



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 448 879  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LOGISTIC CONTRACTOR AS  
Forretningsadresse: Wergelandsveien 3  
0167 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: -

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sandu Nylmon  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	541 190	296 554 949
Annen driftsinntekt		0	1 490 226
<b>Sum inntekter</b>		<b>541 190</b>	<b>298 045 175</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 860 470	284 463 990
Lønnskostnad		4 608 601	2 685 058
Annen driftskostnad	2,8,9	4 208 274	6 900 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 677 345</b>	<b>294 049 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 136 155</b>	<b>3 995 487</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	595 442
Annen finansinntekt		26 258	4 495 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 258</b>	<b>5 091 323</b>
Annen rentekostnad		5 359	71 919
Annen finanskostnad		8 679	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 038</b>	<b>71 919</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 220</b>	<b>5 019 404</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-10 123 935</b>	<b>9 014 891</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 227 266	1 989 697
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 896 669</b>	<b>7 025 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 896 669</b>	<b>7 025 194</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	2 499 200	271 934
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 499 200</b>	<b>271 934</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12	39 900	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 900</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 539 100</b>	<b>271 934</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13,14	3 241 000	13 086 445
Andre fordringer	15	440 442	1 286 132
Konsernfordringer	14,16	10 727 984	11 523 585
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 409 426</b>	<b>25 896 162</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	10 712 239	13 885 145
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 712 239</b>	<b>13 885 145</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 121 665</b>	<b>39 781 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 660 765</b>	<b>40 053 241</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	18,19	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	19	13 730 161	21 626 832
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 730 161</b>	<b>21 626 832</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 230 161</b>	<b>22 126 832</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		752 928	1 236 065
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>752 928</b>	<b>1 236 065</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>752 928</b>	<b>1 236 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	14	333 870	2 070 415
Betalbar skatt	10	0	2 079 920
Skyldige offentlige avgifter		558 482	279 010
Kortsiktig konserngjeld		24 430	0
Annen kortsiktig gjeld		11 760 894	12 261 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 677 676</b>	<b>16 690 345</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 430 604</b>	<b>17 926 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 660 765</b>	<b>40 053 242</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 353334

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 915 448 879  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: LOGISTIC CONTRACTOR AS  
Forretningsadresse: Wergelandsveien 3  
0167 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: -

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Sandu Nylmon  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

**Revisjon**

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 915 448 879  
LOGISTIC CONTRACTOR AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	541 190	296 554 949
Annen driftsinntekt		0	1 490 226
<b>Sum inntekter</b>		<b>541 190</b>	<b>298 045 175</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 860 470	284 463 990
Lønnskostnad		4 608 601	2 685 058
Annen driftskostnad	2,8,9	4 208 274	6 900 640
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 677 345</b>	<b>294 049 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 136 155</b>	<b>3 995 487</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		0	595 442
Annen finansinntekt		26 258	4 495 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 258</b>	<b>5 091 323</b>
Annen rentekostnad		5 359	71 919
Annen finanskostnad		8 679	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 038</b>	<b>71 919</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 220</b>	<b>5 019 404</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	-2 227 266	1 989 697
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 896 669</b>	<b>7 025 194</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 896 669</b>	<b>7 025 194</b>



Organisasjonsnr: 915 448 879  
LOGISTIC CONTRACTOR AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	2 499 200	271 934
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 499 200</b>	<b>271 934</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	12	39 900	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 900</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 539 100</b>	<b>271 934</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13,14	3 241 000	13 086 445
Andre fordringer	15	440 442	1 286 132
Konsernfordringer	14,16	10 727 984	11 523 585
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 409 426</b>	<b>25 896 162</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	10 712 239	13 885 145
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 712 239</b>	<b>13 885 145</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 121 665</b>	<b>39 781 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 660 765</b>	<b>40 053 241</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	18,19	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	19	13 730 161	21 626 832
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 730 161</b>	<b>21 626 832</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 230 161</b>	<b>22 126 832</b>
<b>Gjeld</b>			



<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelses		752 928	1 236 065
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>752 928</b>	<b>1 236 065</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>752 928</b>	<b>1 236 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	14	333 870	2 070 415
Betalbar skatt	10	0	2 079 920
Skyldige offentlige avgifter		558 482	279 010
Kortsiktig konserngjeld		24 430	0
Annen kortsiktig gjeld		11 760 894	12 261 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 677 676</b>	<b>16 690 345</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 430 604</b>	<b>17 926 410</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 660 765</b>	<b>40 053 242</b>



Organisasjonsnr: 915 448 879  
LOGISTIC CONTRACTOR AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

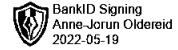
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til generalforsamlingen i Logistic Contractor AS

**Grant Thornton**

**Revisjon AS**

Kirkegata 15

0153 Oslo

Org.nr. 987 632 380

T: +47 22 20 04 00

E: grant@no.gt.com

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

**Konklusjon**

Vi har revidert Logistic Contractor AS' årsregnskap som viser et underskudd på NOK 7 896 670. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene *International Standards on Auditing* (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor i «Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet». Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Øvrig informasjon**

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

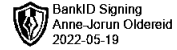
Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap

Grant Thornton Revisjon AS is a member of Grant Thornton International Ltd (GTL).  
GTL and the member firms are not a worldwide partnership. GTL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTL does not provide services to clients. GTL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[www.grantthornton.no](http://www.grantthornton.no)



som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

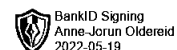
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.




Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 19.05.2022  
Grant Thornton Revisjon AS

Anne Jorun Oldereid  
Statsautorisert revisor  
(Elektronisk signert)



 BankID Signing  
Sardu Nylmon  
2022-05-12

 BankID Signing  
Jørgen Andersson  
2022-05-16

 BankID Signing  
Jonas Jønehall  
2022-05-18

**Årsregnskap for 2021**

**LOGISTIC CONTRACTOR AS  
0167 OSLO**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Kontantstrømoppstilling  
Årsberetning  
Revisjonsberetning



**Resultatregnskap for 2021**  
**LOGISTIC CONTRACTOR AS**

	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2, 3	541 190	296 554 949
Annen driftsinntekt		0	1 490 226
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>541 190</b>	<b>298 045 174</b>
Varekostnad		(1 860 470)	(284 463 990)
Lønnskostnad	4, 5, 6, 7	(4 608 601)	(2 685 058)
Annen driftskostnad	2, 8, 9	(4 208 274)	(6 900 640)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(10 677 345)</b>	<b>(294 049 688)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(10 136 155)</b>	<b>3 995 486</b>
Annen renteinntekt		0	595 442
Annen finansinntekt		26 258	4 495 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 258</b>	<b>5 091 323</b>
Annen rentekostnad		(5 359)	(71 919)
Annen finanskostnad		(8 679)	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>(14 039)</b>	<b>(71 919)</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 219</b>	<b>5 019 404</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(10 123 936)</b>	<b>9 014 890</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	2 227 266	(1 989 697)
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(7 896 670)</b>	<b>7 025 193</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(7 896 670)</b>	<b>7 025 193</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		(7 896 670)	7 025 193
<b>Sum</b>		<b>(7 896 670)</b>	<b>7 025 193</b>



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**LOGISTIC CONTRACTOR AS**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	11	2 499 200	271 934
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 499 200</b>	<b>271 934</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler	12	39 900	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>39 900</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 539 100</b>	<b>271 934</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13, 14	3 241 000	13 086 445
Andre fordringer	15	440 442	1 286 132
Konsernfordringer	14, 16	10 727 984	11 523 585
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 409 426</b>	<b>25 896 162</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	10 712 239	13 885 145
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 712 239</b>	<b>13 885 145</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 121 665</b>	<b>39 781 308</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>27 660 765</b>	<b>40 053 242</b>



**Balanse pr. 31. desember 2021**  
**LOGISTIC CONTRACTOR AS**

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 000 aksjer à kr 500,00)	18, 19	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	19	13 730 161	21 626 832
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 730 161</b>	<b>21 626 832</b>
<b>Sum egenkapital</b>	19	<b>14 230 161</b>	<b>22 126 832</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser		752 928	1 236 065
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>752 928</b>	<b>1 236 065</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>752 928</b>	<b>1 236 065</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	14	333 870	2 070 415
Betalbar skatt	10	0	2 079 920
Skyldige offentlige avgifter		558 482	279 010
Kortsiktig konserngjeld	14	24 430	0
Annen kortsiktig gjeld	16	11 760 893	12 261 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 677 676</b>	<b>16 690 345</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 430 604</b>	<b>17 926 410</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>27 660 765</b>	<b>40 053 242</b>

Oslo, 12.05.2022

Jörgen Andersson  
Styrets leder

Jonas Jönehall  
Styremedlem

Sandu Nylmon  
Daglig leder



## Noter 2021 LOGISTIC CONTRACTOR AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Selskapet ble stiftet 13.03.2015 med formål å drive byggevirksomhet og prosjektutvikling, samt annet arbeide som er forenlig med virksomheten.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de skal leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt (sammenstillingsprinsippet).

#### Langsiktige tilvirkningskontrakter

For anleggskontrakter anvendes løpende avregning i henhold til NRS2 Anleggskontrakter, med påløpende kostnader som mål for fullføringsgrad. Ved betydelig usikkerhet knyttet til fortjenesten på prosjektet anvendes løpende avregning uten fortjeneste. For å identifisere tapsprosjekter foretas avsetning for hele det forventede tapet.

#### Klassifisering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekjøpet. Øvrige poster klassifiseres som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

#### Kundefordringer

Kundefordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter omfatter kontater, bankinnskudd og andre likvide plasseringer som umiddelbart og uten kursrisiko kan konverteres til kontanter.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

### Note 2 - Transaksjoner med nærstående

Transaksjoner	Nærstående	2021	2020
Salgsinntekter	Selskap i samme konsern	1 067 641	0
Andre driftskostnader	Selskap i samme konsern	2 788 880	5 178 443

Sum salgsinntekter i resultatregnskapet er kr 541 190, hvor differansen består i sin helhet av periodiserte inntekter med kr 526 450.

### Note 3 - Salgsinntekter

Omsetning i regnskapsåret knytter seg til utleie av personell til andre selskaper i samme konsern lokalisert i Sverige og Danmark.



## Note 4 - Lønnskostnader etc

	2021	2020
Lønn	3 462 946	2 079 390
Arbeidsgiveravgift	565 281	329 147
Pensjonskostnader	322 282	119 435
Andre relaterte ytelser	258 091	157 086
<b>Sum</b>	<b>4 608 600</b>	<b>2 685 058</b>

## Note 5 - Antall årsverk

Selskapet har hatt 4 årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 6 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

## Note 7 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

## Note 8 - Leieavtaler

Leieavtale	Årlig beløp
Samlede Leiekostnader for kontor og parkering	287 905

Leie kostnadsføres løpende og det er ikke balanseført leieavtaler. Gjeldende leieavtale strekker seg mer enn 12 måneder frem i tid.

## Note 9 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	59 900	57 500
Andre tjenester	27 000	16 000
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>86 900</b>	<b>73 500</b>

## Note 10 - Skatt

	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	(10 123 936)	9 014 890
+/- Permanente forskjeller	0	29 187
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	(483 138)	410 105
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>(10 607 074)</b>	<b>9 454 182</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	0	2 079 920
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 079 920</b>
+/- Endring i utsatt skatt	(2 227 266)	(90 223)
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(2 227 266)</b>	<b>1 989 697</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	0	2 079 920
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>2 079 920</b>



## Note 11 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Omløpsmidler	0	10 727 984	(10 727 984)
Kortsiktig gjeld	(1 236 066)	(11 480 912)	10 244 846
Skattemessig fremførbart underskudd	0	(10 607 075)	10 607 075
Sum midlertidige forskjeller	(1 236 066)	(11 360 002)	10 123 936
<b>Utsatt skattefordel 31.12.21. basert på 22%</b>	<b>(271 934)</b>	<b>(2 499 200)</b>	<b>2 227 266</b>

## Note 12 - Aksjer og andeler (med selskapsoversikt)

Selskap	Eierandel	Balanseført verdi	Egenkapital
LC Norge Nord AS	100%	39 900	17 354
<b>Samlet balanseført verdi</b>		<b>39 900</b>	

## Note 13 - Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført kundefordringer i løpet av 2021.

	2021	2020
Kundefordringer til pålydende	3 241 000	13 086 445
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
<b>Netto oppførte kundefordringer</b>	<b>3 241 000</b>	<b>13 086 445</b>

## Note 14 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	Selskap	2021	2020
Kundefordring Konsern	Selskaper i samme konsern	116 000	586 445
Kortsiktig fordring	Selskaper i samme konsern	10 727 984	11 523 585
Leverandørgjeld Konsern	Selskaper i samme konsern	- 114 735	-482 917
Kortsiktig Gjeld	Selskaper i samme konsern	- 24 430	0

## Note 15 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 16 - Forpliktelser mv.

Forpliktelser knyttet til en pågående garantisak som er regnskapsført som en kortsiktig garantigjeld til kr 10.727.984.

Handelsbolaget Logistic Contractor i Göteborg (søster) har påtatt seg å dekke forpliktelsen i sin helhet ved å refundere det endelige beløp som forpliktelsen løper til, inkludert eventuelle saksomkostninger. Balanseført beløp bygger på beste estimat for forpliktelsen ved tidspunkt for regnskapsavleggelse.

## Note 17 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med kr 324 761. Skyldig skattetrekk er kr 324 755.



## Note 18 - Aksjekapital og aksjonærer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	1 000	500,00	500 000,00
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>500 000,00</b>

Aksjeeier	Antall aksjer	Eierandel	Aksjeklasse
Logistic Contractor AB	1 000	100,00%	Ordinære aksjer
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,00%</b>	

Selskapet konsolideres i konsernregnskapet i det ultimate konsernregnskapet M2 Asset Management AB, org.nr 556559-3349.  
Konsernregnskapet fås ved henvendelse til M2 Asset Management AB, Bredgränd 4, 111 30 Stockholm, Sverige.

## Note 19 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01.2021	500 000	21 626 832	22 126 832
Årets resultat		(7 896 670)	(7 896 670)
<b>Egenkapital 31.12.2021</b>	<b>500 000</b>	<b>13 730 161</b>	<b>14 230 161</b>



## Indirekte kontantstrøm LOGISTIC CONTRACTOR AS

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		(10 123 936)	9 014 890
- Periodens betalte skatt	(7)	(2 079 920)	(4 002 106)
+/- Endring i kundefordringer	(9)	9 845 445	(13 086 445)
+/- Endring i leverandørgjeld		(1 736 545)	(58 922 425)
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	(12,13)	961 950	12 404 846
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>(3 133 006)</u>	<u>(54 591 240)</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utb. ved kjøp av aksjer og andeler i andre fortak		(39 900)	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>(39 900)</u>	<u>0</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(3 172 906)	(54 591 240)
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		13 885 145	68 476 385
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>10 712 239</u>	<u>13 885 145</u>



## Årsberetning 2021 LOGISTIC CONTRACTOR AS

### Virksomhetens art og hvor den drives

Logistic Contractor AS driver med utvikling og bygging av industri- og logistikkbygg. Selskapet har forretningslokale i Oslo.

LCs tredje prosjekt i Norge ble ferdigstilt i 2020. Prosjektet bestod av tre bygninger på totalt 55 000 kvm utenfor Oslo. Til tross for Covid-19 ble prosjektet fullført og overlevert innen elleve måneder.

