor, vilket hjälper oss att sätta in åtgärder tidigare och förhindra att det inträffar en olycka.

För att göra olycksstatistiken jämförbar från år till år när verksamheten växer räknar vi olyckorna i förhållande till omsatta miljarder kronor. Målet är att arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år under åren 2018–2020 med sikte mot en nollvision på ytterligare några års sikt. Under 2020 har 82 observationer, tillbud och olycksfall rapporterats in. 65 observationer och tillbud utan personskador, 14 personskador och tre miljötillbud. Olyckorna minskar då med 40 procent från 2019 till 2020, vilket är oerhört positivt. I reella tal minskar olyckorna med 41 procent. Sedan vi införde Always report har andelen rapporterade tillbud ökat under flera år men 2020 ser vi ett trendbrott där inrapporteringen minskat jämfört med året innan. Sammantaget och sett till en flerårsjämförelse befinner sig inrapporteringen dock på en hög nivå och vi hoppas att digitala hjälpmedel kan hjälpa oss att fortsätta förebygga olyckor i ännu högre grad framöver.

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

Mål: Arbetsplatsolyckorna ska minska med 10 % jämfört med föregående år. Inrapportering av tillbud ska öka med 10 % jämfört med föregående år.

Utfall 2020: Arbetsplatsolyckorna minskade med 40 % jämfört med föregående år. Antalet inrapporterade tillbud minskade med 19 %.

SJUKFRÅNVARO

År	2020	2019
Sjukfrånvaro totalt, %	2,80	3,03
Sjukfrånvaro exklusive långtidssjukskrivna, %	2,10	1,53
För branschen som helhet, %*	4,40	3,73

*Källa Previa



LEDARSKAP OCH KOMPETENS

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

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

Attraktiv arbetsplats

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

Vi har idag en kunnig organisation, men den behöver kontinuerligt ses över och dimensioneras till nuvarande och kommande volymer, sett till såväl antal medarbetare som till kompetens. Wästbygg har en lång tradition av att erbjuda praktikplatser och har ett väl etablerat samarbete med högskolor, universitet och yrkeshögskolor. De senaste åren har vi även samarbetat med organisationen My Dream Now för att redan under högstadium och gymnasium dela med oss av våra erfarenheter och ge inblick i vad en framtid på Wästbygg kan innebära.

Ledarskapsutveckling

Det specialanpassade ledarskapsutvecklingsprogram som påbörjades i samarbete med IHM Business School under 2018 har fram till och med 2019 genomförts av 50 medarbetare. Vid starten av 2020 är det ytterligare 50 medarbetare som deltar i programmet, som dock har pausats till följd av pandemin. Ambitionen är att fortsätta det nuvarande ledarskapsprogrammet in i 2021, och parallellt bredda programmet för en anpassning till fler ledare i organisationen.

Utbildningens mål är att stärka ledarskapet på alla nivåer i företaget. Med ledare som är tydliga och skapar engagemang i sina arbetsgrupper får vi en positiv utveckling som inte bara gynnar det interna klimatet utan också stärker vår konkurrenskraft.



Jag vill att alla ska må bra och trivas på jobbet. Det gör vi när alla på riktigt bryr sig och är rädda om varandra. Detta är något jag jobbar aktivt med både i min roll som regionchef på Wästbygg och utifrån mitt styrelseuppdrag i branschorganisationen Byggcheferna. Branschen är mer macho än vi "har råd med". Ökad mångfald är en förutsättning för att kunna attrahera de skickligaste medarbetarna och för att nå dit måste vi våga säga ifrån och prata så att alla kan lyssna. Enkelt och modigt!

Jeanet Corvinus, regionchef Öst

”

Nu spänner vi bågen ännu högre och sätter som mål att vi 2025 ska spegla Sveriges befolkning vad gäller könsfördelning och mångfald.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Wästbygg Gruppen vill ta en tydlig position inom byggbranschen vad gäller jämställdhet och mångfald. Ett målmedvetet arbete har under de senaste åren givit tydliga resultat på jämställdhetsområdet, med fler kvinnor såväl i ledande befattningar som generellt i koncernen. Nu spänner vi bågen ännu högre och sätter som mål att vi 2025 ska spegla Sveriges befolkning vad gäller könsfördelning och mångfald. Genom att spegla det samhälle vi utvecklar och bygger för, skapar vi de bästa förutsättningarna för vår koncerns långsiktiga lönsamhet, innovation och en hållbar utveckling.

För att nå detta ambitiösa mål behöver vi ytterligare förstärka vårt arbete inom området inkludering. Ett ställningstagande för ökad mångfald och inkludering har därför arbetats fram under 2020, och antogs av koncernledningen i början av 2021. Wästbygg Gruppens koncernledning och alla koncernbolags respektive ledningsgrupper har gemensamt förbundit sig att aktivt arbeta för att det ska uppnås. Det är viktigt att vi på vägen dit säkerställer en årlig positiv utveckling på numerären för andelen kvinnor totalt inom koncernen, andel kvinnor på ledande befattning samt andelen kvinnor vid nyrekrytering. Framöver kommer vi även att inkludera en uppskattad andel anställda med utländsk bakgrund.

Ställningstagandet omfattar vårt rekryteringsarbete, ett aktivt arbete för en inkluderande kultur, etikfrågor samt mångfaldsaspekter i den interna representationen och förstärker vår Etiska policy och Likabehandlingsplan.

Att fortsätta att utbilda våra rekryterande chefer i kompetensbaserad rekrytering blir en viktig del i arbetet liksom att Wästbygg representeras av medarbetare med olika bakgrund i olika publika sammanhang. Som ett verktyg i det fortsatta arbetet mot ökad jämställdhet har Wästbygg ett kvinnligt nätverk. Nätverket ska fungera som ett forum för stöd, erfarenhetsutbyte och problemlösning för företagets kvinnliga medarbetare men också bidra till att lyfta jämställdhetsfrågorna i vardagen. Det arrangeras årliga träffar i syfte att stärka de interna kontaktytorna och ge möjlighet till påverkan. Till följd av covid-19 har de inplanerade nätverksträffarna under 2020 flyttas fram.

Mål: 2025 ska vi spegla Sveriges befolkning vad gäller könsfördelning och mångfald.

Utfall 2020: Andel kvinnor totalt i företaget
2020: 26 %, 2019: 23 %, 2018: 19 %

Andel kvinnor på ledande befattningar
2020: 29 %, 2019: 22 %, 2018: 16 %

Likabehandlingsplan

Det är en mänsklig rättighet att alla som är verksamma på våra arbetsplatser har likvärdiga arbetsvillkor.

Wästbyggs uppförandekod anger tydligt att ingen diskriminering får förekomma i företaget och betonar alla medarbetares ansvar för ett gott arbetsklimat där alla känner sig välkomna. Utgångspunkten är att alla medarbetare har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Vi anser att människor med olika

erfarenheter och perspektiv är en avgörande faktor för att skapa en framgångsrik organisation där vi kan nå våra mål och också vara en attraktiv arbetsgivare. Vår grundprincip är att likabehandla, att värdesätta våra medarbetares olikheter och att alla ska ha samma möjligheter till anställning, utbildning och utveckling i arbetet – oavsett kön och ursprung. För att säkerställa vårt agerande har vi en likabehandlingsplan, vilken motsvarar en mångfaldspolicy.

För att sätta ytterligare fokus på likabehandlingsfrågan finns en intern arbetsgrupp med uppdrag att på olika sätt främja detta arbete och finnas som stöd till chefer och arbetsgrupper. Målet är att vi på sikt ska kunna ta en ledarposition inom likabehandling i vår bransch.

Det interna arbetsmiljöet, där likabehandling är en viktig del, mäts varje vecka genom ett webbaserat enkätverktyg. Fyra slumpvis utvalda frågor ur en stor frågebänk skickas ut till medarbetarna. Resultatet mäts anonymt på olika nivåer i företaget och det följs upp i både arbetsgrupper och på ledningsnivå. Bland annat har det bidragit till ett ökat fokus på kompetensutveckling samt till att ledarskapsutbildning anpassades till en större målgrupp än vad som var tänkt från början. Mätningen och uppföljningen har blivit en agendapunkt i våra olika forum, vilket i sin tur har lett till ett ökat fokus på ledarskap och värderingar.



SAMHÄLLENGAGEMANG

Som nämnt har vi 2020 fortsatt att arbeta tillsammans med organisationen My Dream Now, som drivs av det sociala företaget Creator. My Dream Now kopplar samman företag med skolungdomar i utsatta områden för att eleverna ska bli inspirerade av vuxna med jobb inom olika områden. Det har varit ett speciellt år där de möten som har genomförts har varit digitala. Med bakgrund av situationen med covid-19 samt för att kunna nå fler elever och engagera fler medarbetare valde Wästbygg att under året bidra till My Dream Now-appen. Våra medarbetare som registrerat sig i appen har kunnat svara på ungas frågor om karriär och arbetsliv och ge en bild av de olika yrkesroller som finns hos en aktör som oss.

Därutöver har vi genomfört andra aktiviteter. Under våren valde vi att bidra med matlådor från "Maten é klar" samt "Nordish market" till vårdpersonal i Stockholm, Malmö och Göteborg. Julgåvan gick i år till Giving People som hjälper ekonomiskt utsatta barn i Sverige.

WÄSTBYGGS FOND FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

2016 inrättade Wästbygg en fond för hållbar utveckling. Syftet med fonden är att främja innovativa lösningar och idéer inom hållbarhet. Fondens utmanar till att tänka ytterligare ett steg för att hitta lösningar på olika hållbarhetsutmaningar. Wästbyggs projektchefer kan tillsammans med kunder söka finansiering för att testa och utvärdera tekniska lösningar och idéer i framkant inom hållbarhetsområdet i projekten. Det finns också möjlighet för studenter att söka medel ur fonden för att arbeta med tekniska innovationer som gynnar byggbranschen. Vi främjar på det här sättet arbetet med nya lösningar som bidrar till att driva både företaget och branschen framåt inom hållbarhetsområdet.

Under 2020 har medel från fonden delats ut till två projekt:

1. Pilotprojekt trähus – Kv Lagerkransen Brunnsberg

Vi har utsett vårt trähusprojekt Lagerkransen Brunnsberg i Lund till pilotprojekt för att öka vår kunskap om att bygga med massivt trä. Stommen byggs av korslimmat trä som vi köper från Södra. I pilotprojektet samarbetar vi med Södra, genom att skapa en dialog och förståelse för båda parter problemställningar, för att optimera process och byggnation med KL-trä. Genom projektet kan vi hitta konstruktiva åtgärdsförslag samtidigt som vi tillsammans stakar ut en väg för framtida träbyggnadsprojekt. Syftet med projektet är att göra kommande träprojekt mer konkurrenskraftiga. I sin tur kommer det att medföra att framtida bostadsprojekt i högre grad kan byggas med trästommar, vilket under rätt förutsättningar ger ett lägre klimatavtryck.

2. Utveckla klimatberäkningar i enlighet med LFM30:s metodik

Wästbygg deltar i ett projekt för att utveckla klimatberäkningar i enlighet med metodik utvecklad av "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30) med stöd av IVL för klimatneutrala byggnader. Metodiken ligger i framkant och kommer att påskynda arbetet med att sätta standarder för hur beräkningar ska göras framöver, inte minst inför det nya lagkravet med klimatdeklarationer. Vi deltar i projektet som "följare" tillsammans med nio andra projekt och kommer att utföra klimatberäkningarna specifikt för vårt trähusprojekt Lagerkransen Brunnsberg i Lund. Projektet omfattar vår roll såväl som både beställare och entreprenör som intern rådgivare i hållbarhetsfrågor. Beräkningar, antaganden, jämförelser och granskningar som görs i projektet kommer att öka vår kompetensnivå när det gäller klimatavtryck från material. Klimatberäkningarna kommer att vara användbara i framtida projekt, samtidigt som vi bidrar till att sprida kunskap inom hela byggbranschen.

”

I sin tur kommer det att medföra att framtida bostadsprojekt i högre grad kan byggas med trästommar, vilket under rätt förutsättningar ger ett lägre klimatavtryck.

Våra medarbetare 2020

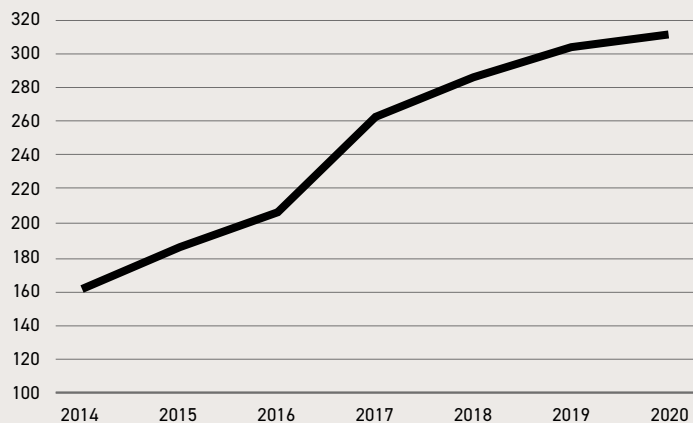
Wästbygg Gruppen 2020-12-31:

311 anställda fördelade på
10 kontor och
53 arbetsplatser

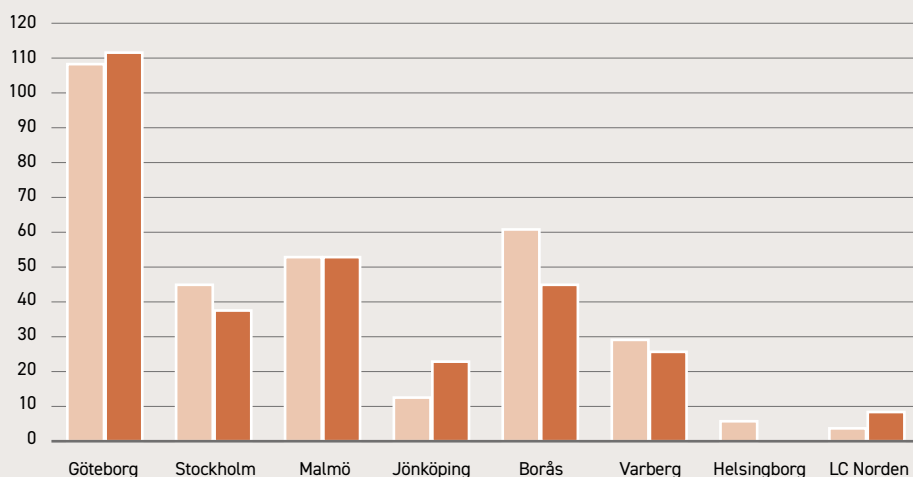
FÄRGKODNING:

■ Kvinnor ■ 2019
■ Män ■ 2020

ANSTÄLLDA I WÄSTBYGGKONCERNEN

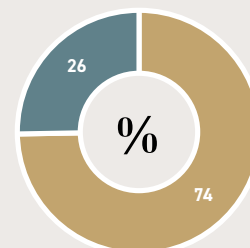


PERSONLFÖRDELNING MELLAN WÄSTBYGGS KONTORSORTER, ANTAL

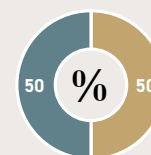


FÖRDELNING KVINNOR/MÄN

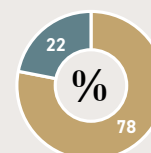
TOTALT I KONCERNEN



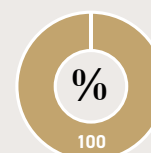
SUPPORTFUNKTIONER



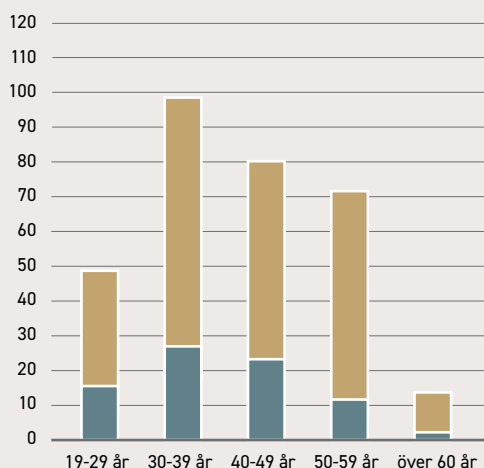
PRODUKTION, TJÄNSTEMÄN



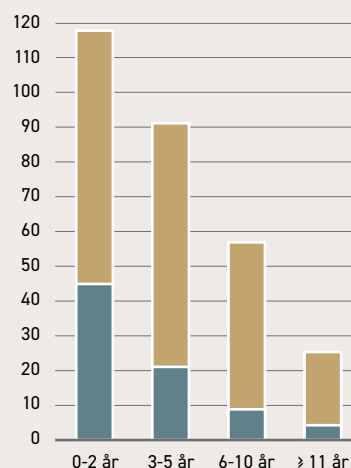
YRKESARBETARE



ÅLDSFÖRDELNING, ANTAL



ANSTÄLLNINGÅR, ANTAL



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 32-50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2021
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Göteborg, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2020.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

Wästbygg Gruppen AB (publ) noterades på Nasdaq Stockholm den 13 oktober 2020. Wästbygg Gruppen är sedan 2013 ett dotterföretag till M2 Holding AB, organisationsnummer 556878-5520 med M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349 som slutligt moderbolag i koncernen. M2 kvarstår som största ägare även efter noteringen med en ägarandel på cirka 60 procent av aktierna.

I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterbolag med varumärkena Wästbygg, Wästbygg Våra hem, Logistic Contractor och Inwita Fastigheter, nedan benämns koncernen som Wästbygg.

Moderbolagets säte är i Göteborg på adress Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg. Flera koncerngemensamma funktioner finns även i Borås.

INFORMATION OM DENNA RAPPORT

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

Från och med delårsrapporten för andra kvartalet 2020 har Wästbygg Gruppen ändrat redovisningsprincip för hur egen-

utvecklade bostadsrättsprojekt redovisas, se not 1, Redovisningsprinciper på sidan 81. Bostadsrättsföreningarna betraktas inte längre som fristående från koncernen och de konsolideras därför i Wästbygg Gruppens räkenskaper inom segment Bostad.

En effekt av förändringen är att intäkter och resultat redovisas först vid respektive bostadsrättsprojekts färdigställande. Det medför i sin tur en ökad variation från år till år i koncernens rapportering.

Parallellt intäktsredovisas därför dessa projekt över tid i Wästbygg Gruppens segmentsrapportering. Segmentsrapporteringen används för den interna styrningen av verksamheten, då det är styrelsens bedömning att den ger en tydligare bild av verksamhetens ekonomiska ställning vid varje enskilt rapporttillfälle, se not 3 och 5.

VERKSAMHET

Wästbygg är bland de tio största bygg- och projektutvecklingsföretagen i Sverige, mätt utifrån intäkterna. Koncernens entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet bedrivs i tre affärsområden som också utgör rapporterbara segment; Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Ett fjärde affärsområde - Förvaltning samhällsfastigheter tillkommer så snart verksamheten i koncernbolaget Inwita Fastigheter uppnår en om-

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	2020	2019	2018*	2017*
Finansiella nyckeltal				
Intäkter, mkr	3 620	3 889	3 543	2 822
Rörelseresultat, mkr	223	220	147	91
Rörelsemarginal, %	6,2	5,7	4,1	3,2
Resultat efter skatt, mkr	234	215	142	86
Balansomslutning, mkr	3 170	2 144	1 697	1 471
Soliditet, %	50	27	25	24
Avkastning på eget kapital, %	22	43	37	30
Rörelsekapital, mkr	785	270	-17	-29
Räntebärande nettokassa (+) / nettoskuld (-), mkr	477	-7	173	114
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-237	-63	141	134
Aktierelaterade nyckeltal				
Resultat per aktie, kr**	9,39	9,40	6,16	3,73
Eget kapital per aktie, kr	49,17	24,81	18,19	15,50
Antal aktier vid periodens slut ('000)***	32 340	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)***	24 913	22 950	22 950	22 950

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

** I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädnings effekt, därför redovisas inte detta separat.

*** För information om aktiekapitalets utveckling under 2020 till följd av split och nyemissioner, se tabell på sidan 57.

För nyckeltalsdefinitioner, se sidan 118.

Operationella nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Orderingång, mkr	3 232	3 850	3 077	3 604	2 556
Orderstock, mkr	3 201	3 752	3 634	4 037	2 305
Antal anställda periodens slut	311	305	288	261	208

fattning som motiverar särredovisning. Tills vidare ingår verksamheten där i affärsområde Kommersiellt. I not 5 finns en avstämning mellan segment och koncern.

Inom de tre affärsområdena bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik- och industrialläggningar på uppdrag av externa beställare, men också åt den egna projektutvecklingsverksamheten. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering och tillståndsprocess till färdig byggnad till extern kund.

Wästbyggs verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på sju orter. I Norge, Danmark och Finland finns etablerade dotterbolag till koncernbolaget Logistic Contractor med kontor i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors.

AKTIEN

På årsstämman den 23 mars 2020 fattades beslut om att öka antalet aktier i bolaget genom att varje aktie delades upp på 450 aktier (aktiesplit 1:450). Efter uppdelningen av aktier har antalet aktier i bolaget ökat från 51 000 aktier till 22 950 000 aktier. Det beslutades också att bolaget skulle inrätta aktier av två slag, A-aktier och B-aktier. A-aktier berättigar till tio röster vardera och B-aktierna berättigar till en röst vardera. A- och B-aktierna har lika rätt till vinstmedel och annan värdeöverföring. Registrering på Bolagsverket gjordes den 8 april 2020.

Antalet aktier och röster i bolaget ändrades igen under fjärde kvartalet till följd av att två nyemissioner genomfördes där sammanlagt 9 390 165 nya B-aktier emitterades med anledning av börsnoteringen. Aktierna emitterades med stöd av det bemyndigande som lämnades av bolagsstämman till Wästbyggs styrelse den 23 mars 2020. För mer information kring aktien och aktiekapitalets utveckling, se sidorna 56-57.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Till följd av covid-19-pandemin har byggmarknaden präglats av försiktighet under 2020. Antalet projekt som kommit på marknaden har varit ungefär i paritet med tidigare år, men ledtiderna från anbud fram till investeringsbeslut har varit väsentligt längre. Under slutet av året märktes även en större konkurrens vad gäller antalet aktörer som lämnade anbud på varje enskilt projekt.

Intäkterna för helåret uppgick till 3 620 mkr (3 889), vilket är en minskning med 7 procent. Trots minskad volym uppnås ändå ett rörelseresultat på 223 mkr (220). Resultatet belastades av engångskostnader på cirka 11 mkr relaterade till börsnoteringen. Övriga utgifter som är direkt kopplade till kapitalanskaffningen, 37 mkr, har avräknats mot emissionslikviden under eget kapital. En viktig faktor för det starka resultatet är den ökade satsningen på projektutveckling. Under 2020 har åtta egenutvecklade projekt avyttrats fördelade på fem logistikanläggningar, två bostadsprojekt och en kommersiell fastighet. Förmågan att skapa egna affärer blir extra viktig i ett läge med en ökande konkurrens på entreprenadmarknaden.

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till 234 mkr (215), vilket motsvarar ett resultat per aktie om 9,39 kronor (9,40). Resultatet per aktie är inte jämförbart mellan 2020 och 2019 till följd av att cirka 9,4 miljoner aktier nyemitterades under fjärde kvartalet 2020 med tillhörande utspädningseffekt.

Den totala orderingsgången under året uppgick till 3 232 mkr (3 850) efter en svagare orderingsgång än normalt under våren. Primärt är det affärsområde Kommersiellt som har påverkats.

LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STÄLLNING

De två nyemissioner som genomfördes med anledning av introduktionen på Nasdaq Stockholm har stärkt Wästbygg Gruppens kassa. Företagets aktiekapital har utökats med cirka 1 mkr. Emissionerna gjordes till överkurs, 901 mkr, och tillförda medel från emissionerna redovisas under Överkursfond i moderbolagets balansräkning. Medel från emissionerna kommer primärt att användas till fortsatt satsning på projektutveckling liksom till att bygga upp en förvaltningsportfölj av egenutvecklade samhällsfastigheter i koncernen.

Efter genomförda nyemissioner uppgick eget kapital per aktie 49,17 kronor (24,81) vid årets slut omräknat utifrån den aktiesplit som genomfördes under första kvartalet.

Koncernen redovisade en räntebärande nettokassa på 477 mkr (-7) vid årets slut. Vid årets början uppgick nettoskulden till -7 mkr (173). Nettokassan stärktes till följd av nyemissionerna men belastades också av externa lån i konsoliderade bostadsrättsprojekt under produktion med 362 mkr. Två av de tre egenutvecklade bostadsrättsprojekt som är under produktion kommer att färdigställas och överlämnas under första halvåret 2021. Därefter konsolideras inte längre dessa bostadsrättsföreningars lån i företagets redovisning.

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

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.

För helåret 2020 uppgick kassaflödet till 569 mkr (-97), fördelat på den löpande verksamheten -237 mkr (-63), investeringsverksamheten -60 mkr (-11) och finansieringsverksamheten 866 mkr (-23).

Ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten är helt i linje med bolagets strategi att öka andelen utvecklingsprojekt, vilket skedde under 2020. Det negativa kassaflödet från investeringsverksamheten under året var kopplat till uppförandet av trygghetsboendet Kv Håggen i Halmstad, som byggs för eget ägande i koncernbolaget Inwita Fastigheter. Den 23 mars fattade årsstämman beslut om att dela ut 75 mkr till ägarna, vilket också verkställdes innan första kvartalets utgång.

Ett aktieägarlån till M2 har amorterats i sin helhet. Till följd av den goda likviditeten valde bolaget även att amortera ett lån till Swedbank på 15 mkr i förtid med planerad löptid till och med 2021-06-30 och med en kvartalsvis amortering om 5 mkr.

Egenutvecklade bostadsprojektet Tuvebo Ateljé har uppförts med egna medel till och med tredje kvartalet men byggkreditiv tecknades under fjärde kvartalet.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 50 procent (27). Koncernens goda soliditet är en följd av nyemissionerna men också ett resultat av en positiv resultatutveckling under året. Samtidigt hålls den tillbaka av icke framtagna vinster i egenutvecklade bostadsrättsprojekt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Kvartal 1

- Vid en extra bolagsstämma den 23 januari utsågs Joacim Sjöberg till ny styrelseledamot. Med invalet utökades Wästbygg Gruppens styrelse med en ledamot.
- En handelsfastighet som bolaget utvecklar och bygger åt Hornbach i Trollhättan såldes till SPP.
- Två egenutvecklade mindre logistikprojekt såldes till M2 Gruppen, varav ett har tillträtts och hyresgästen har flyttat in.
- Styrelsen fattade beslut om att produktionsstarta två utvecklingsprojekt. Beslutet omfattade etapp två av Tuvebo i Göteborg med 71 bostadsrätter samt ett trygghetsboende i Halmstad med 29 lägenheter. Beslut togs också om att trygghetsboendet ska ägas och förvaltas av Inwita.
- På årsstämman den 23 mars 2020 fattades beslut om att öka antalet aktier i bolaget genom att varje aktie delades upp på 450 aktier (aktiesplit 1:450).
- På årsstämman den 23 mars fattades beslut om att ändra Wästbygg Gruppens säte från Borås till Göteborg.
- På årsstämman fattades beslut om att dela ut 75 mkr till ägarna. Utbetalning skedde innan kvartalets slut.

Kvartal 2

- Koncernbolaget Logistic Contractor tecknade hyresavtal för kontorslokaler i Oslo och Helsingfors för sitt norska respektive finska dotterbolag.

Kvartal 3

- Två egenutvecklade logistikanläggningar och ett egenutvecklat bostadsprojekt såldes. Det sammanlagda försäljningsvärdet uppgick till 974 mkr. Logistikanläggningarna är under produktion och resultatavräknades delvis under tredje kvartalet. Bostadsprojektet produktionsstartades och vinstavräknades under fjärde kvartalet.
- Kvartalets orderingång uppgick till 900 mkr och utgjordes till största delen av fyra större entreprenadavtal inom Bostad och ett logistikprojekt.
- Den 30 september offentliggjorde Wästbygg Gruppen prospektet inför noteringen på Nasdaq Stockholm. Prospektet finns för nedladdning på wastbygg.se.
- Vid en extra bolagsstämma den 28 september entledigades Elizabeth Falk som personvald revisor på grund av hälsoskäl. Det noterades att Grant Thornton Sweden AB fortsatt är valt revisionsbolag och att Lars Kjellgren fortsatt är huvudansvarig revisor. Vidare har Grant Thornton meddelat att Camilla Nilsson utsetts som medpåtecknande revisor, att underteckna tillsammans med huvudansvarig revisor.

Kvartal 4

- En egenutvecklad logistikanläggning i Stockholm med MatHem som hyresgäst avyttrades till Niam AB. Köpeskillingen uppgick till cirka 900 mkr. Fastigheten är under uppförande och frånträde beräknas ske under första kvartalet 2022.
- Entreprenadavtal tecknades med DHL om att uppföra en paketterminal på Kastrups flygplats. Ordervärdet uppgick till cirka 500 mkr (SEK).
- Wästbygg Gruppen AB noterades på Nasdaq Stockholm den 13 oktober. Erbjudandet var då övertecknat.
- Marie Lindebäck, sedan tidigare anställd i bolaget som vice hållbarhetschef, utsågs till IR-chef.
- Antalet aktier och röster i bolaget ändrades till följd av att två nyemissioner genomfördes där sammanlagt 9 390 165 nya B-aktier emitterades med anledning av börsnoteringen.
- Ett aktieägarlån från M2 Gruppen på 30 mkr återbetalades i samband med nyemissionen.
- Ett villkorat aktieägartillskott på 48 mkr omvandlades till ett ovillkorat.

FÖRÄNDRINGAR BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Marie Lindebäck har utsetts till IR-chef samt vice hållbarhetschef. Claas Wallin har rekryterats till en nyinrättad tjänst som koncernutvecklingschef.

FORSKNING OCH UTVECKLING

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

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Wästbygg Gruppens hållbarhetsredovisning för 2020 presenteras på sidorna 32–50.

STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidorna 110–112, Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Wästbyggs efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och koncernledningen presenteras på sidorna 115–117.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2021

Grundläggande beskrivning: Styrelsen föreslår att stämman beslutar i enlighet med nedanstående förslag angående riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen att gälla från kommande årsstämma. De beslutade och gällande riktlinjerna beskrivs i not 6. Det finns inget särskilt ersättningsutskott. Ersättningsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson som är verkställande direktör i Wästbygg Gruppen. Ersättningsfrågor som hanteras är fastställande av ersättningspolicy samt lön till verkställande direktör.

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

Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde. Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter.

Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmer. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader. Generellt förekommer inga avgångsvederlag utöver ersättning under uppsägningstid. Koncernbolagens vd:ar och vice vd:ar har dock en konkurrensklausul i sina anställningsavtal, vilken ger rätt till avgångsvederlag i de fall företaget önskar nyttja denna klausul som då gäller för upp till maximalt tolv månader utöver uppsägningstiden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall.

Den ersättningsram som fastställdes av bolagsstämman 2020 medger en möjlighet för bolaget att inrätta ett långtidsincitament för ledande befattningshavare i form av ett kombinerat kontantbonus- och aktiesparprogram. Detta har dock inte införts under 2020, och ingen ersättning har betalats ut. I stället kommer ett förslag om införande under 2021 att läggas fram till bolagsstämman för beslut.



PERSONALRELATERAD INFORMATION

Samtliga svenska dotterbolag i koncernen som har anställda har tecknat kollektivavtal. I de danska, norska och finska bolagen strävar vi efter att ha marknadsmässiga villkor som motsvarar regelmässiga kollektivavtal på respektive marknad. I Wästbygg finns flera koncernövergripande policyer inom personalområdet exempelvis likabehandlingsplan, jämställdhetspolicy, uppförandekod samt en verksamhetspolicy som bland annat reglerar hållbarhetsfrågor av olika slag.

Vid årets slut fanns 311 anställda på Wästbygg jämfört med 305 vid årets början.

KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Till följd av covid-19-pandemin är marknadsläget osäkert och svårbedömt, speciellt som smittspridningen tagit fart igen under vintern.

BNP förväntas krympa med cirka tre procent under 2020 enligt Svenskt Näringsliv som också bedömer att arbetslösheten kommer att uppgå till 8,5 procent för helåret.

Bolaget följer händelserna på marknaden noggrant. Bostadsbristen i många kommuner, en ökande e-handel med tillhörande logistikbehov och behovet av samhällsfastigheter utifrån befolkningsökningen skapar förutsättningar för fortsatt god utveckling och det är också inom dessa verksamhetsområden som fortsatt fokus kommer att läggas.

Marknadsläget för de tre affärsområdena redovisas under respektive rubrik från sidan 58 och framåt.

Koncernen lämnar inga prognoser.

ÖVRIGT

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

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

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

Beträffande koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, redovisning av eget kapital samt kassaflödesanalyser med därtill hörande noter. Redovisningsprinciper redogörs för i not 1 på sidorna 81-87.

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

- Efter uppnått försäljningsmål har beslut fattats om att produktionsstarta det egenutvecklade projektet Soluret i Malmö med 45 bostadsrättslägenheter.
- Beslut har fattats om att påbörja lägenhetsförsäljning av det egenutvecklade projektet Parklyckan i Stockholm med 36 radhus.
- Beslut har fattats om att påbörja lägenhetsuthyrning i det egenutvecklade trygghetsboendet Kv Häggen i Halmstad.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med Nordströms Bygghandel om att uppföra ett byggvaruhus i Norrköping. Ordervärdet uppgick till 70 mkr.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med ett transport- och logistikföretag om att uppföra en logistikanläggning på 39 000 kvm i Eskilstuna. Ordervärdet uppgick till 220 mkr.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med FB Bostad om att uppföra Bolighuset med 47 lägenheter och en förskola i Haninge. Ordervärdet uppgår till 92 mkr.
- Markanvisningsavtal har tecknats med Stockholms Stad om en markanvisning för 70 lägenheter på Årstafältet.
- En projektfastighet i Borås har förvärvat. Fastigheten är på 3 600 kvm och är delvis uthyrd. Ny detaljplan finns som tillåter tillbyggnad med 2 000 kvm.
- En organisatorisk sammanslagning har skett av verksamheterna i koncernbolagen Wästbygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB. I samband med detta har Wästbygg ABs vd Susanne Liljedahl lämnat sin tjänst och sin plats i koncernledningen. Koncernchef Jörgen Andersson träder tills vidare in som vd för den sammanslagna verksamheten.
- Koncernledningen har utökats med Jenny Jakobson, kommunikations- och varumärkeschef.

VINSTDISPOSITION MODERBOLAGET

Till årsstämman förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	1 224 609 693
Årets resultat	193 820 615
Summa	1 418 430 308

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	106 722 545
Balanseras i ny räkning	1 311 707 763
Summa	1 418 430 308

Wästbyggaktien

Den 13 oktober 2020 noterades Wästbygg Gruppen AB (publ) på Nasdaq Stockholm under tickerkod WBGR. Sedan noteringen och fram till utgången av året omsattes 5,65 miljoner aktier, baserat på information från Nasdaq Stockholm och Monitor av Modular Finance AB. Den 31 december stängde börskursen på 98,45 kronor per aktie, vilket motsvarade ett börsvärde på 3 184 mkr beräknat på antalet utestående aktier.

Aktiekapitalet uppgick på bokslutsdagen till 3 593 352 kr, fördelat på 620 000 A-aktier samt 31 720 165 B-aktier. I tabellen Aktiekapitalets utveckling på nästföljande sida visas hur aktiekapitalet och antalet aktier har förändrats sedan bolaget bildades. Vid utgången av året hade Wästbygg 6 017 aktieägare.

Det utländska ägandet uppgick till drygt fyra procent av aktiekapitalet. Tabellen nedan visar de bekräftade tio största ägarna per den 31 december 2020.

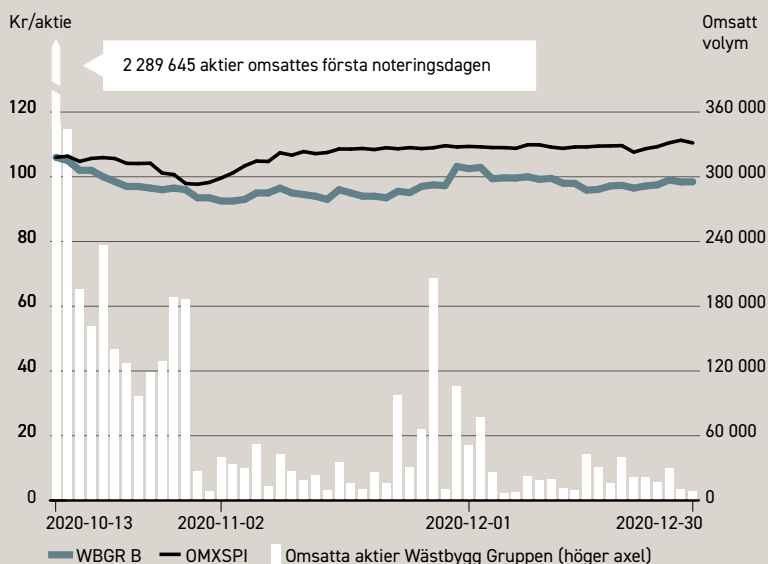
UTDELNING

Wästbygg har ett långsiktigt mål att utdelningen över tid ska uppgå till 40 procent av nettovinsten baserat på segmentsredovisning. Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning på 3,30 kronor per aktie, vilket motsvarar en direktavkastning om 3,35 procent baserad på börskursen per den 31 december 2020.

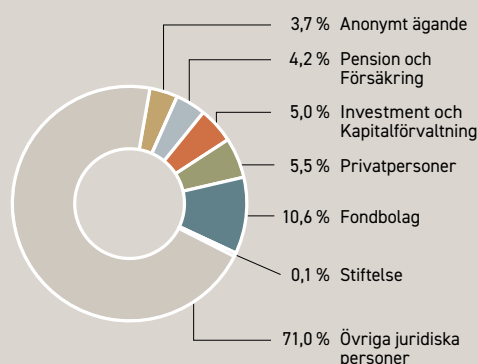
WÄSTBYGG GRUPPENS TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE 2020-12-31

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2 Holding AB (Rutger Arnhult)	337 500	19 111 500	19 449 000	60,1 %	59,3 %
Fino Förvaltning AB (Jörgen Andersson)	282 500	1 656 000	1 938 500	6,0 %	11,8 %
Länsförsäkringar Fonder	-	1 632 500	1 632 500	5,0 %	4,3 %
Svolder	-	1 575 377	1 575 377	4,9 %	4,2 %
AFA Försäkring	-	1 000 000	1 000 000	3,1 %	2,6 %
Öhman Fonder	-	698 000	698 000	2,2 %	1,8 %
Ernström & Co AB	-	678 001	678 001	2,1 %	1,8 %
Gårdarke Invest AB	-	300 000	300 000	0,9 %	0,8 %
Catella Fonder	-	258 001	258 001	0,8 %	0,7 %
Nordnet Pensionsförsäkring	-	252 344	252 344	0,8 %	0,7 %
Övriga aktieägare	-	4 558 442	4 558 442	14,1 %	12,0 %
Totalt	620 000	31 720 165	32 340 165	100,00 %	100,00 %

AKTIEKURS



FÖRDELNING AKTIEÄGARE



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

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Besluts-datum	Beskrivning	Förändring i aktiekapital*	Förändring antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Totalt antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kvot-värde*	Totalt aktie-kapital*
23 dec 2011	Registrering av bolaget	50 000	50 000	-	-	50 000	-	-	1,00	50 000
17 feb 2012	Sammanlag-ning av aktie	0	1 000	-	-	1 000	-	-	50,00	50 000
28 aug 2013	Nyemission	2 500 000	50 000	-	-	51 000	-	-	50,00	2 550 000
23 mar 2020	Uppdelning av aktier (split)	0	22 899 000	-	-	22 950 000	-	-	0,11	2 550 000
23 mar 2020	Omstämpling av aktier	0	0	-	-	22 950 000	620 000	22 330 000	0,11	2 550 000
okt 2020	Nyemission	925 926	8 333 333	-	8 333 333	31 283 333	620 000	30 663 333	0,11	3 475 926
nov 2020	Nyemission	117 426	1 056 832	-	1 056 832	32 340 165	620 000	31 720 165	0,11	3 593 352

* Anges i SEK



Affärsområde Bostad

Tallspinnaren i Mölnlycke med 51 lägenheter avslutades under året.

Wästbygg bygger flerbostadshus åt externa beställare, både kommunala och privata. Dessutom utvecklar och uppför bolaget egna bostadsprojekt. I nuvarande pågående produktion finns en tydlig övervikt mot externa uppdrag. På sikt är ambitionen att öka andelen egenutvecklade bostadsprojekt upp till cirka 50 procent.

Vid årets slut fanns 1 510 lägenheter (1 561) i planering och produktion. 879 lägenheter (765) har färdigställts under året och lämnats över till sina beställare.

Affärsområde Bostad redovisade intäkter på 1 122 mkr (1 690) och ett resultat på 8 mkr (-37). Orderingsgången nådde inte upp till önskad nivå under första och andra kvartalet samtidigt som åtta bostadsprojekt avslutades under 2020, vilket sammantaget fick en negativ inverkan på årets upparbetade intäkter. Under hösten 2020 tecknades avtal om flera nya bostadsprojekt. Dessa kommer dock primärt att generera intäkter under 2021, då projekten hittills befunnit sig i uppstartfas. När det gäller resultatet var det väsentligt bättre än 2019 till följd av att fler utvecklingsprojekt varit igång och att lönsamheten i aktuella entreprenadprojekt varit god. 2019 belastades affärsområdet av nedskrivningar i ett entreprenaduppdrag och av att projektutvecklingsverksamheten påverkades av inbromsningen på bostadsmarknaden.

Orderingsgången uppgick till 1 084 mkr (463). En tydlig återhämtning på bostadsmarknaden avspeglade sig i att orderingsgången mer än fördubblades jämfört med 2019. Orderstocken för Bostad låg på 1 173 mkr vid årets slut, vilket är samma nivå som innan covid-19 bröt ut.

MARKNADSLÄGE

Bostadsbyggandet i Sverige ligger fortsatt på en historiskt sett hög nivå. Enligt SCB påbörjades 52 000 bostäder under 2020, vilket innebär att bostadsbyggandet är tillbaka på 2018 års nivå.

Boverkets uppdaterade byggbehovsberäkning från december 2020 indikerar att antalet påbörjade bostäder nu är i takt med befolkningsökningen på många av de orter som har störst byggbehov. Men även om byggandet är i paritet med befolkningsökningen finns ett stort underskott att ta igen. Boverkets prognos är därför att det behövs tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen till och med år 2029 för att svara mot den förväntade befolkningsstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.

Efter att det har varit en tydlig övervikt av hyresrätter bland de bostadsprojekt som kommit ut på marknaden under de senaste åren har bostadsrättsprojekten ökat från beställarnas sida.

Svensk Mäklarstatistik rapporterar stigande priser under 2020 och ett rekordår vad gäller försäljning av både bostadsrätter och villor.

Riksbanken räknar med att dagens 0-räntenivå kommer kvarstå till 2024 om inget oförutsett inträffar. Det skapar i sin tur förutsättningar för fortsatt låga boendekostnader. Samtidigt återstår att se hur stor påverkan covid-19 kommer att få på konjunktur och sysselsättning innan hela situationen i samhället kan betraktas som normal igen.

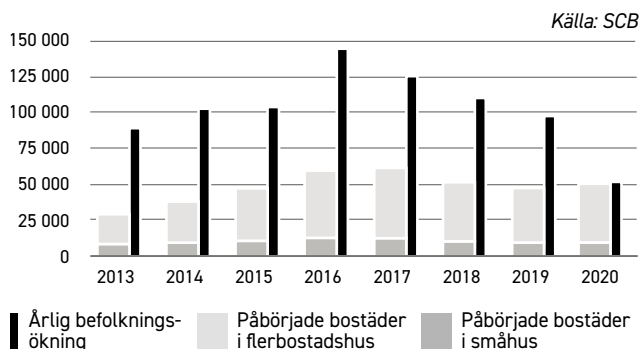
ENTREPRENADUPPDRAG

Wästbyggs bostadsproduktion är fördelad över samtliga fyra regioner men med tonvikt kring de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Sett över hela året har det varit en balans mellan färdigställda lägenheter och tillkommande.

Helt enligt plan ökas antalet egenutvecklade lägenheter som går i produktion. Vid årsskiftet utgjorde egenutvecklade lägenheter 32 procent av den pågående produktionen jämfört med 15 procent för ett år sedan.

Bland årets tillkommande externa entreprenaduppdrag finns en stor bredd bland både uppdragsgivarna och typer av projekt. Med Wästbyggs stora kompetens inom bostadsbyggande är företaget en attraktiv samarbetspartner oavsett om det är yteffektiva studentlägenheter som ska byggas eller bostadslägenheter med spännande arkitektoniska mervärden.

ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER I SVERIGE I FÖRHÅLLANDE TILL ÅRLIG BEFOLKNINGSÖKNING:



PROJEKTUTVECKLING

Inom projektutvecklingsverksamheten finns sedan tidigare en omfattande portfölj med byggrätter. Många markanvisningar som arbetas med nu erhöles för flera år sedan, när marknadsläget var ett annat. Portföljen utvärderas regelbundet för att bedöma projektens möjlighet att bli framgångsrika. I det arbetet ingår också att se över upplåtelseform, utformning och kostnadsbild liksom om några projekt ska avyttras eller återlämnas.

Ett förvärv har genomförts under året och omfattar ett projekt i Falkenberg med en byggrätt för 30 radhus med färdig detaljplan. I övrigt har stort fokus legat på att lotsa befintliga projekt närmare byggstart.

Två projekt med hyresrätter har avyttrats under året, Lagerkransen Brunnhög i Lund med 82 lägenheter till Lansa Fastigheter och Vårbergstoppen med 174 studentlägenheter till NREP. Båda uppgörelserna inkluderar entreprenadavtal med Wästbygg. Lagerkransen Brunnhög är ett profilprojekt inom hållbarhet och byggs med stomme av massivt trä.

Vad gäller egenutvecklade bostadsrättslägenheter färdigställdes etapp 1 av Hökälla Ängar med 22 radhus i början av året. Projektet är avslutad.

I början av året fattades beslut om att byggstarta Tuvebo Ateljé i Göteborg. Samtidigt har byggnationen av Tuvebo Smedja i Göteborg och No 12 i Kristianstad har pågått under hela året och avslutas under våren 2021.



Försäljningsläge

Vid årets slut pågick lägenhetsförsäljning i de tre ovan nämnda projekten som är i produktion, samt ett fjärde, Soluret i Malmö, som säljstartade under hösten. Totalt omfattar dessa fyra projekt 250 lägenheter varav 168 lägenheter var sålda och 13 reserverade vid årets slut. I Tuvebo Smedja och No 12, låg försäljningsgraden då över 90 procent och ytterligare lägenheter har sålts sedan dess i båda projekten.