I løpet av 2021 har Logistic Contractor AS undertegnet en avtale om kjøp av en logistik- og industritomt på rundt 266 000 kvm like nord for Gardermoen lufthavn. Ervervet gjennomføres i tre etapper som vil skje i løpet av 2022, 2023 og 2025. Ervervet er betinget av at grunnen oppfyller enkelte krav fastsatt i detaljplan og krav til strømforsyningen.

### Rettvisende oversikt over utvikling, resultat, stilling og risiko

Omsetningen i 2021 ble på under 1% av omsetning i 2020. Årsresultatet ble kr -7 896 670. Totalkapitalen var pr 31.12.2021 kr 27 660 765, sammenlignet med kr 40 053 242 året før.

Egenkapitalandelen pr 31.12.2021 var 51,45 %.

Den likviditetsmessige stillingen er tilfredsstillende. Årets underskudd disponeres i sin helhet mot annen egenkapital. På tross av negativt resultat før skatt på 10 MNOK er netto kapitalbinding redusert med 7 MNOK og kontantstrømmen viser at likviditetsbeholdningen er redusert med 3 MNOK i 2021.

Selskapets finansielle risiko er i hovedsak knyttet til inngåelse av gode lønnsomme kontrakter som sikrer fremtidig produksjon på riktig tidspunkt. Markedet er i ferd med å ta seg opp etter pandemien og sannsynligheten for signering av nye kontrakter i løpet av de nærmeste månedene vurderes som høy. Selskapets likviditet og soliditet er god og den eneste vesentlige gjeldsposten er knyttet til avsetning for garantigjeld på kr 10,7 Mill. Det er inngått avtaler om konsernintern dekning av evt. beløp som kommer til utbetaling knyttet til garantigjelden, og likviditets og kredittrisiko vurderes som ubetydelig.

### Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Etter Covid-19-utbruddet har selskapet arbeidet aktivt for å sikre at virksomheten overholder gjeldende råd og retningslinjer. Selskapet har også lagt spesielt merke til hvordan effekten av dette påvirker og kan påvirke den fremtidige utviklingen av selskapet. Vurderingen er at påvirkningen på selskapet er begrenset, men at det er umulig å få oversikt over de endelige konsekvensene. Fremtiden ser positiv ut med fortsatt vekst i Norge. For tiden har selskapet flere interessante dialoger med ulike parter om mulige fremtidige prosjekter.

### Styrets ansvar

Ansvarsforsikring er tegnet i selskapets morselskap med dekning for styreleder og daglig leder. Dekning er oppad til 100.000 KSEK.

### Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i bedriften er etter vår oppfatning godt.

Det har ikke vært sykefravær i virksomheten i løpet av 2021. Vi vurderer dette som tilfredsstillende, og det er ikke satt i verk spesielle tiltak på dette området.

Selskapet har ikke hatt noen skader eller ulykker i 2021.

### Ytre miljø

Vår virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

### Likestilling

Gjennomsnittlig antall ansatte i 2021 har vært 4, og styret har hatt 2 medlemmer. Fordelingen blant de ansatte har vært 0 kvinner og 4 menn, også alle styremedlemmene har vært menn.

Oslo, 12.05.2022

Jörgen Andersson

Jonas Jönehall

Sandu Nylmon



Styrets leder

Styremedlem

Daglig leder

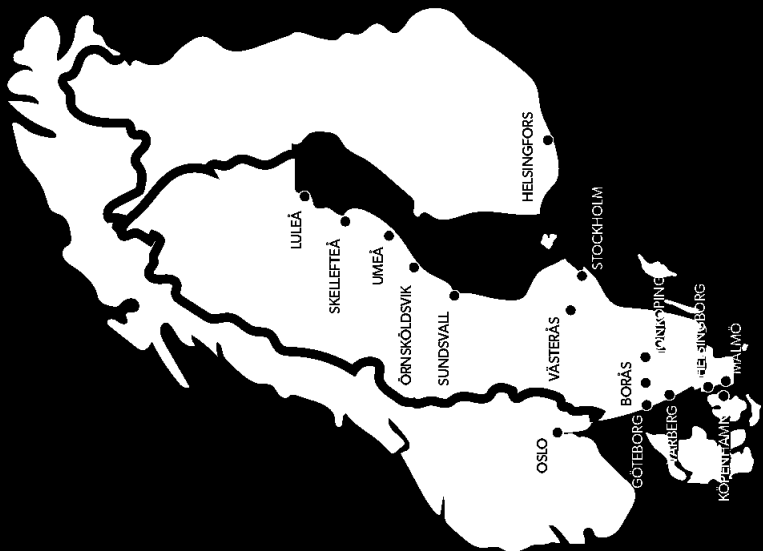


# Års- och hållbarhets- redovisning 2021

Signatur: JA, CK, LE, CW, JS, LK, CN



Telefon 092221155/7466069055



## OM OSS

Västbygg Gruppen utvecklar och bygger bostäder, kommersiella byggnader, logistik- och industrianläggningar samt samhällsfaciliteter, som vi också äger. Med ett stort engagemang och fokus på hållbarhet ska vi höja produktiviteten, lönsamheten och livskvaliteten för våra kunder. På så sätt skapar vi framtidens livsmiljöer där människor vill arbeta, bo och leva.

Vi har en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige från Luleå i norr till Malmö i söder. Via koncernbolaget Logistic Contractor är vi också representerade med egna kontor i Köpenhamn, Oslo och Helsingfors.



## VÅRA VÄRDEORD



**KLOK:** Vi delar alltid med oss av erfarenhet och kunskap. På så sätt kan vi inspirera och utbilda andra att fatta kloka beslut. Genom att utgå från vad som är bäst för våra kunder idag, och på lång sikt kan vi skapa hållbara livsmiljöer för framtiden. Det är kloket för oss.



**KREATIV:** Vi resonerar, diskuterar och frågar varför. Vi tänker i nya banor för att hitta smarta lösningar som är hållbara, kostnadseffektiva och ligger i teknikens framkant. Då gör vi nytta för våra kunder, arbetskamrater och samhället. Det är kreativitet för oss.



**HJÄRTA:** Viljan att hela tiden göra saker riktigt bra är typiskt för var och en av oss. Genom att finnas tillhands och ta ansvar för såväl detaljerna som helheten kan vi skapa hållbara livsmiljöer för våra kunder och för framtiden. Det är omtänksamhet för oss.

## NYCKELTAL 2021

3 818 mkr  
277 mkr  
290 mkr  
8,94 kr

-137 mkr  
794 mkr

44%  
5 456 mkr  
6 572 mkr

3,50 kronor

### PÅVERKAN AV RYSSLANDS INVASION AV UKRAINA

När denna års- och hållbarhetsredovisning sammanställs pågår kriget i Ukraina. Utöver det omånskliga lidande som befolkningen där tvingas utstå, har kriget fått en rad effekter i omvärlden i form av höjda priser på olja och andra råvaror samt en oro på ränte- och valutamarknaden. Hur detta kommer att påverka Wästbygg Gruppen är ännu för tidigt att säga, men vi följer utvecklingen noga och för en kontinuerlig dialog med kunder och leverantörer.



**FOTO:** Anna Sigge, Bengt Alm, Kennet Ruona, Marcel Pabst med flera. **ILLUSTRATIONER:** Tobias Franson **TRYCK:** Stema Specialtryck, Borås, ett Svanencertifierat tryckeri

Transaktion 09222115557466069055  Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

## INNEHÅLL

<b>OM VÄSTBYGG</b>	2
2021 i sammanfattning	4
Vd har ordet	6
Ekonomisk översikt	8
Wästbygg Gruppens affärsmodell	10
Mål och strategier	16
<b>HÅLLBARHETSREDOVISNING</b>	24
Kombinerat ramverk för grön märkning	26
Vår klimatpåverkan	28
Wästbygg Gruppens utsläpp 2021	33
Ansvarfullt resursbruk	34
Finansiell stabilitet	35
Etik och antikorrupktion	35
Arbetsmiljö	36
Ledarskap och kompetens	38
Jämställdhet och mångfald	38
Samhällsengagemang	39
Revisors yttrande om hållbarhetsrapporten	39
<b>FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE</b>	40
Wästbyggaktien	44
Affärsområde Bostad	46
Affärsområde Kommersiellt	48
Affärsområde Logistik och industri	50
Projektportfölj	52
Riskhantering	54
Finansiella rapporter	59
Noter	69
Revisionsberättelse	98
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse och koncernledning	105

## 2021 I SAMMANFATTNING



Wästbygg Gruppen fikk en bra start på 2021. Etter framgangsrisk lågenetsförsäljning togs beslut om att byggsätta två egenutvecklade projekt. Därutöver tecknades tre entreprenadavtal – ett inom vardera affärsområdet. Wästbygg erhöll även en markanvisning för 70 lägenheter på Årstafältet i Stockholm.

I Borås förvärvades en projektfastighet som i nuläget omfattar 3 600 kvm uthyingsbar yta. Därutöver tillåter detaljplanen en tillbyggnad med 2 000 kvm. Cirka hälften av den befintliga ytan är uthyrd till en skola.

Första etappen av tre av projektet Tuvebo i Göteborg färdigställdes under februari.

En organisatorisk förändring genomfördes, som innebär att entreprenad och projektutveckling inom affärsområdena Bostad och Kommersiellt slogs samman i en gemensam organisation.

Syftet var att ge förutsättningar för ett ännu tätare samarbete mellan entreprenad och projektutveckling, och därmed stärka vår affär mot beställare och i våra utvecklingsprojekt. Joakim Efraimsson tillträdde som vd för det nya bolaget under andra kvartalet.

### NYCKELTAL

Intäkter

**814 mkr**

Rörelseresultat

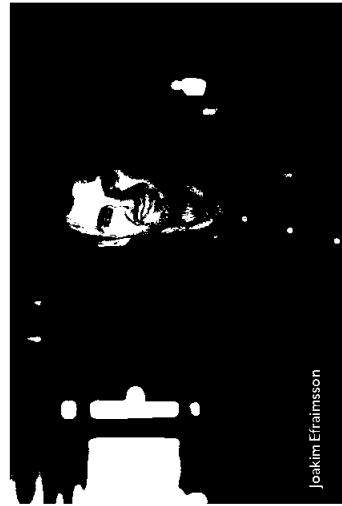
**66 mkr**

Orderingång

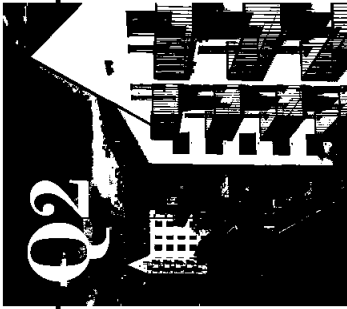
**767 mkr**

Orderstock 31 mars

**3 102 mkr**



Joakim Efraimsson



**Q2**

Årets två största entreprenadavtal tecknades under andra kvartalet. Affärsområde Bostad vann en offentlig upphandling om att bygga kvarteret Mangon i centrala Stockholm åt Svenska Bostäder och Logistik och industri fick uppdraget att bygga Nobias nya produktionsanläggning i Jönköping. Det totala ordervärdet för de båda projekten uppgick till 750 mkr. Därutöver tecknades avtal om flera kommersiella projekt och en logistikbyggnad.

Även för projektutvecklingsverksamheten blev det ett mycket intressant kvartal. Beslut fattades om byggstart av två egenutvecklade bostadsprojekt och Wästbygg gick in som partner i Hotell Västerport i Varberg AB för att tillsammans med ytterligare två delägare utveckla och bygga ett hotell i Varbergs hamn.

Ett strategiskt viktigt kompletterande steg togs för den fortsatta utvecklingen inom affärsområde Logistik och industri. Via förvärv och samarbetsavtal fick vi tillgång till sammanlagt 600 000 kvm logistik- och industrimark i Enköping, Nyköping och Haneleiva i Norge.

Wästbygg Gruppen lanserade ett tredje partsgranskat grönt kombinerat ramverk. Ramverket är ett naturligt led i vårt hållbarhetsarbete för att ytterligare öka transparensen runt vårt klimatavtryck, samtidigt som ramverket kommer att användas som ett internt styrmedel för att ta hållbara affärsbeslut. Tack vare ramverket blev Wästbygg Gruppen ett av de första företagen i Sverige som ansökte om, och fick, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation.

### NYCKELTAL

Intäkter

**911 mkr**

Rörelseresultat

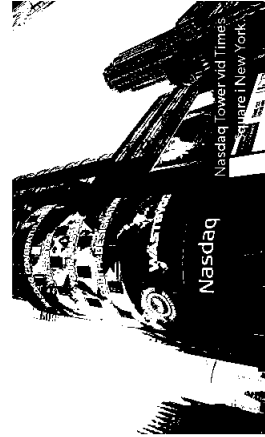
**68 mkr**

Orderingång

**1 473 mkr**

Orderstock 30 juni

**3 666 mkr**





Den 24 september träffade Wästbygg Gruppen avtal om att förvärva det Norrlandsbaserade byggföretaget Rekab Entreprenad AB med 175 anställda. Rekab har huvudkontor i Umeå och är verksamt i alla de större kuststäderna i från Hudiksvall till Luleå. Förvärvet blev klart den 28 oktober efter att såväl Konkurrensverket som en extra bolagsstämma i Wästbygg Gruppen godkänt affären.

Tre större fastighetsaffärer inom affärsområde Bostad genomfördes under kvartalet, två försäljningar och ett förvärv. Inom Bostad erhöles också en markanvisning för cirka 100 lägenheter av Stockholms Stad.

Affärsområde Kommersiellt hade ett av sina starkaste kvartal någonsin och tecknade avtal till ett värde av 640 mkr.

## NYCKELTAL

Intäkter  
**822 mkr**

Rörelseresultat  
**74 mkr**

Orderingång  
**703 mkr**

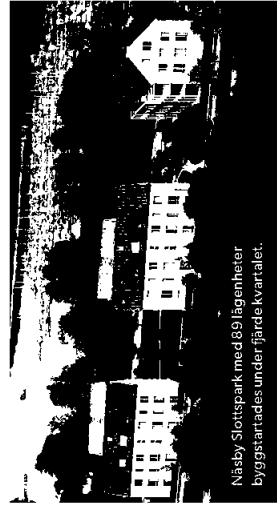
Orderstock 30 september  
**3 634 mkr**

Under årets sista kvartal genomfördes en framgångsrik emission av gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om totalt 800 mkr. Notering skedde på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer och första handelsdag var den 23 december. Emissionen skapade ytterligare förutsättningar för att öka koncernens projektutvecklingsverksamhet.

Ytterligare ett förvärv av logistik- och industrimark genomfördes som omfattar 266 000 kvm nära Gardermoen flygplats i Norge. Dessutom tecknades en avsiktsförklaring om 40 000 kvm mark sydväst om Oslo.

I Sundsvall erhöles en markanvisning för cirka 80 lägenheter och kommersiell fastighet i Malmö förvärvades där detaljplanen medger en tillbyggnad på 23 000 kvm till de befintliga 4 600.