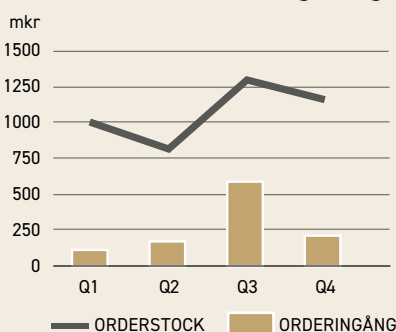
För Soluret har beslut om byggstart fattats i början av 2021 efter att försäljningsmålet har uppnåtts. Samtidigt togs då också beslut om att säljstarta projektet Parklyckan i Stockholm med 36 radhus.

Affärsområde Bostad i siffror

Orderingång under 2020 **1 084** mkr (2019: 463)

Pågående bostäder 2020-12-31 **1 510** lgh (2019-12-31: 1 561)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



PRODUKTION (antal lgh)

Avslutade under 2020:

879

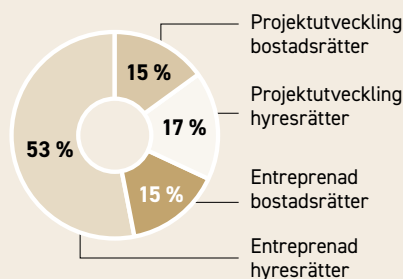
Pågående per 31 december:

Entreprenad-uppdrag **1 049**

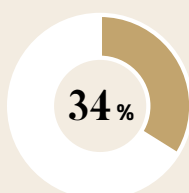
Projektutveckling **461**

Totalt pågående 1 510

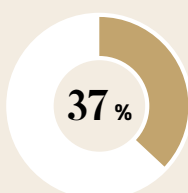
ANTAL PÅGÅENDE LGH PER PROJEKTTYP



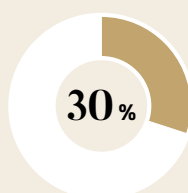
AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2020



ORDERINGÅNG



ORDERSTOCK



INTÄKTER

INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)

	2020	2019
Intäkter	1 122	1 690
- varav entreprenad	812	1 396
- varav projektutveckling	310	294
Resultat	8	-37

Kv Bronsåldern i Helsingborg innehåller ett vårdboende med 60 platser och 38 lägenheter för +65 år.



Affärsområde Kommersiellt

Affärsområde Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor och samhällsfastigheter. Majoriteten av projekten är entreprenaduppdrag åt externa beställare, men bolaget utvecklar och uppför även kommersiella projekt med tonvikt på samhällsfastigheter.

Wästbyggs kommersiella verksamhet är huvudsakligen fokuserad kring de tre storstadsregionerna och på företagets övriga kontorsorter. I de fall som kommersiella projekt utförs på andra platser är det primärt åt återkommande kunder.

Vid årets slut uppgick den pågående produktionen till 107 285 kvm (105 460). Åtta projekt med en total yta på 31 775 kvm (67 000) färdigställdes under året.

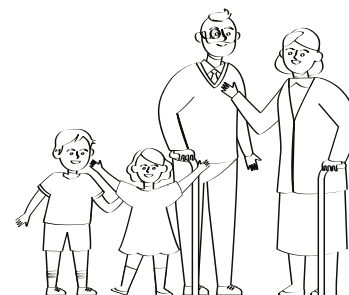
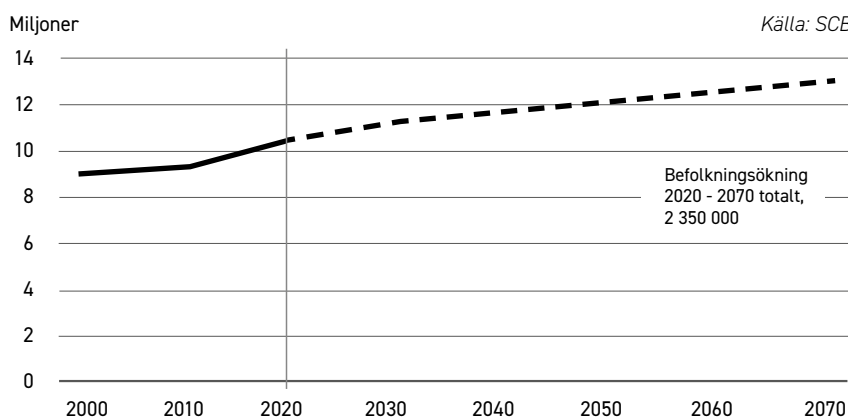
Affärsområdet redovisade intäkter på 844 mkr (982) och ett resultat på 31 mkr (35) för 2020. Ordergången minskade till 266 mkr (1 072), vilket även fick till följd att orderstocken för Kommersiellt sjönk till 265 mkr vid årets slut jämfört med 848 mkr vid ingången till 2020. Värt att påpeka i sammanhanget är att ordergången under 2019 var den högsta någonsin för affärsområde Kommersiellt.

MARKNADSLÄGE

Kommersiellt är det affärsområde inom Wästbygg Gruppen där den pågående pandemin medfört störst påverkan. Handel är ett område som drabbats hårt i hela landet, med minskad efterfrågan på nyproduktion inom handelsfastigheter som följd. Även efterfrågan på kontor minskar. Enligt en rapport från Navet Analytics pekar årsprognosen för nybyggnad av kontor och handel på en minskning med 25 procent i år jämfört med helår 2019. För offentliga lokaler bedöms minskningen till 10 procent. Detta ligger väl i linje med företagets bedömning utifrån inkomna anbudsfrågningar. En viss ökning har dock noterats mot slutet av året och även under inledningen av 2021.

Vad gäller samhällsfastigheter, det vill säga förskolor, skolor och äldreboenden, märks en fortsatt stor efterfrågan från både kommunala och privata aktörer. Under de senaste tio åren har Sveriges befolkning ökat med en miljon människor och inte minst inom skolor krävs ett fortsatt stort byggande för att komma ikapp och minska antalet provisoriska lösningar. Enligt SCBs långtidsprognos kommer ökningen att fortsätta i relativt rask, vilket kommer att skapa behov av en fortsatt utbyggnad av samhällsfastigheter.

BEFOLKNINGSPROGNOS 2000 - 2070



TILL 2070

Ökning av antal förskole- och grundskolebarn cirka **300 000**

Ökning av +65 år cirka **1 300 000**

Inom affärsområde Kommersiellt pågår därför en intern omställning för att öka företagets fokus på att både utveckla och bygga samhällsfastigheter. För att bredda företagets erbjudande inom samhällsfastigheter startades ett nytt koncernbolag, Inwita Fastigheter, vid årsskiftet 2019/2020. Bolagets syfte är att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter. Många kommunala och privata aktörer vill etablera verksamheter i hyrda lokaler snarare än att själva äga fastigheterna. Samtidigt vill de ha en ägare som har ett långsiktigt perspektiv på sitt fastighetsäggande. Genom att kunna erbjuda en komplett helhet inom samhällsfastigheter, det vill säga utveckling, entreprenad, ägande och förvaltning av den färdiga fastigheten, stärker företaget sin konkurrenskraft.

ENTREPRENADUPPDRAG

Inom Kommersiellt är företaget i slutfasen med två större handelsplatser som ska överlämnas i början av 2021 liksom det byggvaruhus som utvecklats och byggts åt Hornbach i Trollhättan. I slutet av året har produktionen av en bilanläggning åt Veho Bil i Bromma kommit igång. Projektet har funnits i orderboken under en tid, men har drabbats av förseningar bland annat till följd av krav från Swedavia kopplade till byggarbetsplatsens närhet till Bromma flygplats. Bland avslutade projekt finns en större utbyggnad av Jonstaka Handelsplats i Varberg med gym, padelhall och ytterligare butikslokaler.

Inom samhällsfastigheter pågår produktion av två äldreboenden, båda entreprenaduppdrag, samt det egenutvecklade trygghetsboendet Kv Häggen i Halmstad som byggs för att ägas i koncern-

bolaget Inwita Fastigheter. Då Kv Häggen byggs för eget ägande påverkar projektet varken intäkter, rörelseresultat eller orderstock. Två samhällsfastigheter har överlämnats under året, en förskola som byggts åt Borås Stad och ett kombinerat vård- och trygghetsboende i Helsingborg med Vectura Fastigheter som beställare.

PROJEKTUTVECKLING

För att balansera den relativt bostadstunga bygggrätsportfölj som finns inom företaget pågår ett aktivt arbete med att komplettera med främst samhällsfastigheter men även andra kommersiella utvecklingsprojekt.

Lagom till höstterminen var Nakterhusskolan i Haninge utanför Stockholm inflyttningsklar. Skolan har utvecklats och byggts av Wästbygg. I ett tidigt skede tecknades avtal med Hemsö om förvärv av skolfastigheten. Skolverksamheten drivs av Haninge kommun.

En markanvisning har erhållits i Trelleborg för en förskola. I uppdraget ingick att presentera ett helhetsförslag för Trelleborgs kommun inklusive drift av verksamheten och ägande av fastigheten. Genom Inwita Fastigheter samt ett samarbete med den privata aktören Kunskapsförskolan kunde Wästbygg möta Trelleborgs kommuns krav. Arbetet med detaljplanen pågår.

Under året har ett projektbolag förvärvats i Falkenberg med en tillhörande bygggräns. Planarbetet drivs ihop med Falkenbergs kommun och målsättningen är att utveckla och bygga cirka 65 lägenheter för ålderskategorin +65 år samt ett vårdboende med 60 platser.

I början av året tecknades avtal med SPP Fastigheter om förvärv av Hornbachfastigheten i Trollhättan. Tillträde sker i samband med färdigställandet av byggvaruhuset under första kvartalet 2021.

Affärsområde Kommersiellt i siffror

Orderingång under 2020 **266** mkr (2019: 1 072)

Pågående kommersiella projekt 2020-12-31 **107 285** kvm
(2019-12-31: 105 460)

PRODUKTION (antal kvm)

Avslutade under 2020:

31 775

Pågående per 31 december:

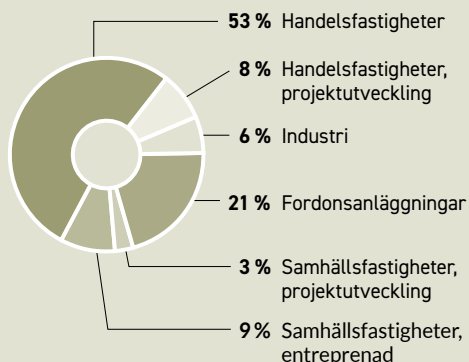
Entreprenaduppdrag **95 785**

Projektutveckling **8 600**

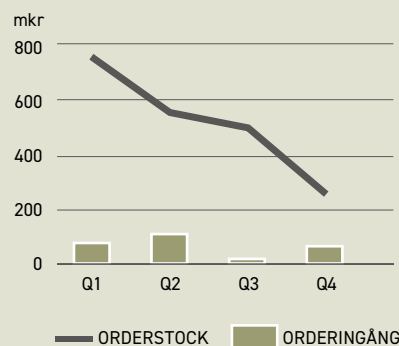
Kv Häggen* **2 900**

Totalt pågående 107 285

ANTAL PÅGÅENDE KVM PER PROJEKTTYP

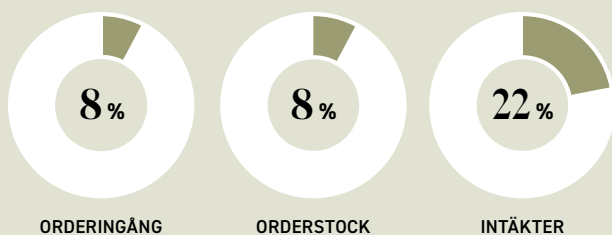


ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



* Byggs för egen förvaltning, ingår ej i intäkter, resultat eller orderstock.

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2020



INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)

	2020	2019
Intäkter	844	982
- varav entreprenad	706	954
- varav projektutveckling	138	28
Resultat	31	35

Nellys nya lager på
38 000 kvm i Borås.



Affärsområde Logistik och industri

Verksamheten i Wästbyggs affärsområde Logistik och industri 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.

Affärsområdet har haft en mycket stark utveckling under flera år och den uppåtgående trenden fortsatte 2020. Vid årets slut uppgick den pågående produktionen till 308 500 kvm (279 700). Fem projekt med en sammanlagd yta på 83 700 kvm (154 500) färdigställdes under året.

Intäkterna uppgick till 1 835 mkr (1 240) och resultatet till 274 mkr (216) för 2020. Orderingen minskade till 1 882 mkr (2 315) men skillnaden förklaras av att ett enda projekt, Northvolt, stod för nästan 40 procent av 2019 års ordergång. Orderstocken uppgick till 1 763 mkr (1 744) vid årets slut. Efter en mindre nedgång under andra och tredje kvartalet är den tillbaka på samma nivå som vid årets början.

MARKNADSLÄGE

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 hårdnar. Dessutom finns, precis som inom byggbranschen

som helhet, en försiktighet kring att fatta investeringsbeslut och att dessa därför drar ut på tiden.

E-handeln, som är viktig för logistikmarknadens utveckling, har till följd av covid-19 haft en mycket stark ökning under 2020. Detta gäller både antalet personer som handlat via nätet och inhandlade volymer. Mat- och apoteksvaror är två områden som ökat starkt och enligt E-barometern har den allra största tillväxten skett i åldergruppen +65, det vill säga de personer som uppmanats att inte handla i fysiska butiker. Vilka inköpsbeteenden som är här för att stanna återstår att se när samhället är tillbaka i ett mer normalt läge igen.

Nyproduktion av industrifastigheter har enligt en rapport från Navet Analytics haft en god utveckling under året. Volymen för byggandet av industrifastigheter under årets tre första kvartal uppgick till drygt 3,8 miljarder kronor. Årsprognosen pekar på en ökning med 20 procent jämfört med förra året. Logistic Contractor kommer att utöka sin satsning på att utveckla och bygga fastigheter för lätt industri framöver.

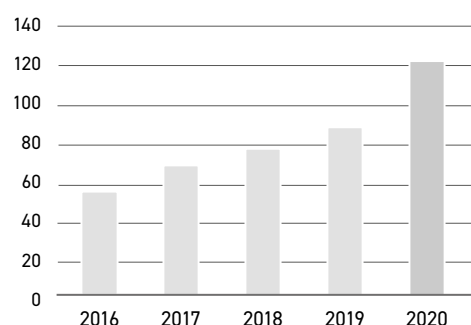
ENTREPRENADUPPDRAG

Byggandet av Northvolts fabrik för tillverkning av fordonsbatterier i Skellefteå har pågått under hela 2020 och omfattar fyra byggnader med en sammanlagd yta på över 100 000 kvm. Ytterligare ett industriprojekt har tillkommit under året med HydraSpecma som beställare. I Landvetter, öster om Göteborg uppförs HydraSpecmas

E-HANDELNS UTVECKLING

Källa: Postnord e-barometern

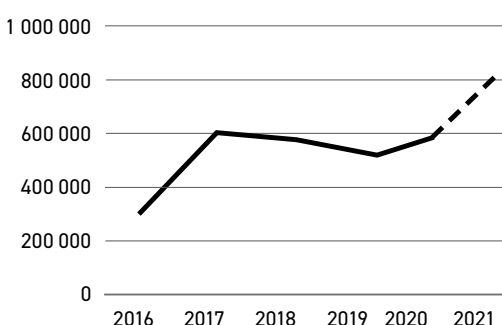
Omsättning i miljarder kr



FÄRDIGSTÄLLD LOGISTIKYTA I SVERIGE

Källa: Intelligent logistik

Kvm (Anläggningar över 10 000 kvm)



Logistic Contractor har legat överst på listan över de största aktörerna på den svenska logistikmarknaden 2018 och 2019. 2020 färdigställde företaget bara en anläggning som räknas in i denna statistik men 2021 kommer LC att vara tillbaka i toppen igen. Sett till de anläggningar som är i produktion och kommer att färdigställas under året, uppgår LCs marknadsandel till

20 %

svenska huvudkontor och fabrikslokal för deras produktion av hydraulikutrustning till fordonsindustrin.

Utöver de tre utvecklingsprojekt som nämns nedan har entreprenadorganisationen bland annat arbetat med att bygga åt tidigare samarbetspartner som Catena, Prologis, Svenska Retursystem och Nordic Nest. Totalt har 14 projekt varit i produktion under hela eller delar av året.

PROJEKTUTVECKLING

Logistik och industri har ett framgångsrikt år bakom sig som projektutvecklare. Under året har fem egenutvecklade projekt avyttrats till ett sammanlagt värde av nästan 1,9 miljarder kronor. Störst av dessa är MatHem-fastigheten i Farsta utanför Stockholm. Avtal tecknades med e-handelsföretaget MatHem i början av året om att utveckla och bygga en produktions- och lagerbyggnad på 45 000 kvm inklusive ett fristående p-hus. Fastigheten har därefter förvärvats av Niam AB. Två andra stora egenutvecklade projekt som avyttrats under året är e-handelsföretag Nellys lager i Borås på 38 000 kvm och lågpriskedjan Dollarstores centrallager i Örebro på 55 000 kvm. Dessa har förvärvats av Catena respektive Aberdeen Standard Investments.

Logistic Contractor har inte som mål att bygga upp en egen fastighetsportfölj utan alla utvecklingsprojekt ska säljas och frånträdas när de har färdigställts.

NORGE, DANMARK OCH FINLAND

Bearbetningen av marknaderna i Norge, Danmark och Finland har haft utmaningar under 2020, till följd av covid-19-pandemin där de länderna hittills haft hårdare restriktioner än Sverige. Trots det har de utländska organisationerna stärkts genom nyrekryteringar och i alla tre länderna finns nu en försäljnings- och affärschef samt en projektchef. Dessutom har avtal om kontorsyta tecknats i Oslo och Helsingfors, i Köpenhamn finns kontor sedan tidigare.

Under 2019 tecknades avtal med DSV om att bygga en logistik-anläggning i Vestby utanför Oslo på 56 000 kvm. Etapp 1, en lagerbyggnad på 32 000 kvm, kunde levereras planenligt i april 2020 efter en rekordkort byggtid och resterande del av projektet färdigställdes under sommaren.

I Danmark överlämnades en anläggning med kontor och lager åt läkemedelsgrossisten TMJ under våren. Ett nytt projekt tillkom i november när avtal tecknades med DHL om att bygga paketterminal och kontor på Kastrups flygplats i Köpenhamn. Anläggningen, som är på 26 000 kvm, har ett ordervärde på cirka 500 miljoner svenska kronor.

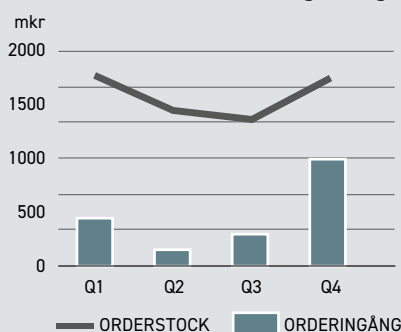
Ett stort behov av logistik- och industrianläggningar har identifierats i alla tre länderna. När nu också de lokala organisationerna har stärkts upp kommer försäljningsarbetet att intensifieras när länderna öppnar upp för fullt ut igen.

Affärsområde Logistik och industri i siffror

Orderingång under 2020 **1 882** mkr (2019: 2 315)

Pågående projekt
logistik- och industri 2020-12-31 **308 500** kvm
(2019-12-31: 279 700)

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK Q1-Q4



PRODUKTION (antal kvm)

Avslutade under 2020:

83 700

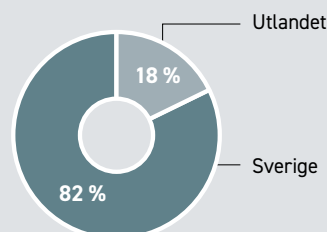
Pågående per 31 december:

Entreprenad-uppdrag **170 500**

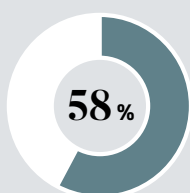
Projektutveckling **138 000**

Totalt pågående 308 500

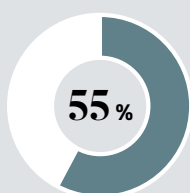
INTÄKTER PER MARKNAD



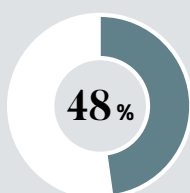
AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2020



ORDERINGÅNG



ORDERSTOCK



INTÄKTER

INTÄKTER OCH RESULTAT (mkr)

	2020	2019
Intäkter Sverige	1 513	922
Intäkter utland	322	318
Intäkter	1 835	1 240
- varav entreprenad	1 234	604
- varav projektutveckling	601	636
Resultat	274	216

Projektportfölj bostad och kommersiellt*

PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt, kommun	Typ	Antal lägenheter	Total BOA/ LOA (kvm)	Fas	Produktionsstart	Färdigställande
No 12, Kristianstad	BR	76	6 074	Produktion	2019	2021
Tuvebo Smedja, Göteborg	BR	58	4 706	Produktion	2019	2021
Lagerkransen Brunnshög, Lund	HR	83	4 696	Produktion	2020	2022
Tuvebo Atelje, Göteborg	BR	71	4 679	Produktion	2020	2021
Hornbach, Trollhättan	Kommersiellt	–	9 000	Produktion	2020	2021
Kv Häggen, Halmstad	Seniorboende	29	2 087	Produktion	2020	2021
Värberg ungdomsbostäder, Stockholm	HR	174	5 967	Produktion	2020	2022
Totalt		491	37 209			

KOMMANDE PROJEKT

Projekt, kommun	Typ	Antal lägenheter	Total BOA/ LOA (kvm)	Fas	Estimerad produktionsstart	Estimerat färdigställande
Parklyckan, Stockholm	BR	36	4 026	Detaljplan laga kraft	2021	2022
Soluret, Malmö	BR	45	3 240	Detaljplan laga kraft	2021	2022
Strandängen 1, radhus, Falkenberg	HR	29	2 445	Detaljplan laga kraft	2021	2022
Hökälla Ängar - etapp 2, Göteborg	BR	35	3 413	Detaljplan laga kraft	2021	2023
Cityterrassen, Malmö	BR	170	12 460	Detaljplan laga kraft	2021	2024
Sege Park, Malmö	HR	167	9 485	Detaljplan laga kraft	2021	2023
Tuvebo Glashytta, Göteborg	BR	44	2 661	Detaljplan laga kraft	2022	2023
Östra Station, Kävlinge	BR	69	6 802	Detaljplan laga kraft	2022	2024
Lillhagsparken etapp 2C, Göteborg	BR	42	3 276	Detaljplan laga kraft	2022	2024
Norrtälje hamn, Norrtälje	BR	145	10 765	Detaljplan laga kraft	2022	2024
Bollen (förskola), Trelleborg	Samhällsfastighet	–	950	Pågående planarbete	2022	2023
Strandängen 2 trygghetsbostäder, Falkenberg	Samhällsfastighet	80	5 280	Pågående detaljplan	2023	2024
Strandängen 2 vårdboende, Falkenberg	Samhällsfastighet	60	3 800	Pågående detaljplan	2023	2024
Kv Galten, Lund	HR & kommersiellt	60	9 780	Pågående detaljplan	2023	2026
Kv Galten, Lund	BR	90	6 240	Pågående detaljplan	2023	2026
Norra Saltskog BRF, Södertälje	BR	49	3 055	Pågående detaljplan	2023	2025
Lilla Essingen Parkhuset, Stockholm	BR	24	1 849	Detaljplan laga kraft	2024	2026
Skarpnäck, Stockholm	HR	126	5 659	Pågående detaljplan	2024	2026
Skarpnäck förskola, Stockholm	Samhällsfastighet	–	860	Pågående detaljplan	2024	2026
Svandammsplan, Stockholm	BR	53	3 010	Ingen detaljplan	2025	2026
Lilla Essingen Strandhusen, Stockholm	BR	74	6 032	Detaljplan laga kraft	2025	2027
Solberga, Stockholm	BR	35	4 025	Ingen detaljplan	2025	2027
Solvalla hotell, Stockholm	Kommersiellt	–	6 900	Ingen detaljplan	2026	2028
Solvalla ungdomsbostäder, Stockholm	HR	120	4 115	Ingen detaljplan	2026	2028
Årsta etapp 4a, Stockholm	BR	79	5 401	Pågående detaljplan	2026	2028
Årsta etapp 4b, Stockholm	HR	231	11 764	Pågående detaljplan	2026	2028
Västra Roslags-Näsby, Täby	BR	40	2 951	Detaljplan laga kraft	2027	2028
Årsta etapp 2n, Stockholm	BR	237	14 503	Pågående detaljplan	2028	2030
Totalt		2 140	153 797			

*Företaget arbetar inte med en projektportfölj inom Logistik och industri, utan knyter förvärvat mark till en hyresgäst i varje enskilt projekt.



SOLURET, Malmö
Byggstart 2023



GALTEN, Lund
Byggstart 2023



CITYTERRASSEN, Malmö
Byggstart 2021



STRANDÄNGEN, Falkenberg
Byggstart 2021



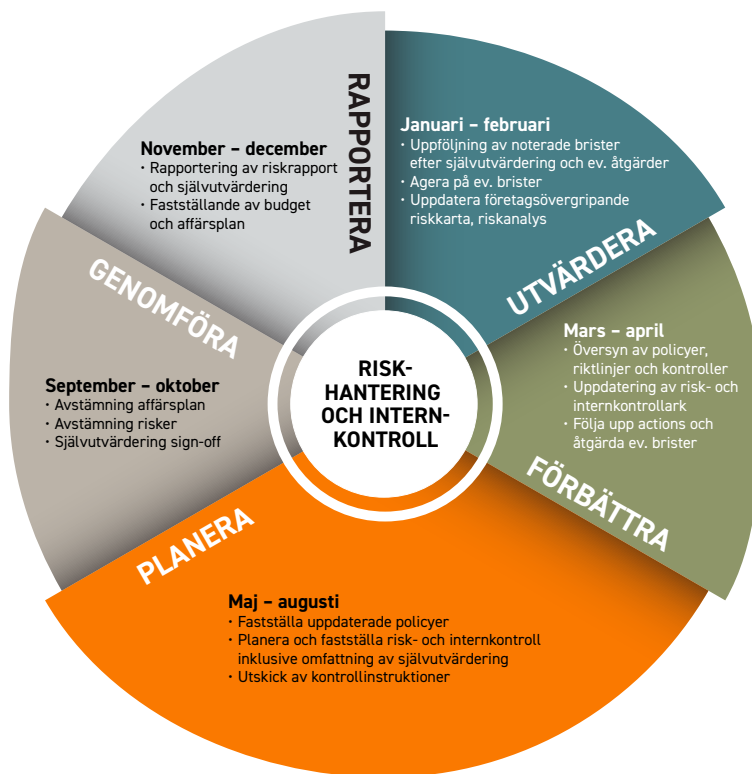
PARKLYCKAN, Stockholm
Byggstart 2021

Risicanalys

Wästbygg Gruppen exponeras för ett antal olika risker via den affärsverksamhet som bedrivs. Riskerna kan i första hand relateras till tre områden – omvärldsrisker, operativa projekt- och entreprenadrisker inklusive hållbarhetsrisker samt finansiella risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och skapa mervärde. Kontrollerat risktagande är viktigt för god lönsamhet.

Risk kan definieras som bristande kännedom om framtiden. Wästbygg arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Kapaciteten att identifiera, bedöma, hantera och följa upp riskers konsekvens och sannolikhet är en viktig del av styrningen av Wästbyggs affärsverksamhet. Varje risk hanteras genom tydliga processer och internkontroller i den löpande verksamheten med stöd av bolagets ledningssystem liksom genom att kontinuerligt kompetensutveckla medarbetarna och uppmärksamma olika riskfaktorer.

Wästbyggs riskpolicy granskas årligen av styrelsen för att säkerställa att ramverket löpande passar verksamheten med hänsyn tagen till den utveckling som sker inom koncernen. Koncernchef är övergripande ansvarig för Wästbyggs riskhantering liksom för implementering av strukturer och processer i koncernen.



Omvärldsrisker

TILLVÄXT OCH MARKNAD	<p><i>Risken består i en minskad efterfrågan på Wästbyggs produkter. Byggbranschen påverkas av förändringar på marknaden till följd av konjunkturläge, sysselsättningsgrad och andra makroekonomiska faktorer. Byggbranschen påverkas också av andra externa oförutsedda händelser såsom sjukdomsutbrott, naturkatastrofer, prisökningar och brist på råvaror.</i></p> <p>HANTERING: Wästbygg har valt att fokusera sin verksamhet kring de tre storstadsregionerna i Sverige samt i huvudstäderna i Danmark, Norge och Finland. Marknaderna där är oftast mindre konjunkturkänsliga än i övriga landsdelar. Uppdelningen i affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri skapar också trygghet över tid då de oftast har olika konjunkturcykler.</p>
POLITISKA OCH LEGALA RISKER	<p><i>Byggbranschen har långa ledtider och är beroende av förutsägbarhet. Politiska beslut kring regelverk för byggande, material och kreditgivning liksom plan- och miljöfrågor kan ändra förutsättningarna på marknaden och öka kostnaderna.</i></p> <p>HANTERING: Wästbygg följer utvecklingen och deltar i opinionsbildning genom olika branschinitiativ. Förändrade spelregler på bostadsmarknaden möts genom att arbeta inom alla upplåtelseformer samt med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. Genom att driva egna utvecklingsfrågor inom hållbarhet och byggtkniska lösningar försöker företaget ligga före i utvecklingen. Därmed minskas påverkan på verksamheten av nya lagar och regler.</p>
KONKURRENS	<p><i>Wästbygg är verksam i en konkurrensutsatt bransch. Risken består i att konkurrerande företag kan medföra minskad försäljning.</i></p> <p>HANTERING: Konkurrens på marknaden är både en risk och en möjlighet och stimulerar marknaden utveckling. Genom att ligga i teknikens framkant och ständigt sträva efter effektivare och mer hållbara arbetssätt och metoder ska Wästbygg vara fortsatt konkurrenskraftigt.</p>

Operativa risker

ARBETSMILJÖ

Byggbranschen tillhör en av de mest olycksdrabbade. Byggarbete innebär en riskutsatt verksamhet för dem som arbetar i produktionen. Det finns också en risk i brister i den fysiska och psykosociala arbetsmiljön på både kontor och byggarbetsplatser.

HANtering: Arbetsmiljö och säkerhet är ett prioriterat område för Västbygg och koncernbolaget Västbygg Entreprenad AB är certifierat enligt ISO 45001. Löpande internutbildningar ökar kompetensen inom förebyggande arbete med arbetsmiljö och säkerhet. Riskanalyser och kommunikation kring den fysiska och psykosociala arbetsmiljön förebygger risker för olyckor och ohälsa. Genom rapportering och uppföljning av observationer och tillbud ökar företaget säkerhetskulturen. Västbygg är medlemmar i Byggbranschens säkerhetspark och Håll Nollan – samverkan för noll olyckor i byggbranschen. Ett kontinuerligt arbete pågår med att hålla beredskaps-handbok inklusive rutiner och checklistor i händelse av olycka ständigt uppdaterad.

Det interna arbetsmiljöet mäts varje vecka genom verktyget Winningtemp för att tidigt fånga upp signaler på problem. Företaget uppmuntrar aktivt till en god balans mellan arbete och fritid.

KOMPETENS-FÖRSÖRJNING

Västbyggs strategi är att driva byggprojekt med egna platschefer och arbetsledare på plats, men merparten av själva utförandet köps i form av olika underentreprenader. Byggmarknaden har en fortsatt hög efterfrågan på medarbetare. Det finns en risk i att bemanningen i projekten inte kan dimensioneras på rätt sätt. För företaget som helhet finns även en risk i att inte hitta rätt kompetens inom väsentliga specialismråden för den fortsatta utvecklingen.

HANtering: Stort fokus ligger på god styrning och ledning av projekten. Utvecklingssamtal sker årligen för samtliga medarbetare för att identifiera behov av individuell kompetensutveckling. Kompetent personal på alla nivåer är viktigt för att nå framgång och undvika risker. Genom att ha ett attraktivt arbetsgivarvarumärke samt arbeta med intressanta projekt som även attraherar underentreprenörer minskas risken.

FÖRÄNDRINGS-RISKER

Det finns en risk i att företaget inte bygger för framtidens behov och att inte strukturer finns på plats för att följa med i utvecklingen av standarder, lagar och intressenters krav på hållbarhetsområdet. Risken omfattar också kunskapsbrist om hur klimatförändringar kan komma att påverka var, vad och på vilket sätt fastigheter kan byggas och förvaltas i framtiden.

HANtering: Arbete pågår kontinuerligt med att uppdatera intern kompetens inom området såväl generellt som gällande lagar, förordningar och miljöaspekter. Västbygg deltar aktivt i olika initiativ för att driva hållbarhetsfrågor och samarbetar med andra aktörer med liknande målsättningar inom hållbarhet.

PROJEKTERING OCH DRIVA PROJEKT

I avtal med kund bestäms projektets omfattning, tider och ekonomiska förutsättningar. Projektering och driva projekt innebär, förutom entreprenadrisk även utvecklings- och försäljnings- och värderisk. Dessutom kvalitetsrisk, miljörisk, arbetsmiljö- och säkerhetsrisk, resursrisk och risk för försening. Felaktigheter och brister i handlingar, kalkyler och kontrakt kan leda till försämrat resultat och försämrat utfall av prognoser med ökade kostnader som följd. Det finns risk för att bygglov och andra tillstånd inte erhålls eller försenas. Uteblivna eller sena beslut i avtalsfrågor samt tillkommande och avgående arbeten kan medföra avvikelser från de förutsättningar som slagits fast i undertecknade kontrakt, vilket kan få en negativ effekt på verksamhet och ekonomiska resultat samt i förlängningen på Västbyggs varumärke.

HANtering: Rätt förutsättningar i anbuds- och kontraktsskede hanteras i avtal och inköp som följer mallar och körscheman i företagets ledningssystem. Skriftliga och undertecknade avtal liksom korrekta tidplaner och betalningsplaner i alla led är viktiga förutsättningar för att minska den ekonomiska risken. Rapportering av prognoser och ändringar av dessa dokumenteras och rapporteras månadsvis enligt rutiner i vårt ledningssystem.

LEVERANTÖRER OCH UNDER-ENTREPRENÖRER

I Västbyggs samarbete med underentreprenörer och leverantörer finns flera risker kopplade till kvalitet och hållbarhet som kan påverka vår möjlighet att leverera projekten enligt tidplan.

Kunskapsbrist gällande de krav och normer som följer med Västbyggs uppförandekod.

Bristande resurser eller kompetens för att följa upp eller utvärdera hållbarhetsrelaterade kravställningar vilket i sin tur kan leda till att byggprojekt inte blir miljöcertifierade eller att Västbygg inte kan leva upp till krav från kunderna.

Bristande socialt ansvarstagande som inte stämmer överens med Västbyggs värderingar och regler inom mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och korruption.

HANtering: Innan upphandling görs en noggrann bedömning av leverantörers förmåga att leverera. Genom tydliga krav vid upphandling och i avtal säkerställs att underentreprenörer och leverantörer har förmåga och vilja att efterleva Västbyggs policyer och riktlinjer liksom kravställningar i respektive byggprojekt. Tydliga underskrivna avtal reglerar affärsförhållandet med respektive part samt att upphandlade företag sköter sina åtaganden mot både anställda och samhället. Berörda medarbetare har genomgått företagsanpassad utbildning för inköp av underentreprenörer inom byggavtalets område och vidare utbildas kontinuerligt i syfte att öka kompetensen runt sund konkurrens och systematisk kontroll över leverantörskedjan. Genom att säkerställa goda arbetsförhållanden på arbetsplatserna främjas mänskliga rättigheter. Det interna arbetsmiljöet mäts varje vecka genom verktyget Winningtemp för att tidigt fånga upp signaler på problem. Företaget uppmuntrar aktivt till en god balans mellan arbete och fritid.

**HÅLLBARHETS-
RISKER I
PROJEKTERING
OCH BYGG-
PRODUKTION**

Det finns en risk i att inte hållbarhetsaspekterna beaktas i tillräckligt stor utsträckning i projektering och byggproduktion. Detta kan leda till en ineffektiv energi- och materialanvändning som i sin tur kan orsaka ökade utsläpp av växthusgaser, sämre arbetsmiljö och ökade produktionskostnader. Det finns en risk att material används som senare kan visa sig orsaka skador och ohälsa.

HANTERING: Wästbygg verkar för ett miljöcertifierat byggande. Alla egenutvecklade bostadsrättsprojekt miljömärks enligt Svanen. Egenutvecklade logistikfastigheter byggs för att kunna certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Verktyget Klimatsmart byggarbetsplats används för att minska företagets egen klimatpåverkan. I tidigt skede arbetas respektive miljökrav in i förfrågningsunderlag och bygghandling. Hållbarhetsavdelningen säkerställer kompetens för att stödja organisationen i den processen och internutbildningar hålls för att säkerställa kompetensutveckling inom hållbarhet.

**KALKYLER
OCH INKÖP**

I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Det finns alltid en risk att företaget inte kan handla upp till de priser som anbudet beräknats på.

HANTERING: Kompletta och korrekta handlingar och kalkylunderlag på ett byggprojekt är en förutsättning för att minska den ekonomiska risken i ett byggprojekt. Vissa inköp går att avtala i samband med projektets start medan andra sker långt senare. Arbetet med kalkyler och inköp följer mallar och körscheman i företagets ledningssystem.

**KORRUPTION
OCH ETIK**

Varje år köps ett stort antal varor och tjänster in till byggprojekten. Det finns en risk i att inköp görs på andra premisser än rent affärsmässiga.

HANTERING: Det finns en tydlig attest- och kontrollstruktur i företaget. Dessutom finns en intern uppförandekod som tydligt reglerar alla medarbetares ansvar för att verka för en sund konkurrens och utan personlig vinning. En visselblåsarfunktion har inrättats där medarbetare och externa parter kan slå larm om oegentligheter.

**MILJÖFARLIGA
ÄMNEN**

På arbetsplatserna hanteras miljöfarliga ämnen, till exempel förorenade massor, rivningsmaterial och drivmedel till arbetsfordon. Risk finns för utsläpp av farliga ämnen.

HANTERING: En allmän beredskapsplan finns för miljöolyckor som kompletteras med en särskild riskanalys för varje enskilt projekt. Samtliga miljöavvikelser och observationer mäts och följs upp i syfte att ha beredskap och långsiktigt kunna förebygga att liknande inträffar igen.

IT-RISKER

IT-relaterade risker är exempelvis större driftstopp, dataintrång, bristfälliga back-uper och intrång i personlig integritet.

HANTERING: System och systeminnehåll hanteras av respektive systemägare samt koncernens IT-organisation. Rutiner för hantering av IT-relaterade risker och åtgärder, såväl förebyggande som vid någon form av incident, beskrivs i företagets IT-beredskapshandbok.

**GARANTI-
ÅTAGANDEN**

Avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från Wästbyggs sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom avtalsreglerad garantitid efter arbetets färdigställande. Garantiåtagande kan även föreligga enligt lag eller på annat sätt. Risken innebär att företaget inte hanterat fel och brister inom avtalsreglerad garantitid efter arbetets färdigställande.

HANTERING: Wästbygg har säkerställt organisation och rutiner under garantitiden för hantering och uppföljning av garantihändelser och åtgärder. God hantering av garantiärenden och ansvarstagande under garantitiden skapar ett förtroende för företaget inför framtida upphandlingar och affärer. Beräkningen av garantireservationer grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. Som relationstal kan exempelvis andel av intäkten eller beräknad kostnad per färdigställd bostad fungera. Reservationens storlek provas löpande under garantiperioden och justeras i de fall som bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på tidigare gjorda uppskattningar.

**FÖRVALTNINGS-
FASTIGHETER**

Under 2021 färdigställs det första projektet för eget ägande i Inwita Fastigheter. Risker kopplade till fastighetsägande är bland annat hyresbortfall och värdeförändringar på fastigheten.

HANTERING: Beslut har tagits om att Inwitas fastighetsbestånd primärt ska utgöras av samhällsfastigheter där operatörerna som hyresavtalen tecknas med bedöms som långsiktiga och med god betalningsförmåga. Separat riskbedömning kommer att genomföras i varje enskilt fall inför kommande projekt som ska ägas av Inwita.

Finansiella risker SE ÄVEN NOT 26

RÄNTERISK	<p><i>Ränterisk innebär att förändringar i ränteläget kan påverka resultat och kassaflöde negativt.</i></p> <p>HANtering: Bolaget är i grunden finansierat av eget kapital för löpande rörelsekapital i enlighet med beslut på bolagsstämman. Därutöver styr koncernens finanspolicy räntebindning på lån för trygg riskspridning.</p>
LIKVIDITET	<p><i>Wästbyggs huvudsakliga betalningsförpliktelser omfattar material och tjänster kopplade till byggprojekten liksom personalkostnader. Risken är att medel saknas vid utbetalningstillfällen.</i></p> <p>HANtering: För varje projekt upprättas en betalningsplan gentemot kund baserad på när kostnader uppstår i projekten. Varje vecka görs en kortsiktig likviditetsplanering för de fem närmaste veckorna. Varje månad görs en långsiktig prognos på rullande tolv månader.</p>
KREDITRISK	<p><i>Kreditrisk innebär risk att kundfordringar inte betalas.</i></p> <p>HANtering: Merparten av våra projekt finansieras och betalas i förskott, men det kvarstår alltid en viss slutbetalning som är en risk avseende kundfordringar. Kreditbedömningar görs av alla kunder och uppföljning av betalningsförmåga sker regelbundet.</p>
FINANSIERINGS-RISK	<p><i>Finansieringsrisk innebär att finansieringsmöjlighet saknas för projektutvecklingsverksamheten.</i></p> <p>HANtering: Där extern finansiering krävs är denna på plats innan ett kontraktbundet åtagande påbörjas. Kommande finansieringsbehov bedöms löpande av koncernledning och styrelse.</p>
VALUTARISK	<p><i>Valutarisk utgörs av kursförändringar på valutamarknaden och som riskerar att ge ett annat resultat på bolagsnivå och projektnivå.</i></p> <p>HANtering: Den absolut övervägande delen av koncernens fakturering genereras i samma valuta som kostnaderna. Detta gäller även de utländska dotterbolagens verksamhet. Riskriktlinjer i finanspolicyn följs. Frågan om valutasäkring lyfts till central ekonomistab för beslut om valutasäkring är aktuellt. Vid större transaktioner i annan valuta valutasäkras beloppet.</p>
PROJEKT-UTVECKLINGS-RISK	<p><i>Från att ett byggprojekt av utvecklingskaraktär initieras till slutförande löper lång tid, inte minst inom bostadssektorn. De förutsättningar som en gång låg till grund för ett projekt kan ha påverkats under löptiden. Risken innebär att egenutvecklade fastighetsprojekt inte kan påbörjas eller avyttras som tänkt. I många fall måste visst arbete och därmed kostnader läggas ner innan exempelvis detaljplaner vunnit laga kraft eller avtal med slutlig tagare har tecknats.</i></p> <p>HANtering: Innan ett utvecklingsprojekt påbörjas görs en obligatorisk utvärdering enligt ledningssystemet kring tänkbara riskfaktorer. I ledningssystemet finns obligatoriska avstämningpunkter inför varje nytt skede där projektets bärkraft bedöms och beslut tas om att fortsätta eller avbryta. Innan påbörjad produktion ska avtal med slutlig tagare vara på plats.</p>
RISK VID VINST-AVRÄKNING	<p><i>Wästbygg tillämpar successiv vinstavräkning i bygg- och utvecklingsprojekt, med undantag av egenutvecklade bostadsrättsprojekt som vinstavräknas först vid färdigställandet. Risken utgörs av att det slutliga utfallet förändras gentemot de bedömningar som gjorts tidigare och som ligger till grund för hur stort belopp som vinstavräknats. Blir projektets slutliga ekonomiska utfall sämre än beräknat kan en kostnad i aktuell period uppstå.</i></p> <p>HANtering: Innan vinstavräkning påbörjas i något projekt ska det vara klart för produktionsstart och alla erforderliga avtal med kund ska vara undertecknade. Ekonomin i alla projekt stäms av i samband med månadsbokslut där också slutkostnadsprognoser uppdateras. Rapporteringen av prognoser och ändringar av dessa dokumenteras på ett enhetligt och spårbart sätt.</p>
TVISTER	<p><i>Inom Wästbyggs bransch förekommer emellanåt tvister med beställare och underentreprenörer. Risken utgörs av risk för skadestånd. Tvister är ofta tids- och resurskrävande och kan också skada Wästbyggs varumärke.</i></p> <p>HANtering: Wästbygg har ett nära samarbete med entreprenadjurister för att säkerställa allt avtalsinnehåll följer praxis i branschen. Genom att måna om ett gott och kommunikativt samarbete med alla parter minskar risken. I det arbetet ingår också noggrann uppföljning av projektekonomi och tidplaner liksom rutiner för att anmäla hinder i arbetet.</p>



Koncernens resultaträkning

Mkr	Not	2020	2019
Intäkter	1, 3, 4, 5	3 620	3 889
Kostnader i produktion	6, 8	-3 132	-3 473
Bruttoresultat		488	416
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8, 15, 17 18	-269	-201
Övriga rörelseintäkter	9	4	6
Övriga rörelsekostnader	10	0	-1
Rörelseresultat		223	220
Resultat från finansiella poster			
Resultatandelar från joint venture		0	0
Finansiella intäkter	11	9	8
Finansiella kostnader	12	-7	-15
Resultat efter finansiella poster		225	213
Värdeförändring fastigheter		6	-
Resultat före skatt		231	213
Skatt	13	3	2
Årets resultat		234	215
Resultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare		234	215
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Resultat per aktie, SEK*	24	9,39	9,40
Antal aktier årets slut ('000)	24	32 340	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)		24 913	22 950

* I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat.