Orderingången var rekordhög och uppgick till hela 5,5 mdkr. Logistik och Industri tecknade avtal om sex nya projekt, varav två utvecklingsprojekt. Beslut togs om byggstart för tre egenutvecklade bostadsprojekt, vilket tillsammans med två entreprenadavtal resulterade i 400 nya lägenheter i orderstocken. Inom Kommersiellt tecknades ett samverkansavtal med Region Västernorrland om en om- och tillbyggnad av Rättspsykiatriska regionklinikern i Sundsvall med ett ordervärde på cirka 320 mkr.



Näsby Slottspark med 89 lägenheter byggstartades under fjärde kvartalet.

Alla nyckeltal är enligt segmentrapportering.



Transaktion 0922211555746069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

ÖVERSIKT 2021 | 5



2021 har vært ett mycket bra år for Wästbygg Gruppen, både sett till verksamheten och ur ett ekonomiskt perspektiv. Det var vårt första hela verksamhetsår som börsnoterat bolag. Vi gjorde ett strategiskt val att inkludera norra Sverige i våra tillväxtplaner med såväl förvärvet av Reklab Entreprenad i slutet av oktober som Logistic Contractors etablering i Luleå. På den viktiga marknaden i Mälardalen stärkte vi vår närvaro och öppnade ett kontor i Västerås. Genom att lansera ett kombinerat grönt ramverk tydliggjorde vi vår förmåga att skapa hållbara affärer, vilket också medförde att vår aktie kunde få beteckningen Nasdaq Green Equity Designation. Vi emitterade även gröna obligationer i slutet av året med stor framgång. Sist men inte minst levererade vi ett starkt resultat och summerade en rekordhög ordergång under året. Med oss in i 2022 har vi en orderstock på 6,5 mdkr.

2021 var också året när Wästbygg uppmärksammade sitt 40-årsjubileum. Jag är glad över att covid-situationen tillät att vi kunde samla hela personalen i höstas för att blicka både bakåt och framåt under trevliga former, det gav en härlig energi i hela organisationen.

I samband med den djupdykning vi gjorde i bolagets historia inför jubileet fick jag anledning att reflektera över den framsynhet som präglat verksamheten från de allra första åren och framåt. Vägval har gjorts som inledningsvis inte framstätt som så revolutionerande men som visat sig vara strategiska fullträffar. Några exempel är den tidiga satsningen på projektutveckling, första uppdraget åt McDonalds och uppstarten av Logistic Contractor. Jag är övertygad om att några av de beslut vi tagit i år, som satsningen i norra Sverige och utvecklingen av hållbarhetsarbetet, kommer att vara vägval av samma dignitet.



CM, JS, LK & CN

6 | VD-ORD



## VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Under året har vi stärkt såväl organisation som verksamhet i våra tre affärsområden.

När året började hade vi ett flertal egenutvecklade bostadsprojekt i vår portfölj som var klara för lansering. Mottagandet på marknaden har varit över förväntan och vi har kunnat byggt starta fler projekt än någonsin tidigare. Det höga tempo i framdriften hade knappast varit möjligt utan den förändring vi genomförde under våren, när entreprenad och projektutveckling samlades i en gemensam organisation. Tack vare ett ökat samarbete genom hela processen, och ett gemensamt ansvars-tagande för ett framgångsrikt resultat, har vi blivit både bättre och mer effektiva. Parallellt med de många interna projekten har entreprenadorganisationen inom Bostad överlämnat flera väl genomförda entreprenaduppdrag och även tecknat avtal om nya.

Efter en avvakande marknad 2020 inom affärsområde Kommersiellt har orderingången varit desto bättre under 2021. Volymer inom Kommersiellt ökade dessutom väsentligt under årets sista två månader, då en övervä-gande del av Rekab Entreprenads verksamhet tillhör det affärsområdet. Rekab har en stark ställning bland offentliga beställare i de norrländska kuststäderna och huvuddelen av deras pågående produktion är samhälls-huvudstaden av olika slag, från forskolor och skolor till fastigheter och utbyggnader av sjukhus. Med full genom-polishus och utbyggnader av sjukhus. Med full genom-slagskraft från orderingången under 2021 i kombination med Rekabs verksamhet skapas goda förutsättningar för en intressant utveckling inom Kommersiellt framöver.

Affärsområde Logistik och Industri passerade en viktig milstolpe under 2021 när omsättningen översteg två miljarder kronor. I nuläget ser vi inga signaler på en vikande marknad utan intresset är fortsatt stort från både slutkunder och investerare. I och med byggandet av Northvolts batterifabrik i Skellefteå har allt fler fått upp ögonen för vad vi kan erbjuda även inom industri-segmentet. Med det nyöppnade kontoret i LuLeå kommer vi närmare den mycket expansiva marknaden

i norra Sverige, där vi också har en viktig dörröppnare i form av Rekab och deras goda renommé.

Logistic Contractors dotterbolag i Danmark, Norge och Finland har gjort ett bra jobb på respektive marknad. DHLs paketterminal på Kastrup avslutas under 2022 och blir ett mycket fint referensprojekt i den fortsatta marknadsbearbetningen. Logistik- och industrimark har förvärvat Norge under 2021, vilket skapar förutsättningar för kommande projekt. I Finland har kontaktnätet utökats kontinuerligt och vi ser att Logistic Contractors varumärke blir alltmer känt.

## EN HÅLLBAR AFFÄR

Vi presenterar i år vår sjätte hållbarhetsredovisning. För oss på Wästbygg är hållbarhetsfrågan integrerad i allt vi gör och vårt tredjepartsgranskade gröna ramverk utgör ett viktigt styrmedel för våra affärs-beslut. Nasdaq:s gröna märkning av Wästbyggaktien är ett tydligt kvitto på att det finns substans i vårt hållbarhetsarbete. Intresset för emissionen av våra gröna obligationer i slutet av året visar också på marknadens vilja att investera hållbart.

Vi arbetar målmedvetet för att nå vårt mål om att vara klimatneutrala år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. När vi summerar våra klimat-utsläpp för 2021 inom dessa områden har de minskat med 26 procent gentemot 2020 och vi ser en tydlig nedgående trend sedan vi började mäta 2018.

## NY GRAFISK PROFIL

I och med publiceringen av denna års- och hållbarhets-redovisning lanserar vi Wästbygg Gruppens nya grafiska profil. Utöver förändringar i form, färg och typsnitt har vi tagit fram en varumärkesstrategi för koncernbolagens logotyper. Målet är att skapa en tydlig visuell samhörighet både för bolagen sinsemellan och i förhållande till Wästbygg Gruppen. Den nya profilen kommer att implementeras successivt under 2022.

## EN BLICK FRAMÅT

Med en stabil finansiell situation och en högre orderstock än vi någonsin haft tidigare står vi starka inför 2022. Den tryggheten är viktig när vi nu ser att Rysslands invasion av Ukraina inte bara orsakar ett oerhört lidande för människorna där, utan också skapar oro på hela världsmarknaden. För byggbranschen märks det i form av osäkerhet kring tillgång till material och stigande priser. Vårt sätt att möta utmaningen är genom dialog – med beställare, leverantörer och underentreprenörer – för att hitta bästa lösning för respektive projekt. Den stora orderstock vi har med oss gör att vi kan välja vilka projekt vi vill gå in i framöver, och då säkerställa att förutsättningarna är de rätta.

För min egen del innebär 2022 att jag den 6 maj lämnar över koncernchefsjobbet till Jonas Jønehall, idag vice koncernchef och CFO. Däremot lämnar jag inte bolaget, utan blir kvar som ledamot i styrelsen och ordförande i anbuds- och investeringsutskottet. Med förändringen får jag möjlighet att fokusera på Wästbygg Gruppens framtida affärer, vilket är ett av mina hjärte-områden. Jonas Jønehall har arbetat på Wästbygg sedan 2015. Han har varit en nyckelspelare i den utveckling som bolaget har genomgått under de senaste åren och har både mitt och övriga styrelsens fulla förtroende för att leda verksamheten framöver. Jag ser fram emot att fortsätta det mycket goda samarbete som Jonas och jag har haft under de senaste sju åren, men nu i våra nya roller.

## JÖRGEN ANDERSSON

Vd Wästbygg Gruppen AB

**Vi arbetar målmedvetet för att nå vårt mål om att vara klimatneutrala år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. När vi summerar våra klimat-utsläpp för 2021 inom dessa områden har de minskat med 26 procent gentemot 2020 och vi ser en tydlig nedgående trend sedan vi började mäta 2018.**



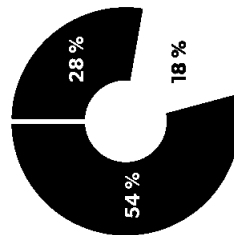
Transaktion 092221155746609055 Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

VD-ORD-17

## EKONOMISK ÖVERSIKT

Nyckeltalen i oversikten är hämtade från Wästbygg Gruppens segmentsrapportering. Det innebär att uppgifterna är baserade på att samtliga projekt vinstavräknas över tid, vilket är det sätt som styrelsen och koncernledningen följer verksamheten på.

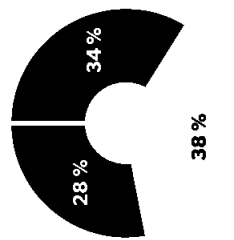
INTÄKTER 2021



3 818 mkr fördelat per affärsområde

● Bostad ● Kommersiellt ● Logistik och industri

ORDERSTOCK 2021-12-31



6 572 mkr fördelat per affärsområde

Vid förvävet av Rekalab Entreprenad den 28 oktober 2021 övertogs en orderstock på totalt 1,6 miljarder kronor inom Bostad och Kommersiellt. Ordermängden ovan innehåller för Rekalabs del endast ordermängd efter den 28 oktober. Rekalabs övriga ordermängd fram till datat datumet ingår i övertagen orderstock.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018 <sup>1</sup>	2017 <sup>1</sup>
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Intäkter, mkr	3 818	3 801	3 905	3 652	2 838
Rörelseresultat, mkr	277	254	192	171	105
Rörelsemarginal, %	7,3	6,7	4,9	4,7	3,7
Resultat efter skatt, mkr	290	268	187	163	100
Balansomslutning, mkr	4 226	2 872	1 893	1 599	1 454
Soliditet, %	44	57	31	29	27
Avkastning på eget kapital, %	17	24	35	38	33
Rörelsekapital, mkr	1 225	800 <sup>2</sup>	177	-110	-43
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	794	877 <sup>2</sup>	129	308	151
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-137	-95	-73	240	179
<b>Aktierelaterade nyckeltal<sup>3</sup></b>					
Resultat per aktie, kr	8,94	10,75	8,15	7,09	4,37
Eget kapital per aktie, kr	56,87	50,92	25,78	20,27	16,66
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 591	32 340	22 950	22 950	22 950
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)	32 474	24 913	22 950	22 950	22 950
<b>Operationella nyckeltal</b>					
Ordermängd, mkr	5 456	3 232	3 850	3 077	3 604
Orderstock, mkr	6 572	3 201	3 752	3 634	4 037
Antal anställda periodens slut	524	311	305	288	261

<sup>1</sup> Från och med 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing. Åren till och med 2018 är inte omräknade, då ändringen har liten effekt på resultatet.

<sup>2</sup> Nyckeltalen Rörelsekapital samt Räntebärande nettokassa/nettoskuld har omräknats till följd av en omklassificering av Övriga skulder, se not 1, redovisningsprinciper på sidan 70.

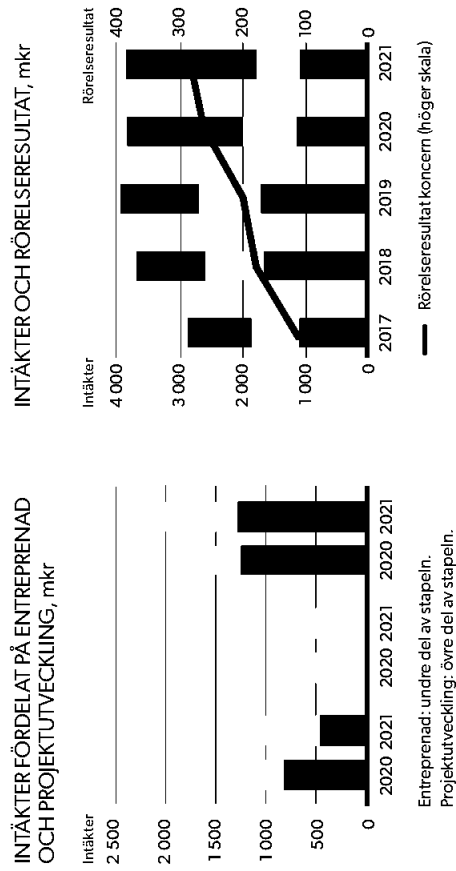
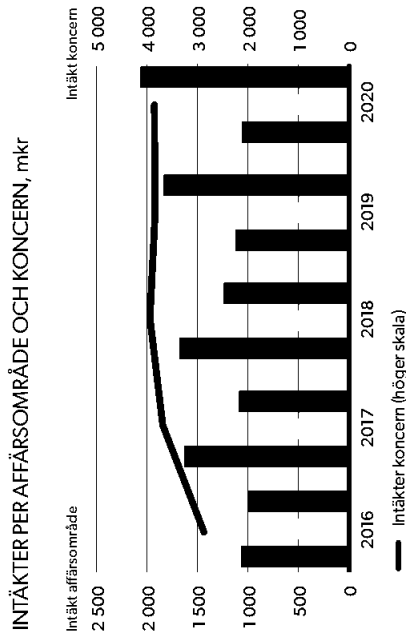
<sup>3</sup> I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningsseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförelse till strukturen förvärvat av Rekalab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och övertagningar av veslagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 44 för ytterligare information om antalet aktier.



INTÅKTER PER AFFÅRSOMRÅDE, mkr	2021	2020	2019	2018 <sup>1</sup>	2017 <sup>1</sup>
Bostad	1 065	1 122	1 683	1 637	1 072
Kommersiellt	688	844	982	925	757
Logistikk og industri	2 065	1 835	1 240	1 090	1 009

ANDEL AV INTÅKTER PER AFFÅRSOMRÅDE	2021	2020	2019	2018 <sup>1</sup>	2017 <sup>1</sup>
Bostad	28 %	30 %	43 %	45 %	38 %
Kommersiellt	18 %	22 %	25 %	25 %	27 %
Logistikk og industri	54 %	48 %	32 %	30 %	35 %

RÖRELSERESULTAT PER AFFÅRSOMRÅDE, mkr	2021	2020	2019	2018 <sup>1</sup>	2017 <sup>1</sup>
Bostad	81	8	-37	23	26
Kommersiellt	-11	31	35	31	5
Logistikk og industri	241	274	216	148	104





Wästbygg Gruppen driver utvecklingen av hållbara miljöer där människor vill arbeta, bo och leva 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 livskvalitet, produktivitet och lönsamhet för kunderna. Våra primära marknader är Västsverige, Skåne, Stockholm/Mälardalen samt Norrlandskusten, 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 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 inom åtskilda marknadssegment. På så sätt tryggas Wästbygg Gruppens verksamhet över tid. Konjunkturcykler kommer alltid att finnas, men erfarenheten har lärt oss att cyklema skiljer sig åt mellan affärsområdena.

I koncernen ingår även 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. Inwitas verksamhet ingår i affärsområde Kommersiellt.

## ENTREPRENADUPPDRAG OCH PROJEKTUTVECKLING

Vårt mål är att ha en välavvägd balans mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt för ett stabilt inkomstflöde och en jämn produktionsstakt. Projektutveckling och entreprenad är integrerade organisations-

# WÄSTBYGG GRUPPENS AFFÄRSMODELL



mässigt. Genom den samlade kompetensen och ett nära samarbete internt skapar vi maximal affärsnytta i såväl entreprenaduppdrag som utvecklingsprojekt.

Inom entreprenadverksamheten tar vi ett totalansvar för hela byggprocessen. Huvuddelen av utförandet sker dock via upphandlade resurser. Genom att handla upp utförartjänster via underentreprenör säkerställs att alla projekt i varje givet skede är rätt bemannade. Vi ser stora fördelar i att arbeta med samverkansentreprenader, där vi kan bidra med vår kompetens i projektens tidiga skeden och genom ett större mått av påverkan kunna minska risken i projekten. Mångåriga samarbeten med stora beställare har lagt grunden till bolagets utveckling och framgång, och vi ser ett stort värde i ett ömsesidigt förtroende mellan beställare och utförare.

Inom projektutvecklingsverksamheten i affärsområde Bostad har vi byggt upp en bred portfölj av byggrätter, primärt genom marknvisningar men också förvärv. Dessa byggrätter finns huvudsakligen runt 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.

Inom Kommersiellt finns inte lika stora möjligheter till kommunala marknvisningar. I stället arbetar vi aktivt med att identifiera intressanta projektfastigheter med utvecklingspotential för förvärv. Stort fokus läggs på samhällsfastigheter men också kontor och handelsfastigheter. Vi ser 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.

Koncernbolaget Logistic Contractor har en dominerande ställning på den svenska logistik- och industrimarknaden, både som projektutvecklare och byggentreprenör. Inom affärsområde Logistik och industri sker projektutveckling endast på uppdrag av en kund som vill etablera sig i hyrda lokaler. Det finns ett stort intresse från fastighetsbolag och

**ÖVERSIKT WÄSTBYGG GRUPPEN:**

**LC**

Projektutveckling och entreprenaduppdrag inom Logistik och Industri

**WÄSTBYGG**

Projektutveckling och entreprenaduppdrag inom Bostad och Kommersiellt i regionerna Syd, Väst, Mitt och Öst

**REKAB**

Projektutveckling och entreprenaduppdrag inom Bostad och Kommersiellt i region Norr

**INWITA**

Ägande och förvaltning av samhällsfastigheter

WÄSTBYGG GROUP

finansiella aktörer för att förvärva logistik- och industribyggnader, vilket gör att efterfrågan på Logistic Contractors egenutvecklade projekt är stort. Under 2021 har vi genom förvärv och samarbeten säkerställt tillgång till mark i attraktiva logistiklägen på flera orter i både Sverige och Norge och kan därmed tillhandahålla en helhetslösning med mark, utveckling och byggnation åt logistik- och industrikunder.

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.

#### VÄL UTVEKLADE STÖDFUNKTIONER

Vi skapar förutsättningar för att kunna växa vidare och vara fortsatt konkurrenskraftiga genom en kontinuerlig utveckling av 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.

Inom hållbarhetsområdet har vi utvecklat ett grönt kombinerat ramverk som ska hjälpa till att styra verksamheten mot en ökad andel gröna affärer. Parallellt pågår ett kontinuerligt arbete med att bli bättre inom ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet och minska vårt klimatavtryck. Målet är En hållbar affär, där alla hållbarhetsaspekter samspelar och bidrar till en stark helhet.

#### FORTSATT TILLVÄXT

Wästbygg Gruppen är väl etablerad 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 i linje med våra mål som är en årlig tillväxt över tid på tio procent och en rörelsemarginal som långsiktigt överstiger sex procent.



Transaktion 0922211555746609055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

ÅREÅRSMODELL | 11

## Vi påvirkes av

Verksamheten påvirkes av en rad ulike intressenter.

Interneta beslut på både ledingsnivå og i det operativa arbeidet styr verksamhetens utvevling. Vi styrs også av en rad lagar inom vårt verksamhetsområde. Dessutom påvirkes 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.

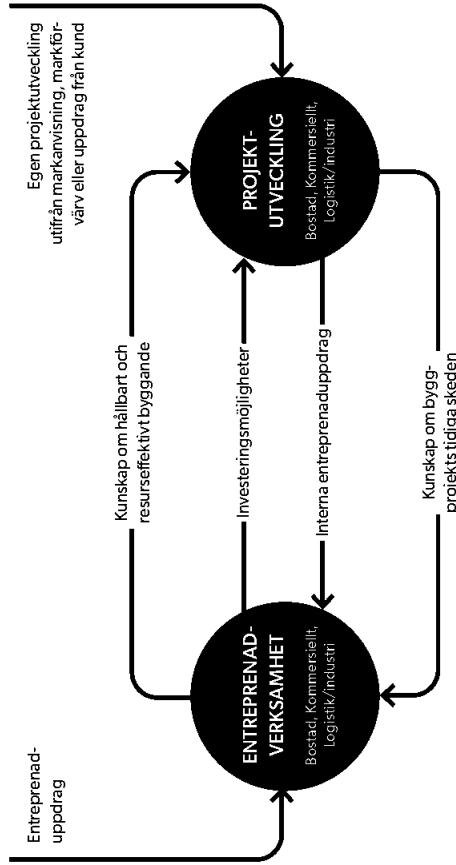
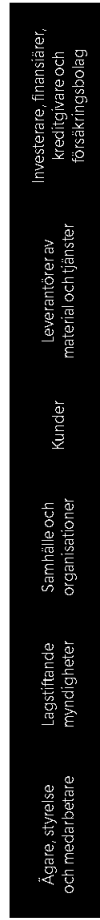
## Vi genererar värde tillbaka

Wästbygg Gruppen 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 forskolor, 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 utvevling för Wästbyggkoncernen som helhet, ägare och medarbetarna samt möjlighet att fortsätta att investera i nya byggrätter.

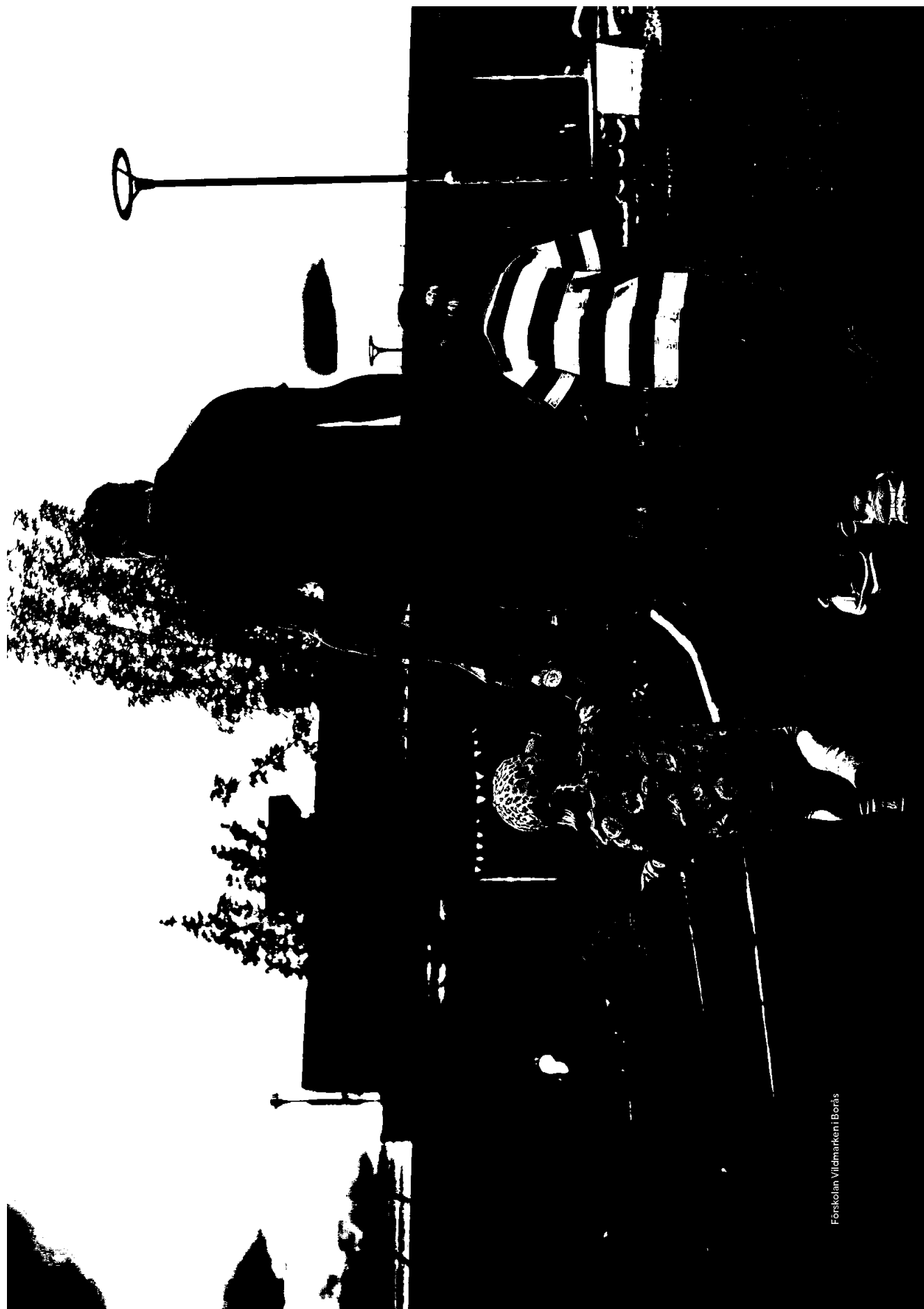
I varje byggprojekt som genomförs samarbetar vi med ett stort antal externa konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Även i den övriga löpande verksamheten är vi beroende av externa tjänster inom exempelvis IT, ekonomi och marknadsföring liksom finansiering och försäkringar.

### PÅVERKAN FRÅN:



### VÄRDE GENERERAS TILBAKA TILL:





Førskolan Vildmarken i Borås



## 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 total-ekonomi 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 Västbyggs 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 samtidigt som kapital för ett markförvärv inte behöver bindas upp under lång tid.

Vid utveckling av bostadsrätter inleds försäljningsarbetet under systemskedet. När försäljningsmålet för respektive projekt har nåtts fattas beslut om att ett internt entreprenadkontrakt ska tecknas och detaljprojektering inledas. Försäljningsmålet är projektanpassade och sätts utifrån flera olika parametrar.

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

Egenutvecklade samhällsfastigheter ägs 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 styr fastigheten och ansvarar för delar av drift efter färdigställandet.

### PROJEKTUTVECKLING

**GRIND 1**  
INVESTERINGS-  
MÖJLIGHET

**GRIND 2**  
INVESTERINGS-  
BESLUT

**GRIND 3**  
BESLUT OM START  
AV SYSTEMSKEDE

**GRIND 4**  
BESLUT OM FÖRSÄJNING OCH  
ENTREPRENADKONTRAKT

PROJEKTIDÉ

FÖRVARV

PROGRAMSKEDE/  
DETALJPLAN

SYSTEMSKEDE

### ENTREPRENADUPPDRAG

**GRIND**  
PROJEKTRÅD

### ANBUDSFÖRFRÅGAN

RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR: LÄMNA ANBUD

FEL FÖRUTSÄTTNINGAR: AVBÖJA

VUNNET ANBUD

### Kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar

Utveckling av nyproducerade kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar 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, vilket utgör en ekonomisk garanti i form av framtida hyresintäkter. I Västbygg Gruppens affärsidé ingår inte att äga denna typ 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.

### Projektfastigheter och markförvärv

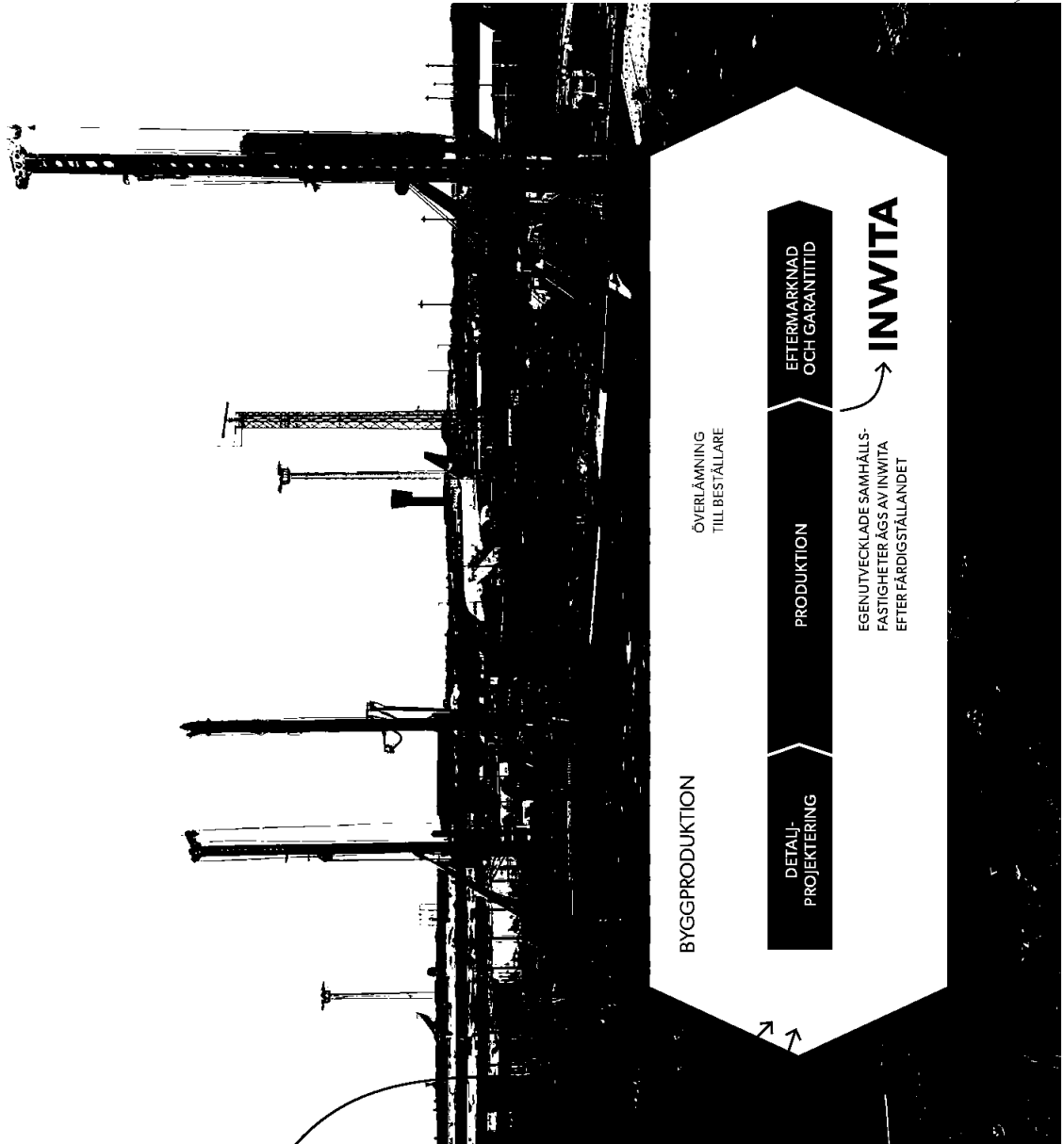
För att skapa ytterligare förutsättningar för projektutveckling genomförs förvärv av projektfastigheter med identifierad utvecklingspotential, dock i begränsad omfattning. I projektfastigheterna finns oftast pågående verksamhet som genererar hyresintäkter under utvecklingsperioden.