Koncernens rapport över totalresultat

mkr	Not	2020	2019
Årets resultat	24	234	215
Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen			
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamhet		-2	0
Årets totalresultat		232	215
Totalresultat hänförligt till:			
- moderbolagets aktieägare		232	215
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>				
Goodwill	14	229	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	8	6	7
Summa		237	235	236
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	16	59	-	-
Nyttjanderättstillgångar	17	30	44	-
Inventarier, verktyg och installationer	18	6	8	10
Summa		95	52	10
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar joint ventures	20	11	11	9
Uppskjuten skattefordran	13	42	35	26
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar		0	0	3
Summa		53	46	38
Summa anläggningstillgångar		385	333	284
Omsättningstillgångar				
Exploateringsfastigheter m.m.		75	83	60
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion		740	534	297
Kundfordringar	21, 26	506	369	250
Upparbetat ej fakturerat	22	272	170	302
Skattefordringar		26	9	17
Fordringar hos koncernbolag		12	12	12
Övriga fordringar	19	277	307	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	17	29	23
Likvida medel	26	860	298	395
Summa omsättningstillgångar		2 785	1 811	1 413
SUMMA TILLGÅNGAR		3 170	2 144	1 697

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31	2019-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	24			
Aktiekapital		4	3	3
Övrigt tillskjutet kapital		946	83	83
Balanserat resultat		408	268	187
Årets totalresultat		232	215	142
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 590	569	415
Innehav utan bestämmande inflytande		3	3	3
Summa eget kapital		1 593	572	418
Långfristiga skulder	26, 27			
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>				
Skulder till koncernbolag		-	30	30
Skulder till kreditinstitut		58	10	31
Skulder nyttjanderätter	17, 27, 28	16	30	-
Summa		74	70	61
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld	13	4	1	1
Övriga avsättningar	25	63	20	26
Summa		67	21	27
Summa långfristiga skulder		141	91	88
Kortfristiga skulder	26, 27			
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut		304	230	173
Skulder nyttjanderätter	17, 27, 28	16	17	-
Summa		320	247	173
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>				
Leverantörsskulder		247	516	533
Förskott från kund	22	362	362	215
Skatteskulder		2	0	0
Övriga skulder		376	258	168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	129	98	102
Summa		1 116	1 234	1 018
Summa kortfristiga skulder		1 436	1 481	1 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 170	2 144	1 697

Förändringar i koncernens eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
2019-12-31							
Ingående balans	3	83	0	329	415	3	418
Effekt av ändring IFRS 16			0	-1	-1	-	-1
Justerad ingående balans	3	83	0	328	414	3	417
Totalresultat							
Årets resultat				215	215	0	215
Övrigt totalresultat			0	-	0	-	0
Årets totalresultat			0	215	215	0	215
Utdelning				-60	-60	-	-60
Vid årets slut	3	83	0	483	569	3	572
2020-12-31							
Ingående balans	3	83	0	483	569	3	572
Totalresultat							
Årets resultat				234	234	0	234
Övrigt totalresultat			-2	-	-2	-	-2
Årets totalresultat			-2	234	232	0	232
Nyemission	1	900			901	-	901
Transaktionskostnader nyemission		-37			-37	-	-37
Utdelning				-75	-75	-	-75
Vid årets slut	4	946	-2	642	1 590	3	1 593

Not 24 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		223	220
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	64	0
Erhållen ränta		9	8
Betald ränta		-7	-15
		289	213
Betald skatt		-16	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		273	214
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av egenutvecklade bostadsrätter		-206	-287
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-144	-119
Ökning(-)/Minskning(+) av övriga rörelsefordringar		-52	-104
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-268	-17
Ökning(+)/Minskning(-) av övriga rörelseskulder		160	250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-237	-63
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter, inkl tilläggsköpeskillingar		0	-8
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3	-1
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-53	-
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-4	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-60	-11
Finansieringsverksamheten			
	28		
Nyemission		901	-
Transaktionskostnader nyemission		-37	-
Utbetald utdelning		-75	-60
Amortering av låneskulder		-204	-173
Upptagna låneskulder		281	210
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		866	-23
Årets kassaflöde		569	-97
Likvida medel vid årets början		298	395
Kursdifferens i likvida medel		-7	0
Likvida medel vid årets slut		860	298

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2020	2019
Intäkter	1	65	60
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		65	60
Personalkostnader		-48	-38
Övriga externa kostnader		-77	-53
Rörelseresultat	5, 6, 7, 15, 18	-60	-31
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	201	283
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-30	-26
Resultat efter finansiella poster		111	226
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		83	55
Resultat före skatt		194	281
Skatt		0	-2
Årets resultat		194	279

Moderbolaget har inga poster inom övrigt totalresultat varför denna rapport inte upprättas

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	3	1
Materiella anläggningstillgångar	18	4	6
Summa		7	7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	19	311	310
Uppskjuten skattefordran	13	9	10
Summa		320	320
Summa anläggningstillgångar		327	327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag		1 120	752
Skattefordringar		4	1
Övriga fordringar		2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	8	7
Summa		1 134	761
Kassa och bank		496	137
Summa omsättningstillgångar		1 630	898
SUMMA TILLGÅNGAR		1 957	1 225

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		4	3
Bundet eget kapital		4	3
Överkursfond		863	-
Balanserat resultat		361	157
Årets resultat		194	279
Fritt eget kapital		1 418	436
Summa eget kapital		1 422	439
Långfristiga skulder	27		
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	10
Skulder till koncernbolag		-	30
Summa långfristiga skulder		0	40
Kortfristiga skulder	27		
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	20
Skulder till koncernbolag		501	702
Summa		501	722
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		6	9
Skulder till koncernbolag		10	2
Övriga skulder		1	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	17	12
		34	24
Summa kortfristiga skulder		535	746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 957	1 225

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Övrigt fritt eget kapital inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
2019-12-31				
Ingående balans	3	-	217	220
Årets resultat			279	279
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-60	-60
Vid årets slut	3	-	436	439
2020-12-31				
Ingående balans	3	-	436	439
Årets resultat			194	194
Transaktioner med ägare				
Nyemission	1	900	-	901
Transaktionskostnader nyemission		-37	-	-37
Utdelning			-75	-75
Vid årets slut	4	863	555	1 422

Not 24 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-60	-31
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	31	4	4
Erhållen ränta		18	10
Betald ränta		-30	-26
		-68	-43
Betald skatt		-3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-71	-43
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-423	-242
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-199	201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-693	-84
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter		-1	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2	-1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1	-2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4	-3
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		901	-
Transaktionskostnader nyemission		-37	-
Erhållet koncernbidrag		56	69
Lämnat koncernbidrag		-2	-24
Erhållen utdelning		273	77
Utbetald utdelning		-75	-60
Amortering av låneskulder		-60	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 056	42
Årets kassaflöde		359	-45
Likvida medel vid årets början		137	182
Likvida medel vid årets slut		496	137

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper	81
Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar	88
Not 3. Avstämning mot tidigare använd redovisningsprincip	88
Not 4. Intäkter	91
Not 5. Segmentsrapportering	91
Not 6. Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	93
Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer	94
Not 8. Kostnadslag i resultaträkningen	94
Not 9. Övriga rörelseintäkter	95
Not 10. Övriga rörelsekostnader	95
Not 11. Finansiella intäkter	95
Not 12. Finansiella kostnader	95
Not 13. Skatter	95
Not 14. Goodwill	96
Not 15. Övriga immateriella tillgångar	96
Not 16. Förvaltningsfastigheter	96
Not 17. Nyttjanderättstillgångar	97
Not 18. Materiella anläggningstillgångar	97
Not 19. Andelar i koncernbolag	98
Not 20. Andelar joint ventures	99
Not 21. Kundfordringar	100
Not 22. Upparbetat ej fakturerat och förskott från kund	100
Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101
Not 24. Eget kapital	101
Not 25. Avsättningar	102
Not 26. Finansiell riskhantering och finansiella instrument - koncern	102
Not 27. Räntebärande skulder	103
Not 28. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	104
Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104
Not 30. Panter och eventalförpliktelser	104
Not 31. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	105
Not 32. Transaktioner med närstående	105
Not 33. Händelser efter balansdagen	105
Not 34. Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB (publ)	105
Not 35. Vinstdisposition	105

Not 1. Redovisningsprinciper

VERKSAMHET - ÖVERSIKT

Wästbygg grundades 1981. Wästbygg Gruppen AB (publ), koncernens moderbolag, är ett publikt aktieföretag, noterat på Nasdaq Stockholm. Moderbolagets säte är i Göteborg. Wästbygg Gruppen är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag och företags verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på sju orter. I Norge, Danmark och Finland finns etablerade dotterbolag till koncernbolaget Logistic Contractor med kontor i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors.

Wästbygg är primärt inriktat på de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. I affärsområde Kommersiellt ingår tills vidare verksamheten i koncernbolaget Inwita Fastigheter, förvaltning av samhällsfastigheter. Inom de tre affärsområdena bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik och industrianläggningar på uppdrag av externa beställare, men också åt den egna projektutvecklingsverksamheten. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och till färdig byggnad till extern kund.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen. Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2020 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 26 mars 2021. Enligt årsredovisningslagen är det inte tillåtet att ändra i de finansiella rapporterna efter att de godkänts.

Moderbolagets valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljontal (mkr).

Koncern- och årsredovisningen avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

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

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

KONSOLIDERING AV BOSTADSRÄTTSPROJEKT SOM BOLAGET UTVECKLAR

Från och med delårsrapporten för perioden januari – juni 2020 tillämpar koncernen en annan bedömning avseende redovisning av egenutvecklade bostadsrättsprojekt än tidigare, och som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Samma förändring har gjorts av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling. Bedömningen omfattar såväl förtydligande av de kriterier som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger som hur dessa ska viktas mot varandra. Denna förändring klassificeras som Rättelse av fel enligt IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel. Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Att konsolidera bostadsrättsföreningar enligt IFRS innebär också att intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten.

Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift.

Bryggor har upprättats för 2017 – 2020 för att visa på skillnader mellan nuvarande och tidigare bedömning. Förändringen gäller enbart egenutvecklade bostadsrättsprojekt och har därmed endast påverkat affärsområde Bostad. Intäktsredovisning över tid tillämpas precis som tidigare för egenutvecklade hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar.

I Not 3 redovisas avstämning mellan tidigare använd princip omräknad till ändrad princip i resultat- och balansräkning för åren 2019 – 2020. I segmentsrapporteringen är redovisningsprincipen oförändrad mot tidigare år och egenutvecklade bostadsrättsprojekt intäktsredovisas över tid, se Not 5, samt nedanstående stycke Segmentrapportering.

NYA OCH UPDATERADE STANDARDER SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2020 OCH SENARE

Nya och förändrade IFRS- standarder som tillämpas från 2020 har ingen väsentlig 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 International Accounting Standards, 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.

KONCERNREDOVISNING

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

Rörelseförvärv

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

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

Dotterföretag

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

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande, men inte ett bestämmande inflytande, över den driftsmässiga och finansiella styrningen, vanligtvis genom andelsinnehav på mellan 20 – 50 procent av rösterna. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen.

Kapitalandelsmetoden innebär att det redovisade värdet på aktierna motsvaras av koncernens andel i bolagets eget kapital samt goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. I resultatet redovisas koncernens ägarandel av innehavets resultat.

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen både genom ägande av andelar och samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande, där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Joint ventures konsolideras, i likhet med intresseföretag, enligt kapitalandelsmetoden. I Wästbygg Gruppen finns endast samarbetsarrangemang i form av joint ventures.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Eliminering av internresultat

Av vinster som uppstår vid transaktioner mellan koncernen och ett intresseföretag eller ett joint venture elimineras den del som motsvarar koncernens ägarandel. Om redovisat värde för andelen i ett intresseföretag understiger elimineringen av internvinst redovisas överskjutande del av elimineringen som en förutbetalad intäkt. Om en transaktion mellan koncernen och ett intresseföretag eller ett joint venture gett upphov till en förlust, elimineras förlusten endast om den inte motsvarar ett nedskrivningsbehov för tillgången. Om vinsten eller förlusten uppstått hos intresseföretaget eller i ett joint

venture påverkar elimineringen det resultat för transaktionsåret som redovisas bland Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag. Elimineringen av internvinsten återförs i senare bokslut efter hur tillgången förbrukas eller då den avyttras. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet i ett intresseföretag eller det gemensamt bestämmande inflytandet i ett joint venture upphör. Försäljning av andelar i ett intresseföretag eller i ett joint venture redovisas vid den tidpunkt då koncernen inte längre har kontroll över innehavet.

Övriga aktieinnehav

I vissa affärer äger moderbolaget, direkt eller indirekt, samtliga aktier i företag under en kortare period, men de utgör inte del av företagets löpande affärsverksamhet utan utgör en del i en transaktion. Sådana innehav är normalt sett kortsiktiga och syftar endast till att paketera vissa affärstransaktioner i samband med forward funding- och forward commitmentupplägg, se sidan 86. Denna typ av innehav konsolideras inte utan redovisas som omsättningstillgång i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Utlandsverksamheter och valutaomräkning

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

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

SEGMENTSRAPPORTERING

I segmentsredovisning tillämpas redovisning av intäkter över tid för samtliga utvecklingsprojekt, inklusive de bostadsrättsprojekt som konsolideras i redovisning enligt IFRS. Koncernens segmentsredovisning innehåller alternativa nyckeltal för att beskriva hur verksamheten utvecklas över tid och ge möjlighet till en mer överskådlig jämförelse mellan olika perioder. Denna följer även koncernens interna redovisning till bolagsledning och styrelse då styrelsens bedömning är att segmentsredovisning ger en tydligare bild av koncernens ekonomiska ställning vid varje enskilt rapporttillfälle. De alternativa nyckeltalen är ett komplement till rapportering enligt IFRS. Se vidare Förvaltningsberättelsen sidan 52.

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

INTÄKTER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell. I steg ett definieras kundkontrakten. Om två eller flera kontrakt har ingåtts samtidigt med en kund och prissättningen av ett kontrakt är beroende av det andra kontraktet så kombinerar man dessa kontrakt. I steg två tittar man på vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att överföra en distinkt vara eller tjänst till kund.

Beträffande entreprenaduppdrag så har Wästbygg bedömt att det föreligger ett prestationsåtagande eftersom Wästbygg tillhandahåller en distinkt tjänst i form av en byggnation på kundens mark. Tjänsten anses betydande och integreras med andra varor och tjänster och dessa är starkt beroende av varandra.

Beträffande projektutvecklingsverksamheten så bedöms även detta utgöra ett prestationsåtagande i form av flera avtal som kombineras till ett helhetsåtagande att uppföra en fastighet, se nedan Forward Funding respektive Forward Commitment. När avtal tecknas med kund om en försäljning av "ett fastighetspaket" det vill säga mark, byggnad och tillhörande hyresgästavtal ses vanligen det som ett prestationsåtaganden då ingen av de enskilda delarna kan anses vara distinkt. Skälet till detta är att Wästbygg tillhandahåller en väsentlig integrering av alla delar i utvecklingsprojektet och dessa är starkt sammankopplade med varandra. Kunden har köpt vad IFRS 15 kallar för "the combined output", det vill säga en helhetslösning.

I steg tre bestäms transaktionspriset. Hänsyn tas till både fasta och rörliga ersättningar, se avtalsändringar nedan. Intäkten allokeras i steg fyra på identifierade prestationsåtaganden, vilket sker då ett prestationsåtagande identifierats för så väl entreprenad som fastighetsutvecklingsprojekt. Intäkt redovisas i steg fem när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en viss tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. I normalfallet redovisas intäkt över tid för entreprenader och fastighetsutvecklingsprojekt eftersom kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation när företaget fullgör ett åtagande. I fastighetsutvecklingsprojekt förekommer att kunden kontrollerar fastigheten via avtal i kombination med att Wästbyggs prestation inte skapar en tillgång med en alternativ användning för Wästbygg samt att Wästbygg har rätt till betalning för prestation som uppnåtts till dato, vilket innebär att intäkt redovisas över tid.

I de fall fastighetsutvecklingsprojekt uppförs via en bostadsrättsförening redovisas intäkt vid den tidpunkt där kontroll över lägenheten övergår till slutkunden.

Avtalsändringar

Under ett byggprojekts gång är det relativt vanligt med avvikelser jämfört med vad som ursprungligen avtalats om mellan beställare och entreprenör. En viktig del i Wästbyggs kundfokus är att löpande föra en dialog med beställaren om möjligheter och problem som kan förutses i byggprojektet. Därutöver finns avvikelser som kommer till kännedom först när de uppstår. Alla förändringar och händelser noteras i arbetsplatsens dagbok som avvikelser. Avvikelseberättelser sker till beställaren så snart som möjligt, antingen på nästkommande byggmöte eller via e-post med tillhörande underlag. Avvikelser kan även initieras från beställaren.

Identifierade avvikelser kan medföra både tillkommande och avgående kostnader. När båda parterna är överens om avvikelserna och dess konsekvenser sker en avtalsändring på befintligt avtal. Vid omfattande tillägg av material, varor eller tjänster, med ett ersättningsbelopp som återspeglar Wästbyggs fristående försäljningspris för motsvarande varor och tjänster, redovisas avtalsändringen som ett separat avtal. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa det befintliga avtalet till dess att parterna kommit överens om det fortsatta förfarandet.

Ändrings- och tilläggsbeställningar av ett kontrakt som inte ännu är godkända av kund medför ingen ökning av transaktionspriset i projektets beräknade resultat vid färdigställande.

Avtalstillgångar och avtalsskulder

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt, antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångar eller som Fakturerade men ej upparbetade intäkter bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skulder. Ej upparbetad del av befarad förlust redovisas som avsättning.

Förskotts fakturering sker ofta i byggverksamheten enligt avtal. När fakturering skett redovisas en kundfordran.

Entreprenaduppdrag

I entreprenaduppdrag redovisas intäkterna över tid, då kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom att Wästbygg skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens uppdragsgrad. Uppdragsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnaden för hela entreprenaden. En förutsättning för att intäkter redovisas över tid, är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs så snart de är kända.

Projektutveckling

Denna affärsmodell innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster ("brukare"). I samband med att kundavtal tecknas redovisas intäkten för utvecklingsarbete eftersom dessa inte kunnat redovisas tidigare då bolaget i normalfallet inte haft en kund så tidigt i projektutvecklingsprocessen. Intäkter avseende projektutveckling i form av entreprenaduppdrag avräknas över tid. Detta enligt IFRS 15 från kontraktstillfället till koncernens åtagande till tredje man har upphört.

Vid fastighetsförsäljning med upplägg enligt Forward funding eller Forward commitment redovisas intäkterna över tid. I båda fallen kontrolleras projektet av den externa köparen från och med att avtal tecknas. Vinstavräkningen över tid harmonierar med byggprojektets fortskridande och dess färdigställandegrad samtidigt som värdet i det överlåtna bolaget och värdet på aktierna/andelarna i detsamma ökar i motsvarande takt. Eftersom de berörda Wästbygg-bolagens åtaganden sker över tid, ska också intäkten redovisas över tid.

Forward Funding

Forward funding innebär att köparen övertar äganderätten till aktierna i det fastighetsägande bolaget i samband med ingåendet av aktieöverlåtelseavtalet.

Affärsmodellen innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster ("brukare"). Beträffande projektutvecklingsverksamheten så bedöms även detta utgöra ett prestationsåtagande i form av flera avtal som kombineras till ett helhetsåtagande att uppföra en fastighet.

Forward Commitment

Forward commitment innebär att köparen i samband ingående av aktieöverlåtelseavtalet oåterkalleligt förbundit sig att överta den formella äganderätten till aktierna i det fastighetsägande bolaget vid färdigställandet.

Affärsmodellen innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett distinkt investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet till en i avtalet överenskommen transaktionspris. Investeringsobjektet kontrolleras av kunden från och med det att bindande avtal ("kundkontrakt") tecknats och kunden är den som erhåller samtliga ekonomiska fördelar av och som bär samtliga ekonomiska risker av investeringsobjektet. Den totala intäkt koncernen erhåller är på förhand bestämd och påverkas inte av hur värdet av investeringsobjektet utvecklas fram till färdigställande. Sammanfattningsvis så innebär Wästbyggs prestation (entreprenaduppdrag) att det byggs en fastighet över vilken kunden har kontroll via avtal. Wästbygg har kontroll över entreprenaduppdraget som sådant, dvs som ett normalt entreprenaduppdrag, men inte över fastigheten under vare sig byggperiod eller efter slutförande. Då koncernens prestationsåtaganden i dessa fall sker över tid redovisas intäkten över tid.

Egenutvecklade bostadsrättsprojekt

Vid utveckling av bostadsrättsprojekt betraktas inte bostadsrättsföreningarna som fristående från Wästbygg och konsolideras därför i Wästbyggs räkenskaper. Koncernens balans- och resultaträkningar inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas i sin helhet vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten.

Övriga intäkter

Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag och projektutveckling, sker enligt IFRS 15 i takt med att arbetet utförs. Direkt hänförliga kostnader till sådana intäkter reducerar intäkten.

RÖRELSEKOSTNADER

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, valutakursdifferenser, värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt vinster och förluster på säkringsinstrument som redovisas i årets resultat. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden i de fall det förekommer.

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

SKATTER

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

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

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

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

KLASSIFICERING

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar utgörs främst av goodwill och projekträttigheter som redovisas till anskaffningsvärdet minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill som uppstår vid förvärv av dotterföretag motsvarar det belopp som anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet av nettotillgångarna med vid förvärvstidpunkten. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och testas årligen för nedskrivningsbehov (se nedan). Avskrivning på goodwill och projekträttigheter sker inte. Övriga immateriella tillgångar skrivs av på fem år.

Nedskrivningar

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

I december 2019 fattades beslut om att registrera ett nytt bolag inom Wästbygg Gruppen, Inwita Fastigheter, vars syfte är att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter. Wästbygg har per balansdagen en förvaltningsfastighet under uppförande.

Klassificering: Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Ägda fastigheter eller fastigheter nyttjade via tomträttsavtal bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Värdering: Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor.

Värdeförändring: Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl realiserad som realiserad värdeförändring. Realiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen har tillämpat den modifierade retroaktiva metoden för övergång till IFRS 16 varför jämförelsetalen 2018 och tidigare inte har räknats om.

Koncernen som leasetagare

För alla avtal som ingicks 2019-01-01 och senare bedömer koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller det av avtal, som överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelseperioden med beaktande av koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseperioden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelseperioden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar koncernen en nyttjanderätt och en leasingkund i koncernens balansräkning. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde, vilket omfattar den summa som leasingkundens ursprungliga värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits). Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med leasingavtalets början till och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns. Vid leasingavtalets början värderar koncernen leasingkundens till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas eller koncernens marginella låneränta. Leasingavgifter som inkluderas i värderingen av leasingkundens inkluderar fasta avgifter (inklusive de till sin substans fasta avgifterna), variabla leasingavgifter som baseras på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av koncernen enligt restvärdesgarantier samt betalningar enligt optioner som koncernen är rimligt säker på kommer att utnyttjas. Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell ny bedömning eller ändring eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna. När leasingkundens omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll. Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingkund kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tidigare har nyttjanderätter i koncernens balansräkning inkluderats i posten Materiella anläggningstillgångar, Inventarier, verktyg och installationer, medan leasingkundens inkluderats i posten Övriga långfristiga skulder samt Kortfristiga icke räntebärande skulder, Övriga skulder. Från och med delårsrapporten för januari – september 2020 redovisas Nyttjanderättstillgångar samt Skulder nyttjanderätter som långfristiga respektive kortfristiga på egen rad i balansräkningen.

Avskrivningar

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod med hänsyn tagen till förlängningsoptioner. Hyreskontrakt för kontor skrivs av på 2–6 år, fordon på 3 år och övriga hyresavtal på 3–5 år. Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs vid anskaffningen och revideras årligen om särskilda omständigheter så påkallar.

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Inventarier, verktyg och installationer redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången.

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

Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar görs linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder och påbörjas efter det att anläggningstillgången tagits i bruk. Inventarier skrivs av över tre till fem år. Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i rapport över totalresultat.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bland omsättningstillgångarna redovisas koncernens exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion. Dessa värderas i enlighet med IAS 2 Varulager, vilket innebär att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet avser uppskattat försäljningspris efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande. I anskaffningskostnaden ingår såväl direkta kostnader som skälighetsandel av indirekta kostnader.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av råmark och fastigheter för framtida exploatering. Nedlagda kostnader aktiveras löpande och avräknas vid tecknande av kundavtal eller kostnadsförs vid konstaterade uteblivna projekt. Systematisk avskrivning tillämpas ej utan exploateringsfastigheterna värderas löpande i syfte att identifiera nedskrivningsbehov.

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion utgörs av fastigheter, obebyggda eller under byggnation, avsedda för produktion av bostadsrätter. Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett fastighetsägarbolag. Dessa fastighetsförvärv tas upp i balansräkningen först när bindande avtal tecknats om att tillträda marken de ska uppföras på och detaljplan har vunnit laga kraft. Fastigheterna är ej avsedda för långsiktigt innehav. Räntekostnader kopplade till byggkreditiv för projekten räknas in i anskaffningsvärdet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Förutom de kundfordringar som inte innehåller en betydande finansieringskomponent och värderas till transaktionspriset i enlighet med IFRS 15, värderas alla finansiella tillgångar initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (i förekommande fall).

Finansiella tillgångar, andra än de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument, klassificeras i följande kategorier:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via resultatet (FVTPL)
- verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Under de perioder som ingår i den finansiella rapporten har bolaget inga finansiella tillgångar kategoriserade som värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat (FVOCI).

Klassificeringen bestäms både av:

- företagets affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången
- och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Alla intäkter och kostnader avseende finansiella tillgångar som redovisas i resultatet klassificeras som Finansiella kostnader, Finansiella intäkter eller Övriga finansiella poster, förutom när det gäller nedskrivning av kundfordringar som klassificeras som Övriga kostnader.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL):

- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden, och
- avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Efter första redovisningstillfället värderas dessa till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet (FVTPL)

Finansiella tillgångar som innehas inom en annan affärsmodell än "hold to collect" eller "hold to collect and sell" ska kategoriseras till verkligt värde via resultatet (FVTPL). Dessutom ska, oavsett affärsmodell, finansiella tillgångar vars kassaflöde inte enbart består av betalningar av kapital och ränta redovisas till verkligt värde via resultatet (FVTPL). Alla finansiella derivatinstrument faller inom denna kategori, med undantag för de som är identifierade och effektiva som säkringsinstrument och som uppfyller kraven för säkringsredovisning.

Tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet. Verkliga värden på finansiella tillgångar i denna kategori bestäms med hänvisning till aktiva marknadstransaktioner eller i de fall där ingen aktiv marknad existerar, med hjälp av en värderingsteknik.

Koncernens derivatinstrument (valutaterminer) hör till denna kategori.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder samt derivatinstrument.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader, såvida koncernen inte klassificerat den finansiella skulden till verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument som värderas till verkligt värde via resultatet (FVTPL) och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet.

Alla ränterelaterade avgifter och, om det är tillämpligt, ändringar i ett instruments verkliga värde som redovisas i resultatet ingår i posterna Finansiella kostnader eller Finansiella intäkter.

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier. Övrigt tillskjutet kapital består av från aktieägarna tillskjutet kapital samt överkurs vid nyemission. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Andra delar i eget kapital inkluderar följande:

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

AVSÄTTNINGAR

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

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas vid tidpunkten för försäljning, baserat på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner. Majoriteten av garantiavsättningarna löper på cirka fem år.

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

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

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

Moderbolaget redovisar leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen i moderbolaget.

Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 229 mkr. Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdeberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Årets genomgång har visat att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Se vidare not 14.

BEDÖMNING OCH VÄRDERING AV OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel produktionskostnader, försäljningspriser, markpriser, hyresnivåer samt möjliga tidpunkter för produktionsstart. Förändringar i marknadsutvecklingen beaktas i bedömningen. Exploateringsfastigheter uppgår till 75 mkr (83) och egenutvecklade bostadsrätter under produktion till 740 mkr (534).

Bedömning av osäkra kundfordringar

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

Avtalstillgångar och avtalsskulder

Avtalstillgångar består av fordringar på beställare av pågående projekt och utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering. Avtalsskulder består av skuld till beställaren när fakturerat belopp överstiger upparbetad intäkt. Posten är kopplad till tillämpningen av intäktsredovisning över tid, se nästa stycke.

INTÄKTSREDOVISNING OCH VINSTAVRÄKNING ÖVER TID

Intäktsredovisning över tid redovisas baserad på projektets upparbetsgrad. Detta kräver att projektets intäkter och kostnader beräknas på ett systematiskt sätt. För att detta ska fungera måste bra system för kalkylering, prognoser och projektuppföljning finnas. Analys avseende projektets slutliga utfall görs via en noggrann kritisk prognosbedömning som uppdateras löpande under projektets gång. Slutligt resultat avseende projekt kan därmed riskera att avvika från det som redovisats över tid.

Ovanstående gäller inte entreprenaduppdrag kopplade till egenutvecklade bostadsrätter under produktion. Där redovisas hela intäkten och kostnaden vid en tidpunkt när köparen tillträder lägenheten.

Fordringar på beställare av pågående projekt utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering och uppgår i balansräkningen till 272 mkr (170). Förskott från kund uppgår i balansräkningen till 362 mkr (362).

TVISTER

Koncernen har diskussioner eller tvister med kunder eller partners från tid till annan om kommersiella villkor. I undantagsfall sker det i skiljedom eller annan juridisk instans. I vissa fall utvärderas de av externa juridiska ombud i samråd med interna resurser. Redovisningen återspeglar vid varje tidpunkt den bästa samlade bedömningen som är gjord men faktiska utfall kan komma att avvika då det i vissa fall är fråga om komplexa bedömningar.

UPPSKJUTNA SKATTER

Värdet av förlustavdrag och andra uppskjutna skattefordringar/skulder beaktas i den mån det anses som sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden. Se vidare not 13.

Not 3. Avstämning mot tidigare använd redovisningsprincip

På följande sidor redovisas avstämning mellan tidigare använd princip för redovisning över tid av egenutvecklade bostadsrättsprojekt omräknad till ändrad princip med konsoliderade bostadsrättsföreningar i resultat- och balansräkning för åren 2019-2020. Kolumnen "Segment" presenterar rapporter enligt koncernens tidigare använda redovisningsprincip, kolumnen "IFRS" den ändring som nu är gjord (se Not 1) och kolumnen "Effekt" visar skillnaden mellan de två sätten att redovisa.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, mkr	jan-dec 2020			jan-dec 2019		
	Segment	IFRS	Effekt	Segment	IFRS	Effekt
	Intäkter	3 801	3 620	-181	3 905	3 889
Kostnader i produktion	-3 281	-3 132	149	-3 517	-3 473	44
Bruttoresultat	520	488	-32	388	416	28
Försäljnings- och administrationskostnader	-269	-269	-	-201	-201	-
Övriga rörelseintäkter	4	4	-	6	6	-
Övriga rörelsekostnader	-1	0	1	-1	-1	-
Rörelseresultat	254	223	-31	192	220	28
Resultat från finansiella poster						
Resultatandelar från joint venture	0	0	-	0	0	-
Finansiella intäkter	12	9	-3	8	8	-
Finansiella kostnader	-7	-7	-	-15	-15	-
Resultat efter finansiella poster	259	225	-34	185	213	28
Värdetförändring fastigheter	6	6	-	0	0	-
Skatt	3	3	-	2	2	-
PERIODENS RESULTAT	268	234	-34	187	215	28
Resultat hänförligt till:						
- moderbolagets aktieägare	268	234	-34	187	215	28
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-	0	0	-

KONCERNENS BALANSRÄKNING, mkr	31 dec 2020			31 dec 2019		
	Segment	IFRS	Effekt	Segment	IFRS	Effekt
	TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar						
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>						
Goodwill	229	229	-	229	229	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	8	8	-	6	6	-
Summa	237	237	-	235	235	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>						
Pågående nyanläggning	59	59	-	-	-	-
Nyttjanderättstillgångar	30	30	-	44	44	-
Inventarier, verktyg och installationer	6	6	-	8	8	-
Summa	95	95	-	52	52	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>						
Andelar i joint ventures	11	11	-	11	11	-
Uppskjuten skattefordran	38	42	4	32	35	3
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	0	0	-	0	0	-
Summa	49	53	4	43	46	3
Summa anläggningstillgångar	381	385	4	330	333	3
Omsättningstillgångar						
Exploateringsfastigheter m.m.	75	75	-	83	83	-
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	740	740	-	534	534
Kundfordringar	506	506	-	369	369	-
Upparbetat ej fakturerat	282	272	-10	204	170	-34
Skattefordringar	26	26	-	9	9	-
Fordringar hos koncernbolag	12	12	-	12	12	-
Övriga fordringar	797	277	-520	572	307	-265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	17	-	29	29	-
Likvida medel	776	860	84	285	298	13
Summa omsättningstillgångar	2 491	2 785	294	1 563	1 811	248
SUMMA TILLGÅNGAR	2 872	3 170	298	1 893	2 144	251

KONCERNENS BALANSRÄKNING, mkr	31 dec 2020			31 dec 2019		
	Segment	IFRS	Effekt	Segment	IFRS	Effekt
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Eget kapital						
Aktiekapital	4	4	-	3	3	-
Övrigt tillskjutet kapital	946	946	-	83	83	-
Balanserat resultat	431	408	-23	319	268	-51
Årets totalresultat	266	232	-34	187	215	28
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1647	1590	-57	592	569	-23
Innehav utan bestämmande inflytande	3	3	-	3	3	-
Summa eget kapital	1650	1593	-57	595	572	-23
Långfristiga skulder						
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>						
Skulder till koncernbolag	-	-	-	30	30	-
Skulder till kreditinstitut	0	58	58	10	10	-
Skulder nyttjanderätter	16	16	-	30	30	-
Summa	16	74	58	70	70	-
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>						
Uppskjutet skatteskuld	3	4	1	1	1	-
Övriga avsättningar	71	63	-8	38	20	-18
Summa	74	67	-7	39	21	-18
Summa långfristiga skulder	90	141	51	109	91	-18
Kortfristiga skulder						
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>						
Skulder till kreditinstitut	0	304	304	80	230	150
Skulder nyttjanderätter	16	16	-	17	17	-
Summa	16	320	304	97	247	150
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>						
Leverantörsskulder	244	247	3	495	516	21
Förskott från kund	379	362	-17	374	362	-12
Skatteskulder	2	2	-	0	0	-
Övriga skulder	362	376	14	125	258	133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129	129	-	98	98	-
Summa	1116	1116	-	1092	1234	142
Summa kortfristiga skulder	1132	1436	304	1189	1481	292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2872	3170	298	1893	2144	251

Not 4. Intäkter

INTÄKTER PER TIDPUNKT	Typ av intäkt: Fördelning per tidpunkt:	12 mån 2020			12 mån 2019		
		Entre- prenad	Projekt- utveckling	Utveckling BRF	Entre- prenad	Projekt- utveckling	Utveckling BRF
		Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt
Bostad		801	54	86	1 401	68	205
Varav intern försäljning		2	-	-	7	-	-
Kommersiellt		706	138	-	883	99	-
Varav intern försäljning		-	-	-	-	-	-
Logistik och industri		1 234	601	-	604	636	-
Varav intern försäljning		-	-	-	-	-	-
Övrigt*		65	-	-	60	-	-
Varav intern försäljning		65	-	-	60	-	-
Koncernjusteringar		-65	-	-	-67	-	-
Summa		2 741	793	86	2 881	803	205

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

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD	12 mån 2020		12 mån 2019	
	Sverige	Utland	Sverige	Utland
Bostad	941	-	1 674	-
Varav intern försäljning	2	-	7	-
Kommersiellt	844	-	982	-
Varav intern försäljning	-	-	-	-
Logistik och industri	1 513	322	922	318
Varav intern försäljning	0	-	-	-
Övrigt*	65	-	60	-
Varav intern försäljning	65	-	60	-
Koncernjusteringar	-65	-	-67	-
Summa	3 298	322	3 571	318

Not 5. Segmentsrapportering

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

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

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

INTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT	12 mån 2020	12 mån 2019
Bostad	1 122	1 690
Varav intern försäljning	2	7
Kommersiellt*	844	982
Varav intern försäljning	-	-
Logistik och industri	1 835	1 240
Varav intern försäljning	0	-
Övrigt	65	60
Varav intern försäljning	65	60
Koncernjusteringar	-65	-67
Summa SEGMENT	3 801	3 905
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-181	-16
Summa IFRS	3 620	3 889

* Varav omsättning till M2 Gruppen 70 mkr (70).

RÖRELSERESULTAT

PER RÖRELSESEGMENT	12 mån 2020	12 mån 2019
Bostad	8	-37
Rörelsemarginal	0,7%	-2,2%
Kommersiellt	31	35
Rörelsemarginal	3,7%	3,6%
Logistik och industri	274	216
Rörelsemarginal	14,9%	17,4%
Övrigt	-60	-31
Koncernjusteringar	1	9
Summa	254	192
Rörelsemarginal	6,7%	4,9%
Finansiella poster	5	-7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	6	-
Resultat före skatt SEGMENT	265	185
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-34	28
Resultat före skatt IFRS	231	213

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

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD

MARKNAD	12 mån 2020		12 mån 2019	
	Sverige	Utland	Sverige	Utland
Bostad	1 122	-	1 690	-
Kommersiellt	844	-	982	-
Logistik och industri	1 513	322	922	318
Övrigt*	65	-	60	-
Varav intern försäljning	65	-	60	-
Koncernjusteringar	-65	-	-67	-
Summa	3 479	322	3 587	318
IFRS justering	-181	-	-16	-
Summa IFRS	3 298	322	3 571	318

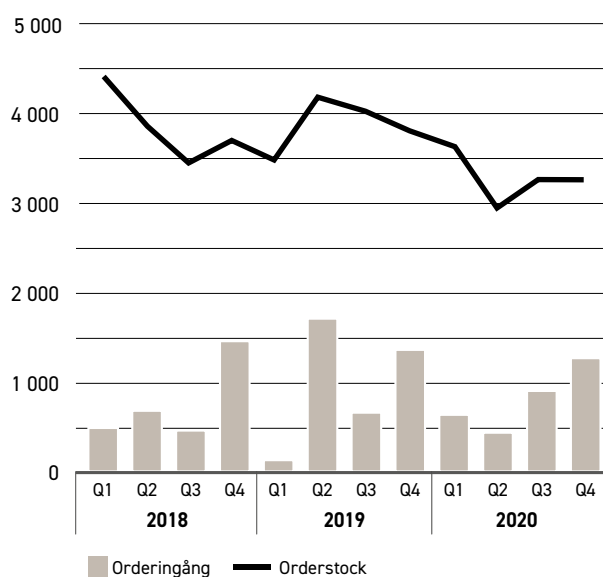
En kund svarar för mer än 10 % av omsättningen både 2020 och 2019.

PERIODISERING AV ORDERSTOCK

	2021	2022	Summa
Bostad	906	267	1 173
Kommersiellt	265	-	265
Logistik och industri	1 663	100	1 763
Summa	2 834	367	3 201

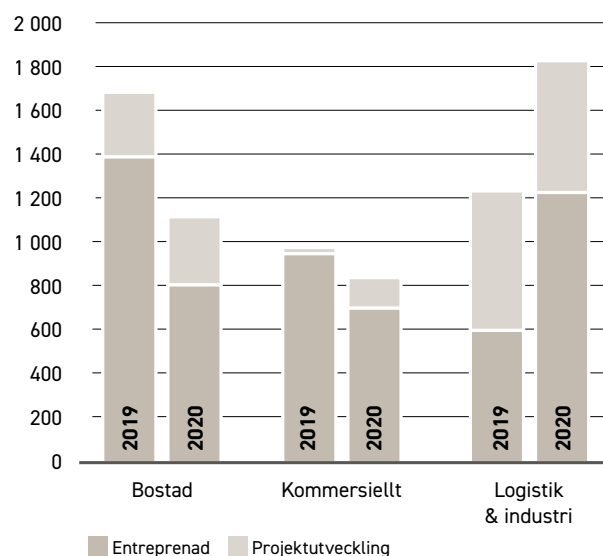
I ovanstående tabeller redovisas återstående prestationsåtaganden benämnt som orderstock.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER KVARTAL



Orderingången är vanligtvis högre under årets andra och fjärde kvartal till följd av att många beställare vill avsluta affärer innan semestern respektive innan årets slut.

INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING



Not 6. Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2020	Varav kvinnor	2019	Varav kvinnor
Koncernbolag	271	20 %	273	18 %
Moderbolag	37	50 %	31	52 %
Totalt i koncernbolag	308	24 %	304	21 %

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER, kkr	2020			2019		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension
Koncernen						
Styrelse och verkställande direktör	15 834	7 944	3 155	11 043	12 757	7 363
Övriga anställda	199 034	108 405	33 955	183 851	97 542	28 206
Summa	214 868	116 349	37 110	194 894	110 299	35 569
Moderbolaget						
Styrelse och verkställande direktör	8 526	3 964	1 604	4 485	3 093	1 217
Övriga anställda	23 083	13 447	4 621	19 032	9 710	3 051
Summa	31 609	17 411	6 225	23 517	12 803	4 268

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

En mindre del av ITP 2-planen tryggas genom försäkring i Alecta. Denna försäkring omfattar flera arbetsgivare och det föreligger inte tillräcklig information för att redovisa dessa förpliktelser som en förmånsbestämd plan. Pension som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2020 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 148 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR, PÅ BALANSDAGEN

	Andel kvinnor 2020	Andel kvinnor 2019
Koncernen totalt		
Styrelsen	40 %	50 %
Övriga befattningshavare	27 %	22 %

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, kkr	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
2020					
Styrelsens ordförande:					
Cecilia Marlow	374	-	50 ¹	-	424
Styrelseledamot:					
Christina Källenfors	169	-	12 ¹	-	181
Joakim Sjöberg	237	-	31 ¹	-	268
Lennart Ekelund	269	-	144 ¹	-	413
Verkställande direktör:²					
Jörgen Andersson (vd)	3 550	1 300	158	1 076	6 084
Jonas Jönehall (vvd)	2 157	408	126	528	3 219
Övriga ledande befattningshavare (9 personer)	8 819	2 444	799	2 797	14 859
Summa	15 575	4 152	1 320	4 401	25 448

¹ Övriga förmåner avser förmån aktieköp.

² Vd ingår i moderbolagets styrelse, men något särskild styrelsearvode utgår ej.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, kkr	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
2019					
Styrelsens ordförande:					
Cecilia Marlow ¹	-	-	-	-	-
Andreas von Hedenberg ²	244	-	-	-	244
Styrelseledamot:					
Christina Källenfors	135	-	-	-	135
Lennart Ekelund	100	-	-	-	100
Verkställande direktör:³					
Jörgen Andersson (vd)	2 381	-	156	686	3 223
Jonas Jönehall (vvd)	1 435	300	120	381	2 236
Övriga ledande befattningshavare (8 personer)	8 435	957	541	4 526	14 459
Summa	12 730	1 257	817	5 593	20 397

¹ Styrelsens ordförande fr.o.m. 2019-12-12.

² Styrelsens ordförande och ledamot i styrelsen t.o.m. 2019-12-12.

³ Vd ingår i moderbolagets styrelse, men något särskild styrelsearvode utgår ej.

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

BESLUTADE RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING 2020

Det finns inget särskilt ersättningsutskott. Ersättningsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson som är verkställande direktör i Wästbygg Gruppen. Ersättningsfrågor som hanteras är fastställande av ersättningspolicy samt lön till verkställande direktör. Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation. Kompensationen till bolagsledningen består av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga ersättningar och förmåner såsom bilförmån och sjukförsäkring. Den fasta lönen är relaterad till den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga lönen är beroende av individens uppfyllelse av kvantitativa och kvalitativa mål. Samtliga avtal om rörlig lön har ett tak, takets utformning och relation till den fasta lönen är dock individuell beroende på roll och ersättningsnivå. Relationen mellan fast och rörlig lön varierar mellan individerna men utgör en balanserad total ersättning. Verkställande direktören ska åtnjuta tjänstepension motsvarande en premie om cirka 30 procent av aktuell årslön inklusive sjuklönepremie. Övriga medlemmar av bolagsledningen har individuella pensionsvillkor där ingen överstiger 30 procent av aktuell årslön. Pensionsåldern är 65 år. Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde.

Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader.

Generellt förekommer inga avgångsvederlag utöver ersättning under uppsägningstid. Koncernbolagens vd:ar och vice vd:ar har dock en konkurrensklausul i sina anställningsavtal, vilket ger rätt till avgångsvederlag i de fall företaget önskar nyttja denna klausul som då gäller för upp till maximalt tolv månader utöver uppsägningstiden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall.

Den ersättningsram som fastställdes av bolagsstämman 2020 medger en möjlighet för bolaget att inrätta ett långtidsincitament för ledande befattningshavare i form av ett kombinerat kontantbonus- och aktiesparprogram. Detta har dock inte införts under 2020, och ingen ersättning har betalats ut. Se förvaltningsberättelsen för ytterligare information.

Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	3	2	2	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	-
Skatteuppdrag	0	0	0	0
Övriga tjänster	1	0	1	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Inga andra revisionsbolag har anlåtats.

Not 8. Kostnadslag i resultaträkningen

Koncernen	2020	2019
Produktionskostnader:		
Material och underentreprenörer	2 915	3 268
Personalkostnader	217	205
Summa	3 132	3 473
Försäljning och administrationskostnader:		
Externa kostnader	104	55
Personalkostnader	143	124
Avskrivningar	22	22
Summa	269	201

Not 9. Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2020	2019
Försäkringsersättningar	3	1
Övrigt	1	5
Summa	4	6

Not 10. Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2020	2019
Övriga kostnader	0	-1
Summa	0	-1

Not 11. Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Valutaomräkningsvinst	9	0	-	-
Utdelningar från dotterföretag, anticiperade	-	-	184	273
Ränteintäkter	0	7	-	-
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	17	10
Övriga finansiella intäkter	0	1	-	-
Summa	9	8	201	283

Not 12. Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Valutaomräkningsförlust	0	0	-	-
Räntekostnader	-5	-12	-2	-4
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	-27	-21
Övriga finansiella kostnader	-2	-3	-1	-1
Summa	-7	-15	-30	-26

Not 13. Skatter

Koncernen	2020	2019
Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Periodens skatt	-2	-7
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Summa	-2	-7
Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Underskottsavdrag	4	9
Övrigt som ger uppskjuten skatt	1	-
Summa	5	9
Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i koncernen	3	2
Avstämning av effektiv skatt:		
Resultat före skatt	231	213
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 21,4 %	-49	-46
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	0	0
Icke-avdragsgilla kostnader	-2	0
Ej skattepliktiga intäkter	58	48
Omvärdering till ny skattesats, 20,6 %	-2	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	0
Redovisad effektiv skatt	3	2

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN, NETTO	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Underskottsavdrag	36	32	9	10
Obeskattade reserver	-1	-1	-	-
Övrig uppskjuten skatt temporära skillnader	3	3	-	-
Netto Fordran (+) / Skuld (-)	38	34	9	10

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

Not 14. Goodwill

Koncernen	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början och slut	229	229
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet:		
Logistic Contractor	56	56
Wästbygg	173	173
Total goodwill	229	229

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

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

METOD FÖR BERÄKNING AV ÅTERVINNINGSVÄRDE

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuell bedömning av kassaflöden för kommande tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 3 procent per år i oändlighet.

VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANDEVÄRDE

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

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

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

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

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

Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var 2020 cirka 9 procent (10). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubblas försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

Not 15. Övriga immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
Vid årets början	8	8	3	3
Årets investeringar	3	0	3	0
Försäljningar och omklassificeringar	-	0	-	-
Vid årets slut	11	8	6	3
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:				
Vid årets början	-2	-1	-2	-1
Årets avskrivning enligt plan	-1	-1	-1	-1
Vid årets slut	-3	-2	-3	-2
Redovisat värde vid perioden slut	8	6	3	1

Övriga immateriella tillgångar i koncernen utgörs främst av projekträttigheter.

Not 16. Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2020	2019
Verkligt värde:		
Vid årets början	-	-
Investering pågående nyanläggning	53	-
Orealiserade värdeförändringar	6	-
Vid årets slut	59	-

Uppförande pågår av ett trygghetsboende för egen förvaltning i koncernbolaget Inwita Fastigheter. Koncernen har valt att värdera förvaltningsfastigheter samt förvaltningsfastigheter under uppförande till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Värderingsmodell

Fastighetens verkliga värde baseras på en förhandsvärdering utförd i augusti 2020 av extern part. Då fastigheten är under uppförande har verkligt värde baserats på nedlagda kostnader i relation till prognostiserade totala kostnader.