Logistik- och industrimark har tidigare endast förvärvats i samband med utvecklingsuppdrag från kund. Under 2021 har markförvärv genomförts i attraktiva lägen i syfte att ytterligare stärka bolagets konkurrenskraft i framtida affärer. Inte minst i de nordiska grannländerna är tillgången till kommunal mark begränsad, varför egen mark utgör en konkurrensfördel.





Markarbeidet inför byggandet av DHLs paketerminal på Kastrups flygplats i Köpenhamn.



## Avtalsformer (se även not 1 för mer information)

### Egenutvecklade bostadsrätter

I planeringskedjet 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 utvecklingsprojektet 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.

# ETT HUS Fyllt av MÖJLIGHETER OCH FRAMTIDSTRO

Høgst upp, som ett övergripande skäl, finns vår vision. Vi driver utvecklingen av *hållbara miljöer* där människor vill arbeta, bo och leva.

Tre övergripande mål styr verksamheten mot hållbara affärer, tillväxt och lönsamhet. Huset innehåller också våra sex affärsstrategier, det vill säga de verksamhetsområden som vi har identifierat att vår fortsatta utveckling ska finnas inom.

Längst ner finns en stabil grund för hela verksamheten i form av våra tre värdeord Kloak, Kreativ och Hjärta.

**VISION** VI DRIVER UTVECKLINGEN AV HÅLLBARA MILJÖER DÄR MÄNNISKOR VILL ARBETA, BO OCH LEVA

HÅLLBARA  
AFFÄRER  
FOCUSÅR  
2030

LÅNGSIKTIG  
TILLVÄXT  
+10 %

GOD  
LÖNSAMHET  
>6 %

MÅL

FÖRSTÄRKT  
TILLVÄXT PÅ  
BEFINTLIGA  
AFFÄRS-  
OMRÅDEN

ANDEL EGEN  
UTVECKLAD  
PROJEKT  
FOCUSÅR  
30 %

ÖKAT FOKUS  
PÅ INDUSTRI-,  
LOGISTIK OCH  
FASTIGHETER

ÖKAT FOKUS  
PÅ SAMHÅLLS-  
FASTIGHETER

AFFÄRS-  
STRATEGIER

WÄSTBYGG  
GROUP



VÄRDEORD

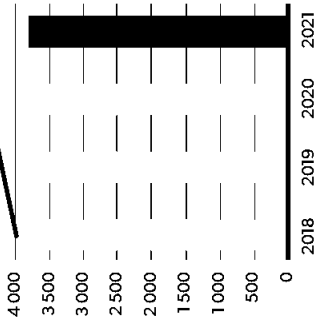
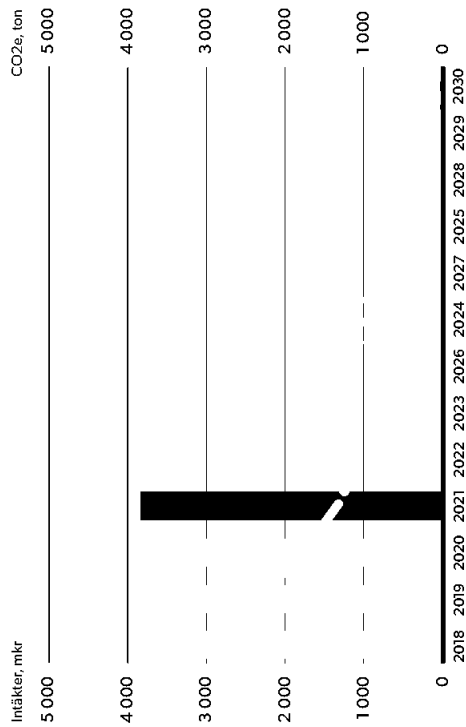
## Mål

### • HÅLLBARA AFFÄRER

Det första av Wästbygg Gruppens tre övergripande mål är Hållbara affärer. 2017 fattades ett övergripande mål om att bolagets verksamhet ska vara fossilfri till år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall.

Nedan visas tabell över bolagets totala utsläpp inom dessa områden, mätt i ton koldioxidkvivalenter (CO2e). Mer detaljerad information finns i hållbarhetsredovisningen som börjar på sidan 25.

### FOSSILFRIA 2030



### • TILLVÄXT

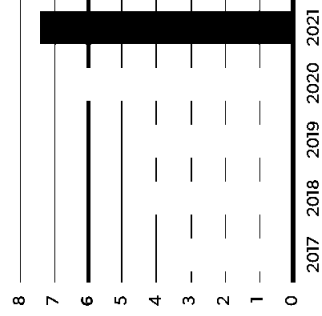
Den årliga tillväxten av Wästbygg Gruppens intäkter ska ligga på tio procent, sett över tid. Vi mäter tillväxten över tre år med utgångspunkt från utgången av året närmast innan den aktuella treårsperioden. Nyckeltalet som används är CAGR – Compound Annual Growth Rate. Tillväxt ska alltid ske med beaktande av god lönsamhet. Det finns inget egenvärde i en stor volymökning utan tillväxtmålet ska gå hand i hand med en god rörelsemarginal och en hög soliditet.

TILLVÄXT PERIODEN 2018–2021: 1,5 procent. Föregående period, 2017–2020, hade bolaget en tillväxt på 10,2 procent.

### • RÖRELSEMARGINAL

Rörelsemarginalen, som utgörs av resultatet före räntor och skatter (EBIT) i förhållande till intäkterna, ska långsiktigt överstiga sex procent. Då har vi en stabil lönsamhet i Wästbygg Gruppens verksamhet.

RÖRELSEMARGINAL (EBIT) 31 december 2021: 7,3 procent



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



Transaktion 09222115557466069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

MÅL OCH AFFÄRSSTRATEGIER 17

## Affärsstrategier

I samband med Wästbygg Gruppens börsintroduktion hösten 2020 identifierades sex strategier som ska skapa förutsättningar för att nå den önskade årliga tillväxten på tio procent över tid.

- FORTSATT TILLVÄXT INOM BEFINTLIGA AFFÄRSOMRÅDEN.
- ANDELEN EGENUTVEKLADE PROJEKT SKA UPPGÅ TILL 50 PROCENT.

Wästbygg har i över tio år bedrivit verksamheten i tre tydliga affärsområden – Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Specialiseringen har gjort oss konkurrenskraftiga inom respektive affärsområde och vi ser en fördel i att kunna vara tydliga med både vad vi gör och vad som inte ingår i vår verksamhet.

Att utveckla egna projekt parallellt med att bedriva entreprenadverksamhet har varit en viktig del av vår affär sedan 2006. Andelen egenutvecklade projekt har varierat över tid, men nu finns ett tydligt mål. På sikt ska 50 procent av intäkterna i respektive affärsområde utgöras av egenutvecklade projekt.

	2021
Bostad	57 %
Kommersiellt	4 %
Logistik och industri	39 %

### Andel intäkter från projektutveckling

### ETABLERING I NORRLAND

Ett stort steg mot fortsatt tillväxt inom alla tre affärsområdena togs när Wästbygg Gruppen under 2021 etablerade sig i Norrland. Här finns en expansiv marknad med stora framtida investeringsplaner.

Under hösten förvärvades Rekab Entreprenad med huvudkontor i Umeå och lokalkontor i Sundsvall, Örnsköldsvik och Skellefteå. Rekab är en välrenommerad aktör på byggmarknaden i norra Sverige. Huvuddelen av verksamheten finns inom Kommersiellt men Rekab är även verksam som entreprenör och projektutvecklare inom Bostad.

Koncernbolaget Logistic Contractor är i uppstartfas med att etablera en egen organisation i Luleå. Under 2021 har en

affärsutvecklare anställdes och ytterligare rekryteringar pågår. På sidorna 22-23 finns en intervju med Rekab Entreprenads vd Anton Johansson och Logistic Contractors vd Benn Karlberg, om deras syn på den norrländska marknaden.

### AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Bostad har haft ett framgångsrikt 2021, speciellt när det gäller egenutvecklade projekt. Efterfrågan på bostäder har varit stor under hela året och vi har kunnat möta intresset på marknaden med ett flertal starka projekt i bygggränsportföljen. Tre större bostadsaffärer har genomförts. Vi har avtytrat två hyresrättsprojekt i region Syd. Ett av dessa gick i produktion omedelbart efter att avtalet tecknades och det andra kommer att byggstartas under 2022. Den tredje affären är ett förvärv av byggätter i Täby. Då såväl detaljplan som bygglov var klart påbörjades produktiönen under hösten. I slutet av året togs beslut om att byggstarta ytterligare två egenutvecklade bostadsprojekt. Ett av dessa är Cityterrassen i Malmö, beläget i direkt anslutning till centralstationen. Cityterrassen omfattar 174 lägenheter fördelade på två torn som ska bli 16 respektive 18 våningar höga.

Till följd av den stora ökningen inom projektutveckling uppnåddes målet om att generera 50 procent av intäkterna inom affärsområdet.

På entreprenadmarknaden har 2021 varit något av ett mellanår och vi har noterat en ökad konkurrens om projekten. Samtidigt är vi nöjda över att ha tecknat avtal om ett flertal intressanta bostadsprojekt med bland andra Riksbyggen och Svenska Bostäder som beställare. Vi ser också fram emot ett fortsatt samarbete med Junehem i Jönköping där vi både kommer att utföra etapp två av Sörsjön och bygga deras trähus Kaxholmen i Huskvara.



Avtal tecknades om kvarteret Mangon på Södermalm i Stockholm våren 2021. Antal lgh: 169 samt förskola Beställare: Svenska Bostäder



Tuvebo i Göteborg. Två etapper har färdigstälts under 2021. Antal lgh: 129 Egenutvecklat projekt



Drottninghög i Helsingborg lämnades över till beställaren i början av 2021. Antal lgh: 149 samt förskola Beställare: Riksbyggen

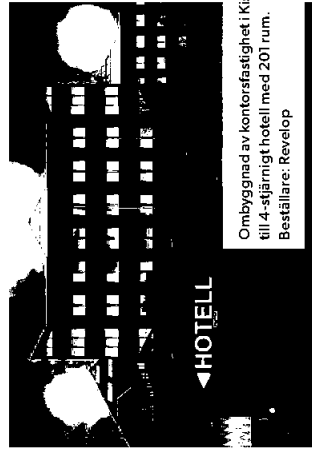


## AFFÅRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Åven Kommersiellt gikk myccket starkt under 2021. Orderingången var rekordhög och bredden på ordregnen stor. Ett flertal nya handelsfastigheter och sportanläggningar har tillkommit liksom två större hotellprojekt genom ombyggnader i Borås och Kista. Inom samhällsfastigheter har två äldreboenden färdigställts och det ramavtal som vi har med Specialfastigheter har resulterat i tillbyggnader av två kriminalvårdsanstalter.

Ett samarbete mellan Komersiellt och Logistik och industri gjorde det möjligt att teckna två avtal med företaget Harju Eleker. Efter en längre tids diskussioner hittade vi en lämplig tomt i Västerås för deras nya kontor och produktionsanläggning. Harju Eleker ville hyra sin nya byggnad, varför bästa lösningen blev ett projektutvecklingsuppbygg med Logistik och industri. Samtidigt ville Harju Eleker bygga en mindre produktionsanläggning i Malmö. Åven där hittade vi en lämplig tomt och tecknade avtal om att uppföra anläggningen på entreprenad inom Komersiellt med markägaren som beställare.

Inom projektutveckling har Komersiellt genomfört fastighetsaffärer som skapar intressanta möjligheter för framtiden. Wästbygg har gått in som partner i Hotell Västerport i Varberg AB för att utveckla och bygga ett hotell i Varbergs hamn. Dessutom har fastigheter förvärvats i Borås och Malmö där detaljplanerna tillåter större tillbyggnader med såväl bostäder och samhällsfastigheter som kommersiella lokaler.



Ombyggnad av kontorsfastighet i Kista till 4-stjärnigt hotell med 201 rum.  
Beställare: Revelop

Pro Stop Backa, handelsplats med fem lokaler, totalt 22 500 kvm.  
Beställare: Corem Property Group



- ÖKAT FOKUS PÅ INDUSTRIFASTIGHETER.
- TYDLIG AKTÖR I NORDEN INOM LOGISTIK OCH INDUSTRI.

Vi ser stor potential för verksamheten inom Logistik och industri att växa ytterligare genom att bli en tydligare aktör även inom industrisegmentet. Målet är också att ta ökade marknadsandelar inom både logistik och industri i de nordiska grannländerna. Dotterbolagen i Norge och Danmark etablerades 2015 och i Finland 2019.

## INDUSTRIFASTIGHETER

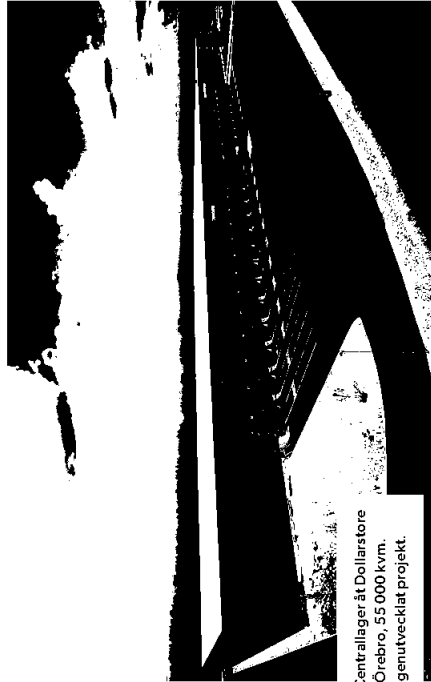
Anläggningarna som uppförs av koncernbolaget Logistic Contractor är lika lämpade för tillverkande företag som för logistikspecialister. De industrifastigheter vi har byggt under årens lopp har ofta varit åt tillverkande bolag som också haft behov av stora lagerytor.

När samarbetet med Northvolt inleddes kring byggandet av deras batterifabrik i Skellefteå, valde vi att sätta ett mer uttalat mål att växa inom industrisegmentet. Det har bland annat resulterat i ett avtal med köksföretaget Nobia om att uppföra deras nya produktionsanläggning i Jönköping på 125 000 kvm. Andra industriföretag vi byggt åt under 2021 är HydraSpecma och Harju Eleker.

## AFFÅRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

Efterfrågan på logistik- och industrifastigheter har varit fortsatt mycket stor under 2021, vilket gör att affärsområdets intäkter för första gången har passerat två miljarder kronor. Vid årets slut uppgick den pågående produktionen till sammanlagt 450 000 kvm efter att sex nya avtal tecknats under årets sista kvartal.