Not 17. Nyttjanderättstillgångar

Koncernen	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	61	53
Nyanskaffningar	3	8
Vid årets slut	64	61
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
Vid årets början	-17	-
Årets avskrivningar	-17	-17
Vid årets slut	-34	-17
Redovisat värde vid periodens slut	30	44
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:		
Direkta kostnader	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-17	-17

Koncernens leasingavtal avseende kontorslokaler, kontorsinventarier samt fordon har redovisats enligt IFRS 16. För beräkningen används i första hand leasingavtalets implicita ränta och om den inte kan fastställas så används koncernens ränta på checkräkningskrediten.

I allmänhet är leasingavtalen begränsade så att endast koncernen kan nyttja tillgången. Leasingavtalen är tidsbestämda och kan endast sägas upp i förväg mot en väsentlig uppsägningsavgift. Vissa leasingavtal innehåller en option att köpa den underliggande tillgången vid slutet av leasingperioden eller möjlighet till förlängning av leasingperioden. Koncernen får inte sälja eller ställa den underliggande tillgången som säkerhet. Koncernen måste hålla den hyrda byggnaden för kontor i gott skick och återställa till dess ursprungliga skick vid slutet av leasingperioden. Vidare måste koncernen försäkra de leasade tillgångarna och betala kostnader för underhåll för dessa i enlighet med hyresavtalen.

Återstående snitttid avseende hyresavtal på de kontor vi sitter (per balansdagen, 2020-12-31, 10 st) är 2,5 år och för fordon 1 år. Leasingskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden. Framtida minimileaseavgifter är ej av väsentligt belopp. Se not 27 och 28 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

Leasingavtal som inte redovisas som en nyttjanderättstillgång
Leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare (i huvudsak bodar och vagnar till projekt) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde kostnadsförs linjärt. Årets kostnad för dessa avtal uppgår till 17 mkr (23).

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen 2020			Koncernen 2019			Moderbolag 2020	Moderbolag 2019
	Inventarier och verktyg	Vind- kraftverk	Total	Inventarier och verktyg	Vind- kraftverk	Total	Inventarier och verktyg	Inventarier och verktyg
Akkumulerade anskaffningsvärden:								
Vid årets början	22	4	26	20	4	24	11	9
Nyanskaffningar	1	-	1	2	-	2	1	2
Avyttringar och utrangeringar	0	-	0	-	-	-	-	-
Vid årets slut	23	4	27	22	4	26	12	11
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:								
Vid årets början	-14	-4	-18	-10	-4	-14	-5	-3
Avyttringar och utrangeringar	0	-	0	-	-	-	-	-
Årets avskrivningar	-3	-	-3	-4	-	-4	-3	-2
Vid årets slut	-17	-4	-21	-14	-4	-18	-8	-5
Redovisat värde vid periodens slut	6	0	6	8	0	8	4	6
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:								
Direkta kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	-	-	-4	-	-	-	-

Not 19. Andelar i koncernbolag

Koncernbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent ¹	Redovisat värde i moderbolaget	
					2020-12-31	2019-12-31
Wästbygg Entreprenad AB (fd Wästbygg AB)	556083-0829	Göteborg	10 000	100,0	205	205
Inwita Fastigheter AB	559236-1058	Göteborg	1 000 000	100,0	1	-
Inwita Häggen 1 AB	559204-0355	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	50 000	100,0	100	100
Logistic Contractor Entreprenad AB	559088-4275	Göteborg	50 000	100,0	-	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	-	99,9	-	-
LC Development AB	556949-0674	Göteborg	50 000	100,0	-	-
HB Logistic Contractor i Göteborg	969700-2211	Göteborg	-	0,1	-	-
LC Development Fastigheter AB	559021-1347	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 1 AB	559021-1248	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 100 AB	559174-7067	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 101 AB	559231-9015	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0	-	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0	-	-
Logistic Contractor Finland Oy	3087265-1	Finland	10 000	100,0	-	-
Wästbygg AB (fd Wästbygg Projektutveckling Holding AB)	556943-4847	Göteborg	1 000	100,0	5	5
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Göteborg	1 000	100,0	-	-
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Göteborg	500	100,0	-	-
Hysesbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Göteborg	500	100,0	-	-
Havbund AB	556966-0227	Göteborg	500	66,0	-	-
WBPSV Holding AB	559008-8372	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Wästbygg Malmö Utveckling AB	559122-5783	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Södra Nyhamnen i Malmö AB	559073-4769	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Östra Station i Kävlingen AB	559082-3406	Göteborg	50 000	100,0	-	-
BRF Östra Station i Kävlingen	769636-0143	Kävlinge	-	-	-	-
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Trädgårn	769636-2347	Malmö	-	100,0	-	-
BRF Trädgårn i Svedala	769635-8212	Svedala	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie	769636-2347	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Soluret i Malmö	769638-9308	Malmö	-	-	-	-
Hökälla Projekt AB	559089-1007	Göteborg	500	100,0	-	-
Hökälla Projekt Holding 1 AB	559121-8507	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Hökälla Skogome 7:26 AB	559220-7699	Göteborg	500	100,0	-	-
BRF Hökälla Ängar 1 ²	769636-1356	Göteborg	-	-	-	-
Hökälla Projekt Holding 2 AB	559121-8556	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:13	769635-4112	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Hökälla Ängar 2	769637-4128	Göteborg	-	-	-	-
Hökälla Projekt Holding 3 AB	559121-8564	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:14	769635-4138	Göteborg	-	100,0	-	-
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Höghuset i Kristianstad	769635-0888	Malmö	-	-	-	-
BRF No 12 i Kristianstad	769636-7379	Kristianstad	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja ³	769636-3634	Göteborg	-	-	-	-
BRF Tuvebo Smedja	769635-8865	Göteborg	-	-	-	-
Tuve 134:2 Ekonomisk förening	769636-7692	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Tuvebo Ateljé	769637-5562	Göteborg	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Vendela i Staffanstorps	769636-7700	Borås	-	100,0	-	-
BRF Vendela i Staffanstorps	769636-7288	Staffanstorps	-	-	-	-
Tuve 12:40 Ekonomisk förening	769637-1827	Göteborg	-	100,0	-	-
Södertörn Holding AB	556981-3131	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Strandängen 1 i Skogstorp AB	559228-9259	Borås	50 000	100,0	-	-
WB Projektutveckling Entreprenad AB	559058-0949	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBPU Holding AB	559147-1478	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBPU Bostäder Holding 1 AB	559256-7498	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBPU Bostäder Holding 2 AB	559267-8485	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Parklyckan i Värberg	769639-0256	Göteborg	-	100,0	-	-
Skogome 7:26 ekonomisk förening	769639-2088	Göteborg	-	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinckan 2	769639-2583	Göteborg	-	100,0	-	-
WBPU Bostäder Holding 3 AB	559267-8477	Göteborg	50 000	100,0	-	-

311

310

¹ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

² Avyttrad under 2020.

³ Fusionerats med BRF Tuvebo Smedjan under 2020.

Moderbolaget	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	310	310
Nyanskaffning	1	-
Vid årets slut	311	310
Akkumulerade nedskrivningar:		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	311	310

ÖVRIGA FORDRINGAR

I denna post redovisas övriga aktieinnehav och fordringar på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av, aktier/andelar 2 mkr (7) och övriga fordringar 271 mkr (189 mkr).

I dessa bolag finns från tidigt skede ett avtal med tagare. Avtalet stipulerar också ersättning till Wästbygg om tagaren inte fullföljer kontraktet. Risken i projektet utgörs således av normal entreprenad-risk och kreditrisk. Wästbyggs garantier avseende dessa avtal redovisas under Eventualförpliktelser, se not 30.

Not 20. Andelar joint ventures

Koncernen	2020	2019
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	11	9
Resultatandel	0	0
Tillkommande investeringar	-	2
Redovisat värde vid årets slut	11	11

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

Företag	Klassificering	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent ¹	Redovisat värde i koncernen	
						2020-12-31	2019-12-31
Centrumshopping Lund AB	Joint venture	556737-8376	Lund	500	50,0	11	11
Sockertorget Holding AB	Joint venture	559190-9873	Staffanstorp	25 000	50,0	0	0
						11	11

¹ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna.

Bolagen ska äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder. Fastigheterna är under exploatering och byggstart har inte påbörjats.

Not 21. Kundfordringar

Koncernen	2020	2019
Åldersanalys, förfallna kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	376	239
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dagar	71	124
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dagar	41	1
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dagar	13	3
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	5	2
Summa	506	369
Avsättningar för kundförluster		
Vid årets början och slut	0	0
Redovisat värde kundfordringar	506	369

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

Not 22. Upparbetat ej fakturerat och förskott från kund

Koncernen	2020	2019	Koncernen	2020	2019
Upparbetat ej fakturerat:			Förskott från kund:		
<i>Pågående uppdrag</i>			<i>Pågående uppdrag</i>		
Akkumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	3 626	3 236	Fakturerering	4 680	4 475
Fakturerering	-3 354	-3 066	Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-4 318	-4 113
Summa fordran på beställare	272	170	Summa skuld till beställare	362	362

Uppdragsinkomster från pågående fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning. Beräkningen sker på basis av nedlagd kostnad i förhållande till beräknad total kostnad för hela uppdraget.

FÖRÄNDRING KONTRAKTSBALANSER

Koncernen	2020		2019	
	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	Fakturerade men ej upparbetade intäkter	Upparbetade men ej fakturerade intäkter	Fakturerade men ej upparbetade intäkter
Intäkter redovisade i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång.		362		215
Fakturerering under året reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året.		-362		-362
Överföring av upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar.	-170		-302	
Upparbetat under året, reducerat med belopp som fakturerats under året.	272		170	

Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda hyror	4	2	4	2
Förutbetalda försäkringspremier	3	3	3	3
Fordran leverantör	3	16	-	-
Upplupen intäkt aktievinst	-	3	-	-
Övriga poster	7	5	1	2
	17	29	8	7

Not 24. Eget kapital

Aktiekapital

På årsstämman den 23 mars 2020 fattades beslut om att öka antalet aktier i bolaget genom att varje aktie delades upp på 450 aktier (aktiesplit 1:450). Efter en uppdelningen av aktier ökade har antalet aktier i bolaget från 51 000 aktier till 22 950 000 aktier.

Det beslutades att bolaget skulle inrätta aktier av två slag, A-aktier och B-aktier. A-aktier berättigar till tio röster vardera och B-aktierna berättigar till en röst vardera. A- och B-aktierna har lika rätt till vinstmedel och annan värdeöverföring. Per den 31 mars 2020 hade Wästbygg 22 950 000 aktier utestående fördelade på 620 000 A-aktier och 22 330 000 B-aktier med ett kvotvärde om 0,11 kronor.

Antalet aktier och röster i bolaget ändrades till följd av att två nyemissioner genomfördes där sammanlagt 9 390 165 nya B-aktier emitterades med anledning av börsnoteringen. Aktierna har emitterats med stöd av det bemyndigande som lämnades av bolagsstämman till Wästbyggs styrelse den 23 mars 2020.

Aktiekapitalet uppgick på bokslutsdagen till 3 593 352 kr, fördelat på 620 000 A-aktier samt 31 720 165 B-aktier.

Aktiekapitalet får enligt bolagsordningen lägst uppgå till 2 mkr och högst till 8 mkr.

För ytterligare information se förvaltningsberättelsens avsnitt "Aktiekapitalets utveckling" på sidan 56–57.

KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital på 946 (83) mkr som består av aktieägartillskott tillskjutet från ägarna samt nyemission.

Reserver

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

Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag. Årets resultat särredovisas i koncernens balansräkning.

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

Kapitalhantering

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

Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiella ställning och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Målet är en utdelning om 40 procent av resultatet efter skatt enligt segmentsrapportering, förutsatt att tidigare nämnda villkor uppfylls.

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

Not 25. Avsättningar

Koncernen	2020	2019
Övriga avsättningar som långfristiga skulder		
Garantiavsättningar	63	19
Övrigt	0	1
Summa	63	20
Övriga avsättningar som kortfristiga skulder		
Övrigt	-	-
Summa	-	-
Redovisat värde vid årets början	20	26
Avsättningar som gjorts under perioden	54	19
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-9	-13
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-2	-12
Redovisat värde vid årets slut	63	20

Not 26. Finansiell riskhantering och finansiella instrument - koncern

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

Riskerna utgörs främst av:

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

Wästbyggs styrelse ansvarar för att fastställa finanspolicyn som anger riktlinjer, mål och limiter för finansförvaltning och hantering av finansiella risker inom koncernen. Finanspolicyn reglerar ansvarsfordelningen mellan Wästbyggs styrelse, koncernledning och koncernbolagen. Den finansiella riskhanteringen är koncentrerad till ekonomifunktionen som också stödjer den operativa verksamheten.

RÄNTERISK

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

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 3,5 mkr (2,7) för prognostiserad låneportfölj.

Koncernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tillgänglig genom kassalikviditet och checkräkningskredit eller bindande kreditlöften. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån per bokslutsdagen var 2,55 procent (2,81). För specifikation av räntebärande skulder se not 27.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRIK

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördröjas samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom kontinuerlig diskussion med huvudbank där kommande finansieringsbehov hanteras. Wästbygg har kovenanter hos kreditgivare avseende checkräkningskrediten 2020 om en soliditet på lägst 26 procent (24) samt en räntetäckningsgrad om 300 procent.

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

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	2020-12-31	2019-12-31
Kassa*	860	298
Outnyttjad checkkredit	250	250
Summa	1 110	548

*varav spärrade medel för garantier uppgår till 42 mkr (27).

VALUTARISK

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

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

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

KREDITRISK

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

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

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

Företaget har därmed ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Inga materiella förluster av finansiell karaktär har inträffat under året. För analys av kundfordringar se not 21.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2020	2019
Tillgångar i koncernens balansräkning:		
Kundfordringar	506	369
Fordringar hos koncernbolag	12	12
Likvida medel	860	298
Summa	1 378	679

Koncernens balansräkning visar övriga fordringar om 277 mkr (307). Av dessa är 275 mkr (272) icke finansiella.

FINANSIELLA SKULDER	2020	2019
Skulder i koncernens balansräkning:		
Långfristiga skulder till koncernbolag	-	30
Långfristiga skulder till kreditinstitut	58	10
Övriga långfristiga räntebärande skulder	16	30
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	304	230
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	16	17
Leverantörsskulder	247	516
Summa	641	833

Koncernens balansräkning visar övriga skulder om 376 mkr (258). Inga derivat finns per bokslutsdagen.

Inga villkorade köpeskillningar finns per bokslutsdagen (0).

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

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt tre nivåer:

- Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument.
 Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
 Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Under 2020 har covid-19-utbrottet tillkommit och företaget arbetar aktivt för att verksamheten ska följa Folkhälsomyndighetens råd och övriga restriktioner. Företaget har också särskilt beaktat hur effekterna av detta påverkar och kan komma att påverka den framtida utvecklingen och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Bedömningen är att påverkan på företaget är begränsad men att det är omöjligt att överblicka de slutliga konsekvenserna.

Not 27. Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder fördelar sig i koncernens balansräkning enligt följande:

- Långfristiga skulder 74 mkr (70).
- Kortfristiga skulder 320 mkr (247).
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 mkr (0).
- Totalt 394 (317).

Kredittider på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis.

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

SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNBOLAG	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Kortfristig del	304	230	-	20
Förfallotidpunkt, 2 - 5 år från balansdagen	58	40	-	40
Summa	362	270	-	60

CHECKRÄKNINGSKREDIT	Koncernen	
	2020	2019
Beviljad kreditlimit	250	250
Outnyttjad del	-250	-250
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Kreditlimer på checkräkningskrediter förnyas årligen.

LEASINGSKULDER SOM PRESENTERAS I KONCERNENS BALANSRÄKNING ENLIGT FÖLJANDE:	Koncernen	
	2020	2019
Kortfristig del	16	17
Långfristig del	16	30
Summa	32	47

Not 28. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Förändringar i skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten kan klassificeras enligt nedan:

Koncernen	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasing-skulder	Summa
2020-01-01	40	230	47	317
Kassaflödespåverkande:				
Amortering av låneskulder	-40	-149	-15	-204
Upptagna låneskulder	58	223	-	281
Ej kassaflödespåverkande:				
Verkligt värde	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
2020-12-31	58	304	32	394
2019-01-01	61	173	-	234
Tillämpning av IFRS 16	-	-	-	-
Justerat 2019-01-01	61	173	-	234
Kassaflödespåverkande:				
Amortering av låneskulder	-20	-153	-	-173
Upptagna låneskulder	-	210	-	210
Ej kassaflödespåverkande:				
Verkligt värde	-	-	-	-
Initial redovisning av leasingskuld	-	-	52	52
Omklassificering	-	-	-5	-5
2019-12-31	40	230	47	317

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Produktionskostnader	16	6	-	-
Personalkostnader	92	78	13	11
Övriga poster	21	14	4	1
Summa	129	98	17	12

Not 30. Panter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ställda panter:				
Aktier i dotterföretag	488	465	310	310
Företagsinteckningar	25	50	-	-
Fastighetsinteckningar	310	70	-	-
Summa	823	585	310	310
Eventalförpliktelser:				
Generell borgen till förmån för övriga koncernföretag	118	-	475	-
Fullgörandegaranti under garantitid	19	22	-	-
Fullgörandegaranti under uppförande	402	68	324	-
Summa	539	90	799	-

Not 31. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar	21	4	4	4
Övriga avsättningar	43	-7	-	-
Förändring periodiserade räntor	0	0	-	-
Övriga poster	-	3	-	-
Summa	64	0	4	4

Not 32. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag, vilka framgår av not 19, till vilka moderbolaget säljer supporttjänster såsom IT, ekonomitjänster och personaladministration, vilka fördelas till självkostnad på dotterbolagen. Vidare har moderbolaget haft finansiering genom bolagets huvudägare M2 Holding AB. Skulderna har amorterats under hösten 2020. Närståendetransaktion med styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av not 6.

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

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens med andra företag åt Klöver AB, Corem Property Group och M2 enligt nedanstående tabell. Beträffande Corem ingår även en projektutvecklingsvinst.

Per balansdagen finns finansiella skulder om 0 mkr (31) inklusive upplupen ränta till M2. Det finns även kundfordringar om 0 mkr (24) till närstående.

Det förekommer att moderbolaget M2 ställer ut borgensförbindelse för koncernens olika åtaganden i projekten.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE FÖRETAG:	Upparbetad intäkt 2020	Upparbetad intäkt 2019
Motpart:		
Klövern*	8	15
Corem Property Group	202	150
M2	70	70
Summa	280	235

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

* I siffrorna ingår upparbetade intäkter åt Tobin Properties som är ett helägt dotterbolag till Klöver AB.

Not 33. Händelser efter balansdagen

- Efter uppnått försäljningsmål har beslut fattats om att produktionsstarta det egenutvecklade projektet Soluret i Malmö med 45 bostadsrättslägenheter.
- Beslut har fattats om att påbörja lägenhetsförsäljning av det egenutvecklade projektet Parklyckan i Stockholm med 36 radhus.
- Beslut har fattats om att påbörja lägenhetsuthyrning i det egenutvecklade trygghetsboendet Kv Häggen i Halmstad.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med Nordströms Bygghandel om att uppföra ett byggvaruhus i Norrköping. Ordervärdet uppgick till 70 mkr.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med ett transport- och logistikföretag om att uppföra en logistikanläggning på 39 000 kvm i Eskilstuna. Ordervärdet uppgick till 220 mkr.
- Entreprenadkontrakt har tecknats med FB Bostad om att uppföra Bolighuset med 47 lägenheter och en förskola i Haninge. Ordervärdet uppgick till 92 mkr.
- Markanvisningsavtal har tecknats med Stockholms Stad om en markanvisning för 70 lägenheter på Årstafältet.
- En projektfastighet i Borås har förvärvat. Fastigheten är på 3 600 kvm och är delvis uthyrd. Ny detaljplan finns som tillåter tillbyggnad med 2 000 kvm
- En organisatorisk sammanslagning har skett av verksamheterna i koncernbolagen Wästbygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB. I samband med detta har Wästbygg ABs vd Susanne Liljedahl lämnat sin tjänst och sin plats i koncernledningen. Koncernchef Jörgen Andersson träder tills vidare in som vd för den sammanslagna verksamheten.
- Koncernledningen har utökats med Jenny Jakobson, kommunikations- och varumärkeschef.

Not 34. Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB (publ)

Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Göteborg. Besöksadress Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg. Hemsida www.wastbygg.se

Not 35. Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står: (kronor)

Balanserade vinstmedel	1 224 609 693
Årets resultat	193 820 615
Summa	1 418 430 308

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	106 722 545
Balanseras i ny räkning	1 311 707 763
Summa	1 418 430 308

Underskrifter

ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN HAR GODKÄNTS FÖR UTFÄRDANDE AV STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN DEN 26 MARS 2021.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen 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.

WÄSTBYGG GRUPPEN AB (PUBL) GÖTEBORG DEN 26 MARS 2021

CECILIA MARLOW
Ordförande

LENNART EKELUND
Ledamot

CHRISTINA KÄLLENFORS
Ledamot

JOACIM SJÖBERG
Ledamot

JÖRGEN ANDERSSON
Ledamot, verkställande direktör

REVISOR:

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 26 mars 2021.

Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52–106 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Entreprenaduppdrag och projektutveckling (koncern)

Intäktsredovisning

Intäkter och resultat från entreprenaduppdrag och projektutveckling redovisas i enlighet med principerna för intäktsredovisning över tid vilket innebär att resultatet redovisas i takt med färdigställandegraden, där denna beräknas genom att jämföra upparbetade kostnader med de bedömda totala kostnaderna för entreprenaden och projektet. Redovisningen av dessa intäkter kräver väsentliga bedömningar och antaganden vid bestämmande av faktisk upparbetning och beräknade utgifter för att färdigställa projektet. Detta påverkar intäktsredovisningen över tid och kan därmed ha en betydande påverkan på koncernens intäktsredovisning liksom på de tillgångar och skulder

som är direkt kopplade till denna, varför vi bedömt detta vara ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Konsolidering av bostadsrättsprojekt som bolaget utvecklar

I enlighet med Finansinspektionens bedömning av IFRS 10 koncernredovisning konsolideras från och med 2020 bostadsrättsföreningar under produktionsfasen där bolaget har pågående uppdrag för projektutveckling. Det innebär att intäkter och resultatet för dessa projekt redovisas när bolaget uppfyllt sitt prestationsåtagande. Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid även för dessa projekt. Då förändringen även inneburit en omräkning av jämförelsetalen i årsredovisningen och således medfört en väsentlig förändring i koncernens redovisning, så anser vi dessa omräkningar vara ett särskilt betydelsefullt område.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 81–87 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sidan 88 i årsredovisningen.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder, men har inte begränsats till dessa.

Vi har utvärderat processer och rutiner för koncernens bedömningar och ställningstaganden beträffande intäktsredovisningen över tid för entreprenaduppdrag och projektutveckling. Vid vår granskning har vi granskat ett urval av kontrakt och avtal avseende förekomst, riktighet, värdering och färdigställandegrad. Urvalet har baserats på både kvantitativa och kvalitativa faktorer.

Vidare har vi i vår granskning bland annat bedömt koncernens prognosförmåga genom att utvärdera faktiskt utfall mot kalkyl och budget, och vi har även granskat prognoser för projekten med avseende på oförutsedda kostnader och krav från beställare.

Vi har följt upp och utvärderat koncernens hantering och bedömning av osäkra kundfordringar och granskat ett urval av kundfordringar avseende existens och värdering.

Vi har för koncernredovisningen särskilt granskat de förändringar och omräkningar som skett jämfört med tidigare år kopplat till konsolideringen av bostadsrättsprojekt som bolaget utvecklar. Vi har utvärderat grunderna för justeringen, granskat de justerade posterna och dessas effekt på koncernens resultaträkningar och balansräkningar samt dess kassaflödesanalys.