Intäkterna från projektutveckling uppgick till 39 procent för helåret. Det finns en relativt stor variation i intäktsfördelningen från år till år. Projektet som hanteras inom Logistik och industri har så höga ordervärden att ett enskilt projekt får stor påverkan på utfallet. Under första halvåret avslutade vi två stora utvecklingsprojekt – Dollarstores centrallager i Örebro på 55 000 kvm och Nellys lager i Borås på 38 000 kvm. Mathems anläggning söder om Stockholm är i produktion och därutöver har två mindre utvecklingsprojekt tillkommit.



Centrallager åt Dollarstore i Örebro, 55 000 kvm.  
Egenutvecklat projekt.



Transaktion 09222115557466069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

MÅL OCH AFFÄRSSTRATEGIER 119

## NORDISK AKTØR

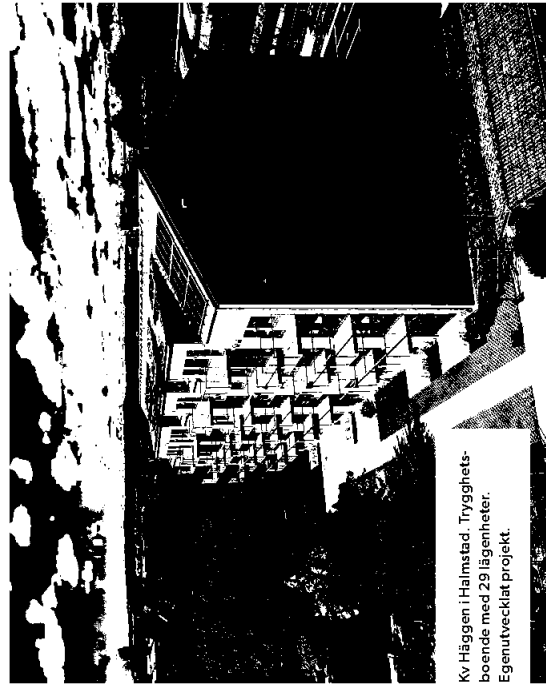
Under 2021 har de lokale organisasjonerna i Norge, Danmark og Finland styrkt seg for å vera redo for de moglegheitene vi ser framover. Covid-restriksjonerna i grannlanderna har periodvis vart betydelig striktare enn i Sverige, men i takt med at dessa har slappst har også aktiviteterna på respektive marknad økt.

Oppfordret av DHLs paketterminal på Kastrups flyplass i København har utgjort en stor del av verksamheten i Danmark under året. Den 26 000 kvm store anleggningen kommer att overleasas under andra halvan av 2022. DHLs terminal är det enda pågående utländska projektet under 2021. Tidigare har tre projekt genomförts i Norge og ett i Danmark.

Logistik og industri har under året investert i egen logistik- og industrimark. Tilgang till egen mark är extra viktig i Norge, Danmark og Finland eftersom det där inte finns kommunal industrimark på samma sätt som i Sverige. Samtidig har vi i även i Sverige sett konkurransfordelar med en egen mark. Under året har avtal tecknats om förvärv og samarbeten i både Sverige og Norge, vilket har resulterat i att en landbank byggts upp i attraktiva logistiklägen som vid årsskiftet omfattade 884 000 kvm. Arbeta pågår i både Danmark og Finland med att identifiera liknande affärsmogligheter.



Produktionsanläggning för kök i Jönköping, 125 000 kvm. Beställare: Nobia



Kv Häggen i Halmstad. Trygghetsboende med 29 lägenheter. Egenutvecklat projekt.

- **ÖKAT FOKUS PÅ SAMHÄLLSFÄSTIGHETER**
- **EGEN FÖRVALTNING AV SAMHÄLLSFÄSTIGHETER**

Behovet av samhällsfästigheter är fortsatt stort i Sverige. Under 2021 ökade invånarantalet med 73 000 personer og inte bara i storstadregionerna. 205 av landets 290 kommuner fick ett befolkningstillskott 2021 enligt statistik från SCB.

## ENTREPRENAD

Wästbygg har lång erfarenhet av att bygga samhällsfästigheter. I och med förvärvet av Rekab tillfördes ytterligare kompetens på området, då huvuddelen av deras produktion utgörs av förskolor, skolor, vårdinrättningar og liknande. Vid årets slut utgjorde samhällsfästigheter 37 procent av den pågående volymen inom affärsområde Kommerstelt, mätt i kvadratmeter.

## PROJEKTUTVECKLING

De egenutvecklade samhällsfästigheter som i nuläget finns i Wästbyggs projektportfölj ligger för planerad produktionsstart under perioden 2023-2024. I avvaktan på att kommunernas planeringsarbete og i vissa fall detaljplaner ska slutföras arbetar vi med de förberedelser som går att göra. Parallellt pågår ett kontinuerligt arbete med att identifiera nya mögligheter, både genom markanvisningar og fastighetsförvärv.

## FASTIGHETS FÖRVALTNING

Under 2021 färdigställdes egenutvecklade Kv Häggen i Halmstad. Kv Häggen är ett trygghetsboende med hyresrätter för personer som är 65 år og äldre. Huset är utformat för att främja social samvaro bland de boende. I entréplanet finns ett rymligt samlingsrum med kök där de kan laga mat tillsammans, hålla möten eller ordna andra gemensamma aktiviteter. Inslutning till samlingsrummet finns ett tv-rum og ett hobbyrum.

Kv Häggen är det första projektet som ägs av Inwita Fastigheter. Inwita är Wästbygg Gruppens fastighetsbolag og är specifikt inriktat på att äga egenutvecklade samhällsfästigheter.





Ett stort steg i Inwita Fastigheters utveckling togs i början av 2022 när Eva Thulin anställdes som fastighetschef. Eva har lång erfarenhet av fastighetsförvaltning och kommer att ansvara för att bygga upp och driva verksamheten i Inwita.

**Berätta om dina tankar kring ditt uppdrag**  
Jag tycker att hela idén med Inwita är oerhört spännande. Genom Inwita finns en sammanhållen kedja inom Wästbygg Gruppen från planering och förvärv via utveckling och byggproduktion till långsiktig förvaltning för egenutvecklade samhällsfastigheter. Att få vara involverad i hela den kedjan lockade mig att söka tjänsten.

**Var vill du att vi ska lägga fokus i förvaltningsarbetet?**  
För mig handlar ett framgångsrikt förvaltningsarbete om mer än att vara insatt i hur fastigheten fungerar. Vi måste också förstå det liv som ska levas i huset. Utifrån det ska vi titta in på huset utan på hela omgivningen. Om vi nu bygger exempelvis ett trygghetsboende, hur ser då de boendes liv ut

och vad krävs av omgivningarna för att det ska bli så bra som möjligt? Genom att vara nyfikna och samarbeta med andra fastighetsägare kanske vi kan få till det där bageriet eller servicebutiken som bidrar till ett gott liv i vårt hus.

Jag vill att vi med Inwita ska bidra till att bygga samhälle och göra avtryck på de platser där våra fastigheter finns.

**Hur kommer samarbetet mellan dig och kollegorna inom projektutveckling och entreprenad att se ut?**

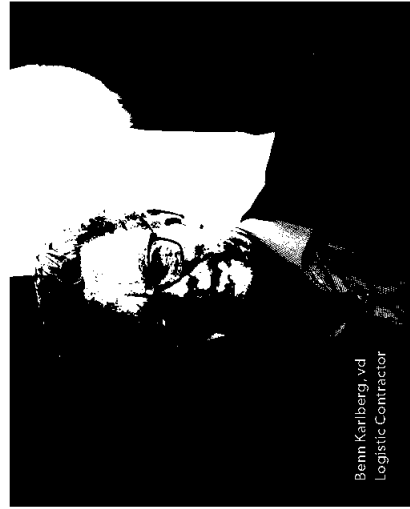
Utifrån våra olika kompetenser ska vi tillsammans utforma genomtänkta och hållbara projekt. För min del handlar det om att bidra med såväl drift- som kundperspektivet tidigt i projekteringen. Ofta har vi också med oss en framtida hyresgäst i planeringsarbetet, exempelvis en privat aktör inom vård eller skola med egna idéer kring utformningen. I det samarbetet måste vi våga vara tydliga och visa på alternativ som både tillgodoser kundens behov och vårt eget förvaltningsperspektiv.

Ett nära samarbete mellan förvaltning, projektutveckling och entreprenad, kommer att stärka hela Wästbygg Gruppen i alla våra affärer. Vi gör det genom att tillföra en viktig dimension i våra kundkontakter – kunskap om och förståelse för beställarens förvaltningsfas.

Eva Thulin, fastighetschef Inwita



Anton Johansson, vd  
Rekab Entreprenad



Benn Karlberg, vd  
Logistic Contractor

byggt opp ett stort varumärke som en pålitlig leverantør, uavsett om det er mindre forsikring eller ett større sjukehusprosjekt som ska genomföras. Enligt Anton handlar framtiden inte om att göra så mycket annorlunda utan snarare hur verksamheten kan breddas inom befintlig verksamhet.

– När vi tittar på hur vi kan utvecklas framåt finns det två huvudsakliga spår. Det ena är att stärka vårt erbjudande ytterligare inom samhällsfastigheter med de möjligheter som erbjuds genom projektutveckling och ägande via koncernbolaget Inwita. Spår nummer två är att ta ökade marknadsandelar på bostadsidan, primärt genom att öka andelen egenutvecklade projekt.

– För LCs del handlar det mycket om att prioritera vad vi ska satsa på här i norr och i vilken ordning. Det finns många projekt som vi bedömer som intressanta och passar vår affär. Vissa har dock relativt lång startsträcka, så vi behöver också utrusta oss med ett stort mått av tålmod.

#### Kommunerna planerar för tillväxt

Med de stora investeringar som planeras i norr följer också behov av arbetskraft och inflyttning. Vissa siffror pekar på en befolkningstillväxt på upp till 100 000 personer under de kommande femton åren, vilket innebär en ökning med 20 procent.

– I Skellefteå är det inte bara Northvolt som driver utvecklingen. En rad andra aktörer håller på eller planerar att etablera sig där i form av underentreprenörer till batterifabriken och logistikföretag. Bland dessa ser vi möjligheter att knyta till oss ytterligare affärer, både på egen hand och i samarbete med Rekab, säger Benn.

– Min uppfattning är att Skellefteå kommun behöver öka takten i sitt planarbete för att hålla jämna steg med näringslivets utveckling. Trots det stora behovet av framför allt nya bostäder kommer det inte ut så många markanvisningar där. Då har Umeå haft en betydligt tydligare vision om hur man vill se staden utvecklas inom alla områden och även omsatt de tankarna i sina detaljplaner, konstaterar Anton.

Ända sedan Västbygg år 2012 på allvar började växa utanför den ursprungliga hemmaarenan, Västsverige, har vi haft som princip att ha egna kontor på de marknader där vi vill växa. Sedan flera år är vi väl etablerade i såväl Stockholm och Mälardalen som i Skåne. 2021 tog vi ett strategiskt beslut om att inkludera Norrland i expansionsplanerna.

I och med förvärvet av Rekab Entreprenad fick Västbygg Gruppen 175 nya medarbetare samt ett bolag med en årlig omsättning på cirka en miljard kronor. Ungefär samtidigt togs beslut om att etablera Logistic Contractor (LC) i norra Sverige med bas i Luleå. Uppdraget att bygga Northvolts batterifabrik i Skellefteå har öppnat dörrar i en region där de kommande årens industrisatsningar beräknas uppgå till över 1 000 miljarder kronor. En stor del av dessa är kopplade till gröna investeringar i bland annat fossilfri tillverkning av järn och stål.

#### Samarbete stärker den gemensamma affären

Benn Karlberg är vd på LC och Anton Johansson vd på Rekab Entreprenad. Under de senaste månaderna har de gemensamt träffat både kommuner och andra beställare för att berätta om vad Västbygg Gruppen som helhet kan erbjuda.

– Vi har fått ett bra mottagande överallt. Rekab är sedan lång tid tillbaka ett välkänt namn i regionen och eftersom alla känner till Northvolt vet man också indirekt vilka LC är, säger Benn. – Den stora fördelen för vår del är att vi med hela Västbygg Gruppen i ryggen kan presentera oss som en betydligt större aktör. Vi märker det inte minst på beställare som känner till oss sedan tidigare. De ser oss nu som en tänkbar samarbetspartner i större projekt än tidigare, vilket är mycket positivt, förklarar Anton.

En övervägande del av Rekabs verksamhet utgörs av att bygga samhällsfastigheter åt offentliga beställare. I många år har företaget haft som strategi att fokusera på stora och trygga beställare som kommuner, regioner och stat. Bland dem har de



Oppdraget att bygga Northvolts batterifabrik i Skellefteå har öppnat dörrar i en region där de kommande årens industri-satsningar beräknas uppgå till över 1 000 miljarder kronor.

## LC valde Luleå

När LC skulle välja etableringsort föll valet på en annan av Norrlands expansiva orter, Luleå. I februari 2022 var kontoret klart för inflyttning. Rekab har i nuläget endast en projektorganisation i Luleå, men inget eget kontor. Enligt Anton finns det dock planer på att öka närvaron där och då samordna lokaliseringen med LC.

– Vi har en del pågående projekt i Luleå och har helt nyligen också tecknat avtal med LKAB om att bygga deras nya kontor och innovationscenter. Det är ett mycket intressant projekt. Här ska LKAB samla all kompetens för den utveckling och innovation som krävs för deras omställningsresa mot fossilfri produktion. Som ett led i det satsar man på hållbarhetsfrågan även i byggnaden, den ska byggas i huvudsak i KL-trä och certifieras enligt Miljöbyggnad Guid.

– Det här är ett spännande projekt för oss att följa. LKAB är ett av de företag som ska göra stora investeringar framöver och att Rekab nu får visa vad vi inom Västbygg Gruppen kan åstadkomma är väldigt fullt inför deras kommande satsning, säger Benn.

En utmaning för den framtida utvecklingen inom både LC och Rekab är att attrahera nya medarbetare. Med mycket pågående byggnation i regionen är det också konkurrens om personer med rätt erfarenhet.

– På Rekab har vi rekryterat en del nya medarbetare under vintern och känner oss väl rustade för att klara av de stora projekt som vi nyligen har tecknat avtal om. För oss är det helt klart en fördel med det goda rykte vi har i branschen och att vi är välkända i regionen.

– Jag hoppas att vi kan utveckla samarbetet mellan Rekab och LC även när det gäller rekrytering och bemanning. Deras starka arbetsvarumärke ger oss draghjälp i arbetet med att hitta nya medarbetare till vår satsning här. Min förhoppning är att vi också ska kunna hitta ett bra sätt att använda våra gemensamma personalresurser framöver, avslutar Benn.





**HÅLLBARHETS  
REDOVISNING 2021**

## EN HÅLLBAR AFFÄR

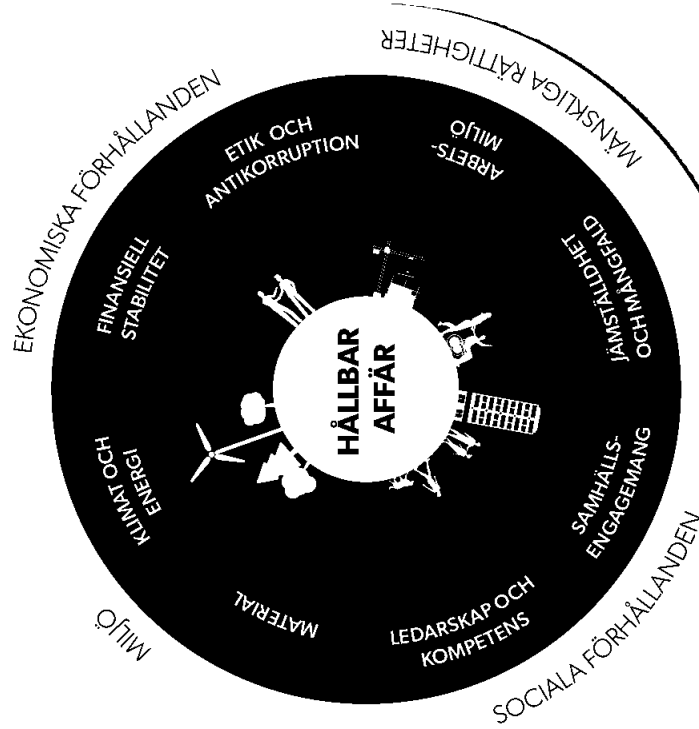
Ett av Wästbyggs övergripande mål är att skapa hållbara affärer. Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet integreras i ett väl balanserat samspel. På så sätt ska vi minska vår klimatpåverkan, utveckla, bygga och förvalta hållbara fastigheter samt arbeta för trygga arbetsplatser, en sund konkurrens samt ökad mångfald och jämställdhet.

Wästbyggs affär omfattar hela kedjan från projektutveckling till entreprenad och förvaltning. Inom bolaget finns kompetens inom tidiga skeden med förvärv av mark och utveckling liksom byggproduktion inom tre olika affärsområden samt förvaltning av egenutvecklade samhällsfastigheter. Genom att styra hela processen ökar vår möjlighet och förmåga att skapa hållbara affärer. I det arbetet samarbetar vi med många andra aktörer bland annat konsulter, materialleverantörer och underentreprenörer. Se vår affärsmodell på sidorna 10–15 för mer detaljerad information kring hur vi arbetar.

Sett över ett verksamhetsår är det hundratal företag som ingår i bolagets processer och en stor utmaning är därför att säkerställa att arbetet utförs på ett hållbart sätt i alla led. Styrkan i vår affärsmodell är att vi inte läser 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 inklusive material. Styrkan med färdplanen är att den är framtagen av aktörer i hela värdekedjan, varför



**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.



Transaktion: 09222115557486069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

HÅLLBARHETSREDOVISNING 1.25

## KOMBINERAT RAMVERK FÖR GRÖN MÄRKNING

I maj 2021 lanserade Wästbygg Gruppen sitt gröna ramverk. Det är det första kombinerade ramverket i Sverige och möjliggör för en grön märkning av både aktie- och skuldinstrument. Genom att redovisa hur gröna Wästbyggs intäkter, rörelsekostnader, investeringsringar och orderstock ökar vi transparensen kring bolagets klimatåtgärande. Ramverket fungerar samtidigt som ett viktigt internt styrinstrument när vi ska fatta våra affärsbeslut.

De gröna andelarna bedöms enligt ramverket framst på energieffektivitet och nivå av miljöcertifiering men även andra parametrar räknas in.

Vi har också under året, som det första bolaget med en omfattande entreprenadverksamhet, blivit godkända för Nasdaq's beteckning Nasdaq Green Equity Designation. Detta är ytterligare ett sätt att öka transparensen runt vårt hållbarhetsarbete.

Ännu en pusselbit för att skapa hållbara affärer är att säkerställa tillgång till grön finansiering för våra projekt. Vi har därför under året emitterat vår första gröna obligation.

## EU:S TAXONOMI

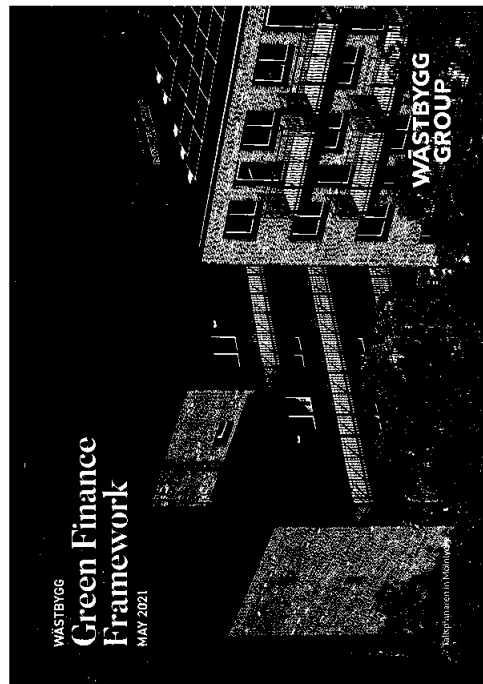
Under 2021, i samband med framtagandet av det gröna ramverket, har en första granskning av hur Wästbygg ligger till i förhållande till EUs Taxonomi genomförts. Taxonomin beskriver vilka aktiviteter som klassas som miljömässigt hållbara och syftar till att hjälpa investerare att identifiera och jämföra investeringar i förhållande till EUs klimatmål och den gröna tillväxtstrategin.

Alla Wästbyggs Gruppens aktiviteter kategoriseras in under Taxonomins kriterier; 7.1 Uppförande av nya byggnader respektive 7.2 Renovering av befintliga byggnader. Bedömningen är tredje partsgranskad av Cicero Shades of Green för såväl 2020 som 2021.

alla aspekter berörs. 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.

För att skapa hållbara affärer behöver vi minska vår klimatpåverkan. Redan 2017 satte vi målet att Wästbyggs verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. För att vi ska nå målet arbetar vi med systematisk kartläggning av vårt avtryck, strategiska handlingsplaner och konkreta verktyg.

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

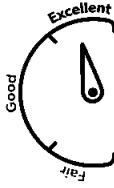


## GRÖNA ANDELAR

Sedan halvårsrapporten 2021 redovisar vi gröna andelar, sjukfrånvaro och mångfald i våra delårsrapporter.

Andelen gröna intäkter, kostnader samt den gröna andelen av orderstocken har ökat under 2021. I Rekab Entreprenads produktion finns en lägre andel projekt som byggs för att miljöcertifieras jämfört med övriga bolag inom Wästbygg Gruppen. Samtidigt uppför de ett stort antal projekt med höga krav inom energi, vilket gör att 68 procent av koncernens totala orderstock vid årsskiftet var grön.

Andelen kvinnor totalt i företaget har minskat sedan föregående år. Till följd av förvärvet av Rekab har antalet yrkesarbetare i koncernen ökat, en yrkeskategori där kvinnor är underrepresenterade.



Cicero ger oss betyget Excellent avseende styrning och strategi för såväl 2020 som för 2021.

De lyfter i sin rapport fram vårt arbete med att bli fossilfria samt att säkerställa en etisk och socialt hållbar verksamhet.

## Rekab

Den 28 oktober 2021 förvärvades Rekab Entreprenad AB. I årets rapport inkluderas data från Rekab avseende gröna andelar, arbetsmiljö och organisation. Däremot ingår inte Rekab i data avseende förbrukning, klimatusläpp, revisioner samt när det gäller beskrivning av verksamheten under 2021.

Under 2022 kommer Rekab att inkluderas i Wästbygg Gruppens arbetsätt för att nå koncernens gemensamma mål inom hållbarhetsområdet. Ambitionen är att en heltäckande hållbarhetsredovisning ska kunna presenteras för 2022.



## HÅLLBARA AFFÄRER GENOM STRUKTURERAT OCH STRATEGISKT ARBETE

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 under åren därefter kompletterats med ytterligare dialoger med adresserade intressentgrupper i form av investerar, försäkringsbolag samt samhälle och organisationer. Hälsa och arbetsmiljö, etik och antikorrupktion 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.

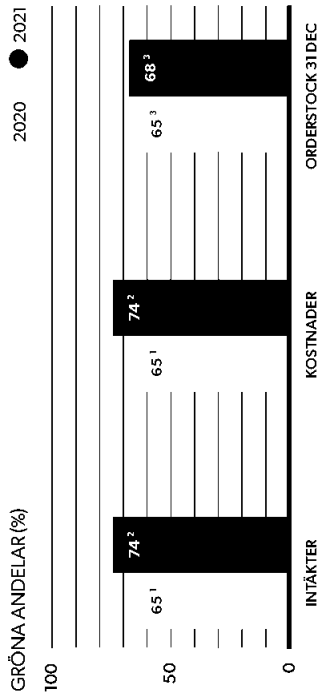
På sidan 25 visas Wästbyggs hållbarhets hjul. De åtta tårbitarna i hjulet står för de hållbarhetsaspekter som vi, tillsammans med våra intressenter, har värderat som de viktigaste för att vår affär ska vara hållbar utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Hjulet visar också vad vi i vår verksamhet arbetar med när det gäller miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter och antikorrupktion. 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 ett av Wästbyggs tre övergripande mål. 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 åtgärder och formulerat mål. Då vi ser hållbarhet som ett affärskritiskt område är målen integrerade i Wästbyggs Gruppens affärsplan.

För att nå våra mål krävs att vi arbetar aktivt för att minimera specifika hållbarhetsrisker. Wästbygg Gruppens riskhantering beskrivs i förvaltningsberättelsen på sidorna 54–57.

Under 2021 har Wästbygg arbetat med att identifiera klimat- och miljörelaterade risker i enlighet med riktlinjerna i ramverket Taskforce on Climate related Financial Disclosure (TCFD). TCFD används för att se hur bolag påverkas finansiellt av klimatförändringar men även av de styrmedel som finns och kommer att finnas för att begränsa klimatförändringar och sänka koldioxidutsläppen. Detta beskrivs vidare under avsnittet Finansiell stabilitet på sidan 35.



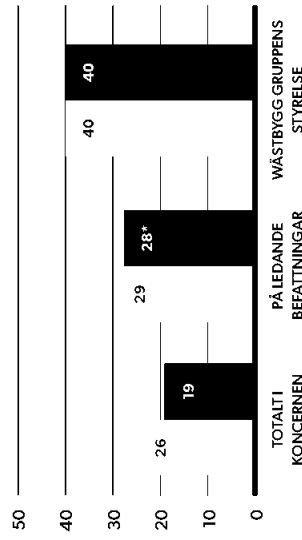
<sup>1</sup> Cicero Shades of Green, Company Assessment, juni 2021.

<sup>2</sup> Cicero Shades of Green, Company Assessment, mars 2022. Uppgifterna skiljer sig något från bokslutskommunikén 2021, då dessa baserades på uppskattningar.

<sup>3</sup> Uppskattad uppgift utifrån definitionen angiven i Wästbyggs Gruppens gröna ramverk, maj 2021. Rekab Entreprenad är inkluderade i alla uppgifter.

## MÅNGFALD (%)

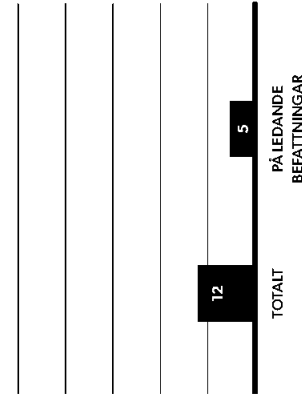
### Andel kvinnor, 31 dec



**Definition ledande befattning:** Deltagande i ledningsgrupp på minst bolagsnivå samt arbetschef och högre befattningar.

\* Uppgiften är efter ytterligare kontroll justerad från 29 procent i bokslutskommunikén.

### Andel med utländsk bakgrund i svenska koncernbolag, 31 dec



**Definition utländsk bakgrund:** Enligt SCB – personer som är utrikes födda samt inrikes födda som har två utrikes födda föräldrar. (Statistik över utländsk bakgrund gäller endast för medarbetare i Sverige).

## VÅR KLIMATPÅVERKAN

2017 fattades ett övergripande mål om att Västbyggs verksamhet ska vara fossilfri till år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall.

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 33. Genom kartläggningen har vi identifierat vilka som är våra stora utsläppsposster. Utifrån resultatet har en handlingsplan tagits fram med delmål inom varje område.

Vi kan konstatera att det är tjänsteresor, materialtransporter och elanvändning som står för den största delen av vår klimatpåverkan inom de områden vi mäter.

En utmaning när vi mäter klimatavtryck i vår verksamhet är att vi kan få stora svängningar från ett år till ett annat beroende på vilka och hur många projekt vi arbetar med. Våra projekt pågår under olika lång tid och kan påverkas av många faktorer. De pågår inte årsvis och utöver antalet påverkas klimatavtrycket av i vilken fas de befinner sig i, vilken tid på året som produktionen pågår och var projekten är belägna geografiskt. Under året har vi haft 55 pågående projekt, exklusive Re-kabs.

Vår klimatpåverkan ska minska över tid. Att vi har ett långsiktigt mål att förhålla oss till ger oss möjlighet att påverka inom flera områden. Vi utvärderar årligen de mätmetoder och emissionsfaktorer som vi använder. Emissionsfaktorer från olika kallor kan skilja sig mycket åt och därmed ge olika utslag. Uppdateringen av emissionsfaktorema för 2021 har endast haft en mindre påverkan på utfallet.

För att nå vårt mål till 2030 behöver vi ställa om till förnybar energi och bränslen inom områdena el, värme och transporter. Vi ser en tydlig effekt av att vi arbetar aktivt inom respektive område för att minska andelen fossila bränslen och öka andelen förnybar energi. När vi sammanställer vårt klimatboksutsläpp för 2021 redovisar vi ett utsläpp på totalt 1 236 ton CO<sub>2</sub>e (1 672), vilket innebär en minskning med 26 procent från 2020.



## När vi sammanställer vårt klimatboksutsläpp för 2021 redovisar vi ett utsläpp på totalt 1 236 ton CO<sub>2</sub>e (1 672), vilket innebär en minskning med 26 procent från 2020.

## KLIMATPÅVERKAN PRODUKTIONSFAS

### KLIMATSMART BYGGARBETSPLATS

Ett konkret verktyg som används för att hjälpa oss att minska vårt klimatavtryck är "Klimatsmart byggarbetsplats". Med verktyget, som implementerades 2020, 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. Klimatsmart byggarbetsplats omfattar de områden som har störst negativ klimatpåverkan i projekten under produktionsfasen, el, provisorisk byggvärme, bränsle till maskiner, materialtransporter och avfall. Genom att ställa krav på exempelvis vilket bränsle vi använder, hur energieffektiva våra bodetableringar är samt på våra leverantörer minskar vi de fossila utsläppen. Nivån på Klimatsmart byggarbetsplats sätts i respektive projekts uppstartsfas. Efterlevnad mot vald nivå följs sedan upp under produktionsstadiet, vilket kan medföra förändringar både uppåt och nedåt.

Kravställning och mätområden för Klimatsmart byggarbetsplats utvärderas årligen. Under 2021 har vi exempelvis uppdaterat kraven gällande inblandning av biobränsle i provisorisk byggvärme och i våra större hyrmaskiner samt lagt till ett guldkrav att andelen brännbart avfall ska uppgå till maximalt 20 procent. Dessutom har vi arbetat vidare med att förbättra våra uppföljningsrutiner för verktyget för att hjälpa produktionspersonalen att nå upp till beslutad nivå.

Fyra pågående projekt arbetar för att nå guldnivån, tre avslutade projekt har uppnått den (varav två låg på guldnivå vid utvärdering 2020) och ett avslutat projekt har efter utvärdering inte uppnått guldnivån.