Vi har slutligen även bedömt lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende intäktsredovisningen samt kritiska bedömningar och antaganden avseende detta område.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–50 och 110–112 och 114–118. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

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

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

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

händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart,

omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till revisor i Wästbygg Gruppen AB (publ) på bolagsstämman den 23 mars 2020 och har varit bolagets revisor sedan den 5 september 2013.

Stockholm den 26 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN

Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON

Auktoriserad revisor

Bolagsstyrningsrapport

BOLAGSSTYRNING

Wästbygg Gruppen AB (publ) ("Bolaget") är ett publikt svenskt bolag vars B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Moderbolag i koncernen, bolaget och dess dotterbolag benämns genomgående som "Wästbygg". Styrningen av Wästbygg sker som utgångspunkt via bolagsstämman (årsstämma samt eventuella extra bolagsstämmor), styrelsen och den verkställande direktören samt koncernledningen i enlighet med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och de beslut som ovanstående forum och instanser beslutar om. Wästbygg följer Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden", vilken är tillgänglig via www.bolagsstyrning.se) och utgår således från praxis, riktlinjer samt de regler som gäller enligt aktiebolagslagen och årsredovisningslagen avseende bolagsstyrning. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter börsnoteringen. Wästbygg påbörjade en anpassning till Koden i samband med årsstämman 2020 och har sedan dess tillämpat Koden. Längre fram i denna redogörelse finns en lista över avvikelser mot Koden. Denna rapport avser bolagsstyrningen för Wästbygg under räkenskapsåret 2020 och har upprättats i enlighet med ovan angivna regelverk.

ÅRSSTÄMMA

Högsta beslutande organ är årsstämman som är det forum genom vilket aktieägarna utövar sitt inflytande över bolaget. Årsstämma hålls inom sex månader från utgången av Bolagets räkenskapsår. Vid årsstämman väljs bolagets styrelse, externa revisorer och Bolagets årsredovisning fastställs. Årsstämman beslutar även om styrelsens arvoden, fattar beslut om eventuell utdelning samt från och med årsstämman år 2017 godkänner principer för ersättning till ledande befattningshavare. Det finns inga begränsningar kring hur många röster varje aktieägare får avge vid bolagsstämma och de aktieägare som inte kan närvara själva kan närvara genom ombud. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma kallas.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före årsstämman.

Årsstämman avseende räkenskapsåret 2020 planeras att hållas i Göteborg den 6 maj 2021. Årsstämman 2020 beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören samt om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2020 beslutade om utdelning om 75 mkr avseende räkenskapsåret 2019. Årsstämman 2020 lämnade bemyndiganden till styrelsen att besluta om nyemission av aktier i samband med noteringen av Bolagets B-aktier i oktober 2020.

BOLAGSORDNING

Den nu gällande bolagsordningen i Wästbygg Gruppen AB (publ) antogs vid årsstämma 2020. Bolagets säte är Göteborg och dess adress och administration är i Borås medan vissa koncernfunktioner hanteras från koncernens kontor i Göteborg. Verksamheten enligt bolagsordningen är att genom dotterföretag bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderåret. Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Annons om att kallelse har skett ska införas i Dagens Industri. Kallelse till årsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Ändringar i bolagsordning beslutas av bolagsstämma.

STYRELSEN

Styrelsen är ansvarig för Wästbyggs förvaltning av verksamhet och organisation. Styrelsen ska i enlighet med bolagsordningen bestå av minst fyra och maximalt nio ledamöter. Det finns inga särskilda bestämmelser i bolagsordningen om tillsättande eller entledigande av styrelseledamöter. Valberedningen lämnar förslag till årsstämman att välja styrelseledamöter. Styrelsen bestod fram till årsstämman av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter. Enligt lag äger arbetstagarorganisationerna rätt att utse två representanter i styrelsen, inget fackförbund har påkallat detta. Styrelsen konstituerar sig själv omedelbart efter årsstämman. På det konstituerande mötet beslutas också om eventuella kommittéer inom styrelsen. Nedan finns en förteckning över styrelseledamöterna med deras respektive aktieinnehav, mötesnärvaro samt deras oberoende till ägare respektive till bolaget.

I särskilda frågor deltar också andra personer från bolaget som föredragande. Styrelsens arbete utgår från den roll och det ansvar för styrelsen arbete som definieras i aktiebolagslagen samt i Koden. Därtill ansvarar styrelsen för att fastställa övergripande mål och strategier, fatta beslut om större investeringar och organisationsfrågor samt utöva tillsyn över att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsens ersättning beslöts av årsstämman att utgöra 200 000 kronor till envar av de ordinarie ledamöterna som inte uppbär lön från bolaget eller på annat sätt ersatts direkt av någon ägare, samt 400 000 kronor till ordföranden.

STYRELSEORDFÖRANDEN

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

VALBEREDNING

Bolaget har sedan årsstämman 2020 antagna principer för valberedningens tillsättning jämte instruktioner för valberedningen. Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning vars uppdrag ska omfatta beredning och upprättande av förslag till styrelseledamöter, styrelsens ordförande, ordförande vid stämman, revisorer samt rutiner för nästa års valberedning. Därtill ska valberedningen lämna förslag till arvoderingen av styrelseledamöter och revisorer. I samband med att bolagets B-aktie upptogs för handel på Nasdaq Stockholm fastställdes även bolagets valberedning inför arbete med beredning av kommande val och arvodering inför räkenskapsåret 2021. Valberedningen ska enligt instruktionen antagen på årsstämman 2020 bestå av fyra ledamöter – en representant för var och en av de tre största aktieägarna per den sista bankdagen i september som önskar utse en ledamot i valberedningen samt styrelsens ordförande. Med de tre största aktieägarna avses de av Euroclear Sweden AB registrerade och ägargrupperade tre största aktieägarna per den sista bankdagen i september månad. Vid större ägarförändringar har den nya storägaren rätt, om önskemål framställs, att utse en ledamot i valberedningen. Givet Bolagets börsnotering den 13 oktober 2020, vilken resulterade i ett stort antal nya ägare, har Bolaget valt att frångå instruktionen för att ge nya ägare möjligheten att delta i valberedningen. Valberedningens ledamöter har därmed utsetts baserat på ägarförhållandena per den 26 oktober 2020.

Valberedningen består av Rutger Arnhult, representerande M2,

Magnus Örtorp, representerande Fino Förvaltning AB, Johannes Wingborg, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) samt styrelsens ordförande Cecilia Marlow.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inrättat ett investerings- och anbudsutskott bestående av de två ledamöterna Lennart Ekelund och Christina Källenfors. Utskottet huvudsakliga uppdrag är att granska och besluta angående investeringsprojekt som omfattar en viss nivå. Vd eller CFO tillser att investeringsutskottet kallas till möte. På möte närvarar normalt, förutom utskottsmedlemmarna, även vd, CFO och berörd dotterbolags-vd. Härutöver har vd rätt att besluta om ytterligare personer ska närvara om så behövs.

Något särskilt ersättnings- eller revisionsutskott finns inte. Ersättnings- och revisionsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson, som är verkställande direktör och anställd i Wästbygg Gruppen.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsens möten ska som utgångspunkt ske genom fysiskt sammanträde på något av Bolagets kontor men har under 2020, på grund av rådande situation med spridning av covid-19, hållits i digital form. Under året har avhållits nio ordinarie möten, sex per capsulam samt två konstituerande möten. Därtill har sju extra möten i specifika sakfrågor hållits. Årsstämman valde styrelsen om fem personer.

REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2020 den auktoriserade revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Mikael Östblom som huvudansvarig revisor samt auktoriserade revisorn Elizabeth Falk som personligt vald revisor intill ordinarie årsstämma 2021 hållits. Mikael Östblom ersattes på initiativ av Grant Thornton den 14 juli varefter Lars Kjellgren utsågs till huvudansvarig revisor. Vid extra bolagsstämma den 28 september 2020 entledigades Elizabeth Falk på grund av hälsoskäl och Grant Thornton lät meddela Camilla Nilsson utsetts till medpåtecknande revisor. Grant Thornton är också revisorer i koncernens dotterföretag med några få undantag.

Bolaget har med hänsyn till dess storlek och verksamhet samt med hänsyn till styrelsens utförande av uppgifter relaterade till ersättningsfrågor inte funnit någon anledning att inrätta en särskild internrevisionsfunktion. Frågan om en sådan funktion prövas dock kontinuerligt av styrelsen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN, KONCERNLEDNING OCH LEDNING SAMT STYRNING AV VERKSAMHETEN

Verkställande direktören utses av styrelsen och leder företaget i enlighet med de riktlinjer och instruktioner som fastställs av styrelsen, vilka grundar sig på de krav som ankommer på den verkställande direktören enligt lag och Koden. Verkställande direktören Jörgen Andersson har utsett en bolags-/koncernledning om totalt elva personer inklusive verkställande direktören. En presentation av dem återfinns på sidan 116–117. Koncernledningen träffas ett flertal gånger per år för mer omfattande möten utöver löpande mer eller mindre dagliga kontakter. De ärenden som behandlas av koncernledningen är bland annat verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning, marknadsaktiviteter och varumärke, samt andra strategiska frågor och måluppfyllnad. I respektive affärsenhet finns också en ledningsgrupp som fokuserar på specifika frågor för affärsområdet. Wästbyggs organisation är decentraliserad och platt med korta beslutsvägar.

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen svarar ytterst enligt aktiebolagslagen och Koden samt för att bolaget har en god intern kontroll. Arbetsordningen för styrelsen samt vd-instruktionen för såväl Bolaget som dess dotterbolag utgör en del av den kontrollmiljö som finns i koncernen. Styrelsen håller sig informerad om hur den interna kontrollen hanteras genom rapporter och möten med bolagets revisorer samt utvärderar kontinuerligt informationen som lämnas vid rapporter och möten. Själva hanteringen av den interna kontrollen är delegerad till den verkställande ledningen att utföra.

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

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

RISKHANTERING

Bolagets väsentliga risker och hantering av dessa redovisas i förvaltningsberättelsen på sidorna 66–69.

ÖVERGRIPANDE POLICYER

Styrelsen fastställer koncernens övergripande policyer. Merparten av de operativa policyerna fastställs av verkställande direktör och koncernledning. Centrala policydokument för Wästbygg är informations- och kommunikationspolicy, finanspolicy, bolagsstyrningspolicy, likabehandlingsplan samt etisk policy. Bolagets likabehandlingsplan innefattar de krav motsvarande mångfaldspolicy som krävs i ÅRL 6 kap. 10§ första stycket 1–3.

Under 2020 har ett Ställningstagande för ökad mångfald och inkludering 2025 arbetats fram. Likabehandlingsplanen är även tillämpbar vid tillsättning av styrelsen, där hänsyn ska tas till exempelvis kön, ålder, olika utbildning och yrkesbakgrund.

AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Wästbygg Gruppen ABs aktiekapital uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2020 till 3 593 351,67 kronor fördelat på 32 340 165 aktier. Bolaget har gett ut aktier av två slag, A-aktier med tio röster per aktier samt B-aktier med en röst per aktie. Båda aktieslagen medför samma rätt till bolagets tillgångar, vinst och utdelning. Bolagets B-aktier noterades den 13 oktober 2020 på Nasdaq Stockholm. Enskilt största ägare är M2 Holding AB med cirka 60 procent av aktierna i Bolaget, medan Fino Förvaltning ABs aktieinnehav representerar knappt 12 procent av röstetalet. Förteckning över de tio största aktieägarna finns i förvaltningsberättelsen på sidan 56.

UTDELNINGSPOLICY

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

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

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Wästbygg har som ett börsnoterat bolag ett formellt krav att följa Koden. Avsikten i Bolaget har dock även innan noteringsdagen och under hela 2020 varit att följa Koden och merparterna av Kodens föreskrifter följdes redan före noteringen. Det noteras att valberedningen för Bolaget utsågs den 2 november 2020 för att inkludera den ägarförändring som noteringen medförde. Valberedningen utsågs således inom den tid som anges i Koden men med avsteg från de antagna principerna för valberedningen med anledning av att bolaget valt att invänta tillkommande större aktieägare i samband med noteringen. Därtill noteras att en av bolagets styrelseledamöter är också anställd i Bolaget i ledande befattning.

STYRELSENS NÄRVARO SAMT OBEROENDE

	Funktion	Närvaro	Oberoende*
Cecilia Marlow	Ordförande	24/24	Ja
Christina Källenfors	Ledamot	23/24	Ja
Lennart Ekelund	Ledamot	24/24	Ja
Joacim Sjöberg**	Ledamot	22/24	Ja
Jörgen Andersson	Ledamot	24/24	Nej

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

** Joacim Sjöberg valdes som ny styrelseledamot den 23 januari 2020.

Under året har avhållits nio ordinarie möten, sex per capsulam samt två konstituerande möten. Därtill har hållits sju extra möten i specifika sakfrågor.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Jörgen Andersson, vd	4	1	0	1
Jonas Jönehall, vvd	2	0	0	1
Övriga befattningshavare	9	2	1	3

Vid årets början var tio personer anställda och vid årets slut elva personer, ingående i gruppen ledande befattningshavare.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 110–112 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

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

Stockholm den 26 mars 2021
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor



Entrén till Nordic Wellness anläggning i Varberg, som är en del av en större utbyggnad av Jonstaka Handelsplats. Förutom gym omfattade projektet ytterligare butikslokaler och en padelhall.

Wästbygg Gruppens styrelse

Styrelseledamot sedan 2014

Födelseår: 1966

Utbildning: Jur.kand. examen vid Stockholms Universitet, 1991.

Övrig erfarenhet: Tidigare chefsjurist i Mycronic AB (publ) samt Com Hem Holding AB (publ).

Andra pågående uppdrag: Chefsjurist för Svenskt Näringsliv, styrelseledamot i Näringslivets Hus i Stockholm AB, Storgatan 19 i Stockholm AB, Näringslivets Ekonomifakta AB och Näringslivsarkivens stödfond.

Aktieinnehav: 1 000.



CHRISTINA KÄLLENFORS

Styrelseledamot sedan 2020

Födelseår: 1964

Utbildning: Jur. kand. Stockholms Universitet, 1990.

Övrig erfarenhet: Diverse chefspositioner inom investment banking och fastighetsrådgivning, till exempel Jones Lang Lasalle, Swedbank och Alfred Berg.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Moonlighting Industries AB och styrelseledamot i Castellum AB, KlaraBo AB samt egna bolaget Valhalla Corporate Advisor AB. Tidigare styrelseordförande i Tendium Holding AB, Beijerinvest AB med portföljbolag samt inom JLL-koncernen.

Aktieinnehav: 4 600.



JOACIM SJÖBERG



CECILIA MARLOW

Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2019

Födelseår: 1960

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm, 1983.

Övrig erfarenhet: Erfarenhet från flertalet vd-positioner inom detaljhandeln, exempelvis Kronans Droghandel Apotek AB och Internationella Engelska Skolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande NCS Colour AB, ledamot i Karl Fazer Oy, Mordin AB, Segelman Virtual Stores AB, Spendrups Bryggeriaktiebolag, ÅR Packaging Group AB och Kivra AB.

Aktieinnehav: 4 166.



LENNART EKELUND

Styrelseledamot sedan 2018

Födelseår: 1959

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi (1986) och masterexamen i företagsadministration (1992) vid Handelshögskolan i Göteborg, Göteborgs Universitet.

Övrig erfarenhet: CFO på Platzer Fastigheter Holding AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Barkspaden Invest AB, Gårda Intressenter Väst AB, Lennart Ekelund AB, Malsjön Konsult AB och GUL Förvaltning AB.

Aktieinnehav: 12 000.



JÖRGEN ANDERSSON

Styrelseledamot sedan 2013

Födelseår: 1973

Utbildning: Kandidatexamen i Byggnadsteknik, Högskolan Halmstad (2017), Uppsala Universitet, 40hp inriktning företagsekonomi och organisation (2001).

Övrig erfarenhet: Långvarig erfarenhet inom entreprenadbranschen med 20 år inom Wästbygg som bland annat vice koncernchef för Wästbygg Gruppen och tidigare entreprenadchef på NCC.

Andra pågående uppdrag: Vd i Wästbygg Gruppen AB, Ledamot i Varbergs Sparbank, Ledamot i ett trettiotal av Wästbygg Gruppens interna utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 1 938 500.

Respektive persons aktieinnehav redovisas per 2021-03-25.

Wästbygg Gruppens koncernledning

Finanschef sedan 2016 och vice vd sedan 2018, anställningsår 2015

Födelseår: 1976

Utbildning: Studier i företags ekonomi vid Folkuniversitet i Göteborg, studier i juridik vid Högskolan i Borås samt utbildning i mål- och verksamhetsstyrning vid IHM Business School.

Övrig erfarenhet: Kundansvarig Ekonomichef på Newsec Asset Management AB, Transaktionschef på Wästbygg Gruppen.

Andra pågående uppdrag: Styrelsemedlem i ett trettiotal av Wästbygg Gruppens interna utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 2 650.



JONAS JÖNEHALL

HR-chef sedan 2016

Födelseår: 1973

Utbildning: Kandidatexamen i psykologi från Eötvös Loránd University, Budapest, Ungern, 1998 och masterexamen i personalvetenskap vid Hawaii Pacific University, Honolulu, USA, 1999.

Övrig erfarenhet: HR Manager på Inter Terminals Limited och på Vopak Sweden AB.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 500.



ANDERS JANSSON



JÖRGEN ANDERSSON

Vd och koncernchef sedan 2015, anställningsår 2003

För mer information, se föregående uppslag under rubriken "Styrelse".



MIKAEL HILLSTEN

COO sedan 2018, anställningsår 2010

Födelseår: 1980

Utbildning: Civilingenjörsexamen i tillämpad informationsteknologi vid Chalmers Tekniska Högskola, 2006, Fil. Kand. Affärsanalytiker Maskin, Högskolan i Borås, 2005.

Övrig erfarenhet: Erfarenhet inom flertalet roller i Wästbygg, exempelvis Konkurnutvecklingschef samt Business Analysis Manager.

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i delägda bolaget Hillkami AB.

Aktieinnehav: 1 050.



MARIE LINDEBÄCK

IR-chef och vice hållbarhetschef sedan 2020

Födelseår: 1972

Utbildning: Kandidatexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, 1997, kurser på Masterprogrammet Mänskliga Rättigheter, Göteborgs Universitet, Globala Studier.

Övrig erfarenhet: Hållbarhetsstrategier och analys, eget bolag. KAM, Institutionell försäljning SKAGEN Fonder. Aktiemäklare och rådgivare First Securities ASA.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Marie Lindebäck Konsult AB.

Aktieinnehav: 1 000.

Koncernledningens sammansättning liksom respektive persons aktieinnehav redovisas per 2021-03-25.

Hållbarhetschef sedan 2016, anställningsår 2015

Födelseår: 1987

Utbildning: Kandidatexamen inom affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnad, Chalmers Tekniska Högskola. 2011.

Övrig erfarenhet: Researcher, Renewable Cities i Kanada. Projektledare Sweco Management.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Byggföretagen Väst.

Aktieinnehav: 1 250.



KRISTIN LUNDMARK



MAGNUS BJÖRKANDER

Vice vd för Wästbygg AB sedan 2021, anställningsår 2016

Födelseår: 1973

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Lunds Tekniska Högskola, 1998.

Övrig erfarenhet: Affärsutvecklare på Skanska Nya Hem. Vd för Wästbygg Projektutveckling AB 2019-2020.

Andra pågående uppdrag: Styrelsemedlem i ett tiotal av Wästbygg Gruppens interna utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 2 000.

Vd för Logistic Contractor sedan 2020, anställningsår 2015

Födelseår: 1965

Utbildning: Ekonomistudier vid Göteborgs Universitet, 1993.

Övrig erfarenhet: Tidigare vd för Gilia Control System Aktiebolag.

Andra pågående uppdrag: Extern verkställande direktör för LC Development AB och Logistic Contractor Entreprenad AB samt prokurist för Handelsbolaget Logistic Contractor i Göteborg.

Aktieinnehav: 2 000.



BENN KARLBERG



SANDU NYLMON

Vd för affärsområdet Logistic Contractor New Markets sedan 2019. Tidigare anställd 2011 – 2018.

Födelseår: 1983

Utbildning: Kandidatexamen, Väg- och Vattenbyggnad vid Chalmers Tekniska Högskola (examen har ännu inte tagits ut), Master of Science, Design and Construction Project Management vid Chalmers Tekniska Högskola 2010.

Övrig erfarenhet: Vd för Logistic Contractor ABs dotterbolag Logistic Contractor AS, Logistic Contractor Danmark A/S och Logistic Contractor Finland Oy.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 860.

Kommunikations- och varumärkeschef sedan 2020

Födelseår: 1977

Utbildning: Fil. kand. Utveckling och internationellt samarbete, Göteborgs universitet, 2001.

Övrig erfarenhet: Kommunikations- och marknadsföringstjänster på Mölnlycke Health Care.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 340.



JENNY JAKOBSON



CLAAS WALLIN

Verksamhetsutvecklingschef för Wästbygg Gruppen AB sedan 2020

Födelseår: 1966

Utbildning: Civilingenjör, Väg- och Vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola (LTH), examen 1993.

Övrig erfarenhet: Produkt- och Verksamhetsutvecklingschef på Skanska Sverige AB mellan 2012 till 2020.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Aktieinnehav: 6 020.

Nyckeltal och definitioner

Wästbygg presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras av IFRS. Nyckeltalen på sidorna 8–9 samt i förvaltningsberättelsen 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.

Nyckeltal och beräkningsmodell	Definition	Syfte
Rörelsemarginal A Rörelseresultat B Intäkter $A/B = \text{Rörelsemarginal, \%}$	Rörelseresultat i förhållande till intäkter.	Måttet kan användas för bedömning av bolagets intjäningsförmåga.
Soliditet A Summa eget kapital B Balansomslutning $A/B = \text{Soliditet, \%}$	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.	Måttet bedöms beskriva kapitalstrukturen i bolaget.
Avkastning på eget kapital A Periodens resultat (rullande 12 mån) B Eget kapital vid periodens början C Eget kapital vid periodens slut $A/(B+C)/2 = \text{Avkastning på eget kapital, \%}$	Resultatet för rullande 12 månader dividerat med genomsnittligt eget kapital för perioden.	Bedöms underlätta för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet.
Rörelsekapital A Omsättningstillgångar B Likvida medel C Kortfristiga icke räntebärande skulder $A-B-C = \text{Rörelsekapital}$	Omsättningstillgångar (exklusive likvida medel och skattefordringar) minus kortfristiga icke räntebärande skulder (exklusive skatteskulder).	Bedöms underlätta för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkur-renter.
Räntebärande nettokassa/ nettoskuld Fordringar hos koncernbolag + Likvida medel + Övriga räntebärande fordringar = A Räntebärande tillgångar Långfristiga räntebärande skulder + Kortfristiga räntebärande skulder + Övriga kortfristiga räntebärande skulder = B Räntebärande skulder $A-B = \text{Räntebärande nettokassa (+)/ nettoskuld (-)}$	Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel.	Bedöms av bolaget att underlätta analys den reella skuldsättningen.
Resultat per aktie enligt IFRS A Periodens resultat B Genomsnittligt antal aktier vid periodens slut $A/B = \text{Resultat per aktie, kr}$	Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.	Måttet används för att belysa varje akties andel av periodens resultat.
Eget kapital per aktie enligt IFRS A Eget kapital vid periodens slut B Antal aktier vid periodens slut $A/B = \text{Eget kapital per aktie, kr}$	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Måttet används för att belysa varje akties andel av det egna kapitalet.
Orderingång	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.	Måttet kan användas för bedömning av bolagets införsäljning under aktuell period.
Orderstock	Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i ineliggande uppdrag. I orderstocken inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.	Måttet kan användas för bedömning av bolagets intäkter under kommande perioder.

WÄSTBYGG

WASTBYGG.SE