Under 2022 fortsätter vi arbetet med att hitta lösningar för att nå resultat inom områdena med störst utmaningar; sortering och minimering av avfall, fossilfria byggmaterialtransporter och fossilfritt bränsle.

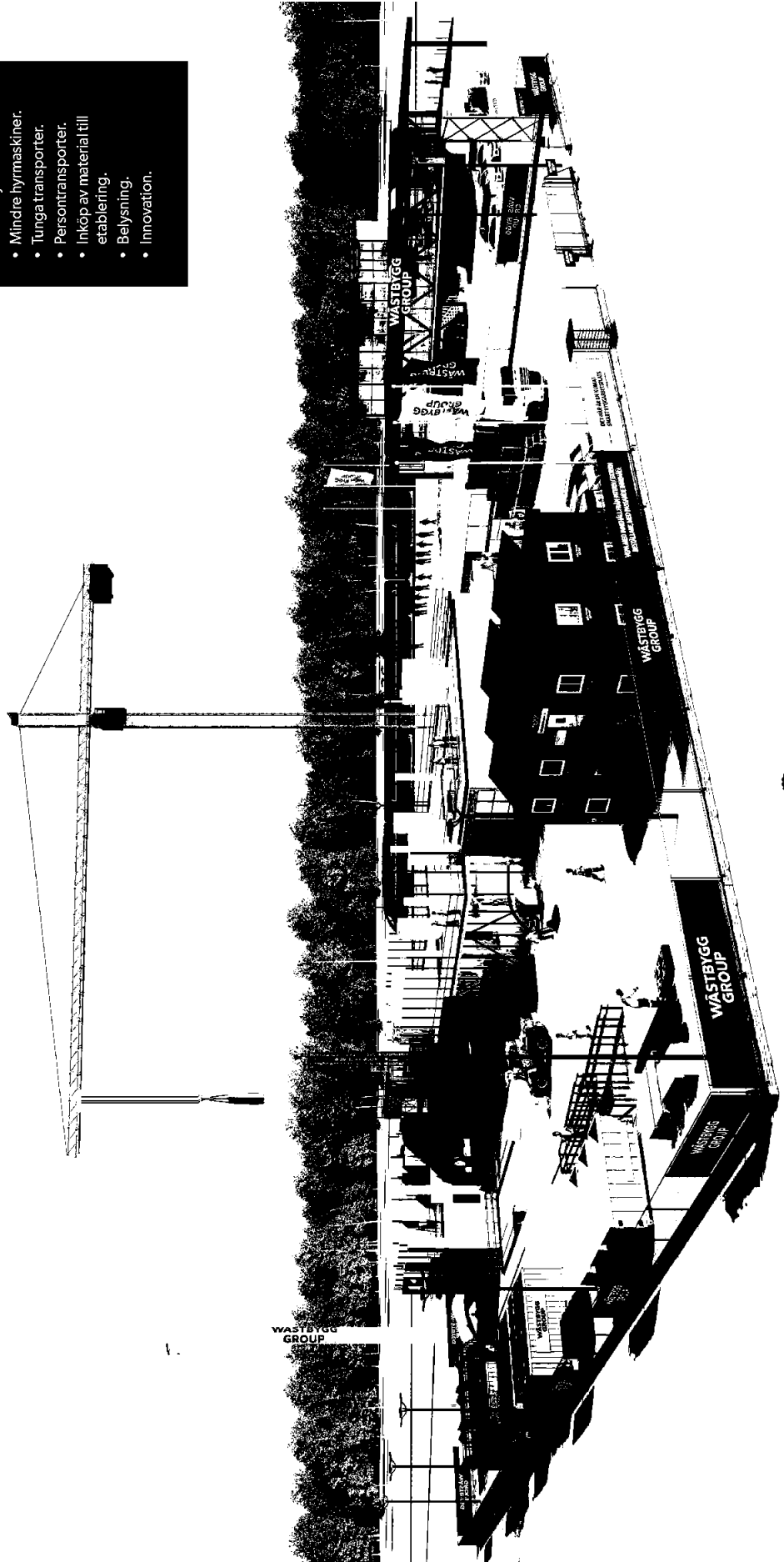
**Mål:** Att öka andelen guldprojekt med 10 procent-enheter per år där 2020 ses som ett basår, något som innebär att hälften av våra projekt ska vara på guldnivå 2025.

**Utfall 2021:** 8 projekt som pågår eller har pågått ligger på guldnivå (2) vilket motsvarar 18 procent av projekten.



**Klimatsmart bygg-  
arbetsplats omfatter**

- Bodar.
- Avfall.
- Provisorisk bygg-  
varme/uttorkning.
- Større hyrmaskiner.
- Mindre hyrmaskiner.
- Tunga transporter.
- Persontransporter.
- Innkøp av material till  
etablering.
- Belysning.
- Innovasjon.



Transaksjon 09222115557466069055

Signatur: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

HÅLLBARHETSREDOVISNING | 29

## ENERGI

Vår målsättning är att minimera energianvändningen och se till att den energi vi måste använda på våra kontor och byggarbetsplatser ska komma från förnybara källor.

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 betonde, 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:** Minimera energianvändningen.

### Utfall 2021:

- Energianvändning fjärrvärme: 1 427 MWh (2 097)
- Energianvändning el: 5 460 MWh (6 588)

## EL

Eltanvändningen har minskat 2021. Vi nådde 90 procent elanvändning från förnybara källor, vilket är något lägre än året dessförinnan. När vi redovisar vårt avtryck för el inkluderar vi även avtrycket i scope 3, det vill säga våra leverantörers utsläpp för att generera elen. Då inte alla aktörer uppger avtryck i scope 3, redovisar vi vår huvudleverantör Varberg Energis utsläpp i de fall vi använder det bolaget. För övriga leverantörer av förnybar el använder vi emissionsfaktorer som avspeglar Vattenfalls ursprungsmärkta utsläpp. För mätning av leverantörers avvikta förnybar el används Nordisk Residualmix.

Användning av förnybar el är ett krav i Klimatsmart byggarbetsplats och genom verktyget följs användningen upp kontinuerligt.

Sedan 2012 äger vi ett vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. Elproduktionen från detta motsvarade under 2021 drygt 17 procent av vår elanvändning. Utöver den el vindkraftverket genererar köper vi i huvudsak miljömärkt el från Varberg Energi.

**Mål:** Öka andel förnybar el.

### Utfall 2021:

- 89,8 % förnybar el (92,5)
- Total mängd producerad el: 950 312 kWh
- Utsläpp: 238 ton CO<sub>2</sub>e (209)

## VÄRME

Där det är möjligt ansluter vi våra byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmenätet för att på så sätt minimera användningen av provisoriska värmekällor med större miljöpåverkan. Ibland finns inte fjärrvärme tillgängligt eller så kräver produktionsmomentet en annan energikälla. Mål är uppsatta för att minimera användningen av fossila bränslen. Vi mäter även fjärrvärmeanvändning för våra kontor. Under 2021 minskade användningen av fjärrvärme samtidigt som andelen förnybar fjärrvärme ökade något.

Provisorisk byggvärme följs upp genom Klimatsmart byggarbetsplats. Där efterfrågas och krävs tillräckligt fossila alternativ, vilket ska leda till färre liter fossila bränslen i produktionen. Flytande fossila bränslen har minskat med hela 78 procent från föregående år.

Provisorisk byggvärme:	2021	2020	2019
Flytande fossila bränslen (l)	12 421	55 292	110 629
Flytande fossila bränslen (t)	30 001	342	26 912

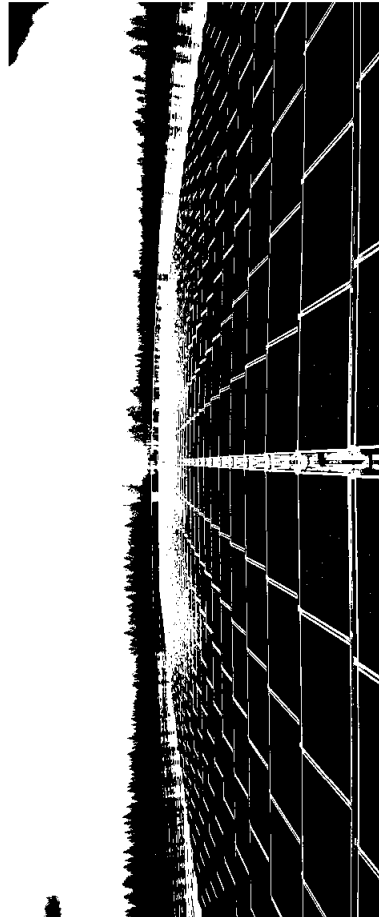
**Mål fjärrvärme:** Öka andelen förnybar fjärrvärme.

### Utfall 2021:

- 95 % förnybar fjärrvärme (92).
- Utsläpp från fjärrvärme: 96 ton CO<sub>2</sub>e (136)

**Mål provisorisk byggvärme:** Minska våra CO<sub>2</sub>e-utsläpp.

**Utfall 2021:** Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme 79 ton CO<sub>2</sub>e (123)





## 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 omfattar såväl egna medarbetares resor som materialleveransertill 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

Under såväl 2020 som 2021 har vårt tjänsteresande påverkats av pandemin. Vi har rest mycket mindre inom alla delar av bolaget. Trots det var våra tjänsteresor det område som gav högst klimatavtryck under 2021.

Våra tjänsteresor påverkas i hög grad av var våra projekt och kontor är belägna. Vi har en resepolicy som säger att tåg ska väljas som första alternativ vid tjänsteresor. En avvägning ska göras när det gäller längre resor. Som komplement till resor finns digitala hjälpmedel på plats och dessa används redan innan pandemin. Den ökade användningen och utvecklingen inom området de senaste åren har öppnat upp för en effektivare mötesstruktur vilket ger positiva effekter även genom minskade utsläpp från resor. Under 2021 har våra flygresor mätt i km minskat. Även utsläppen från flygresor är lägre än föregående år.

Under 2021 uppdaterades vår tjänstepolicy för att främja val av elbil. Andelen hyrbilar och elbilar har därför ökat markant, vilket avspeglar sig i lägre utsläpp. Utsläppen från tjänstebilar har fortsatt att minska under 2021 liksom utsläppen från tjänsteresor i privata bilar, om än inte i samma utsträckning. För privata bilar har vi idag inte möjlighet att följa upp bränsletyp. Vi har tidigare uppmanat till samäkning och att åka kollektivt, något som inte har varit möjligt eller ändamålsenligt under de två senaste åren.

Antalet hotellnätter har ökat, vilket främst beror på att vi under 2021 kunde genomföra vårt 40-årsjubileum med tillhörande tvådagarskonferens för alla anställda. Vi har i år även ett bättre underlag för att mäta antal hotellnätter.

**Mål:** Öka andelen resor med lägre klimatavtryck

**Utfall:** CO<sub>2</sub>e-utsläpp från våra tjänsteresor har minskat med 15 %.

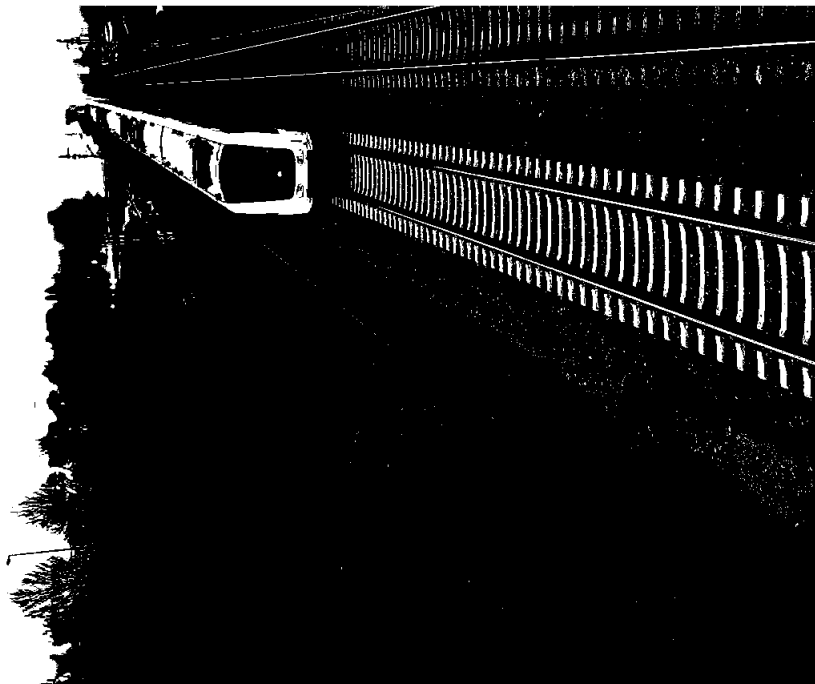
Flyg: 115 ton CO<sub>2</sub>e (137).

Tågresor: 0,07 ton CO<sub>2</sub>e (0,07)

Egna bilar: 257 ton CO<sub>2</sub>e (295).

Tjänstebilar: 64 ton CO<sub>2</sub>e (102).

Hotellnätter: 23 ton CO<sub>2</sub>e (9).



## MATERIALTRANSPORTER

Vi har hittills ikke haft mulighet å samle in eksakta og komplette data for transporter av material till våra bygg-arbetsplatser. I stället bygger våra data på nyckeltal baserade på faktiska data från leverantörer som står för en viss procentandel av det totala inköpsvärdet och omfattar endast de leverantörer vi köper från direkt. Även i våra tidigare klimatboksut har utsläppen därför varit delvis beräknade.

I dagsläget har vi inte något alternativt sätt att mäta på. Vi har därför valt att inkludera avtrycket från materialtransporter enligt samma beräkningsätt under 2021. Detta för att öka jämförbarheten med tidigare år. 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 arbetat aktivt med att förmedla vår målsättning till våra leverantörer samt, som en del av Klimatsmart byggarbetsplats, ökat andelen fossilfritt bränsle. Vi ser över möjligheterna att framöver beräkna på ett sätt som vi anser ger en bättre bild av verkligheten och omfattar de transporter som ger högst klimatavtryck.

Utsläpp från transporter av byggmaterial har minskat med 46 procent utifrån nyckeltal baserade på faktiska data från 38 procent (39) av det totala inköpsvärdet. Det bör dock noteras att även inköpsvärdet har minskat i motsvarande omfattning. Andelen transporter med fossilfritt bränsle har varierat de senaste åren, vilket framst kan förklaras av att enskilda leverantörer, som vi fått in faktisk förbrukning från, får stor påverkan i modellen som används för att ta fram vårt utsläpp.

**Mål:** Minskat CO<sub>2</sub>e-utsläpp för transporter av byggmaterial.

**Utfall:** CO<sub>2</sub>e-utsläpp 294 ton (548).  
– Andel fossilfritt bränsle: 10,5 % (0,4 %)

## 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. Under 2021 har mängden fossila bränslen mer än halverats. Även mängden fossilfria bränslen minskar vilket beror på att fler och fler maskiner blir eldrivna.

Maskiner:	2021	2020	2019
Fossila bränslen (l)	5 393	12 492	12 625
Fossilfria bränslen (l)	2 263	6 039	631

**Mål:** Minska CO<sub>2</sub>e-utsläpp från hyrmaskiner.

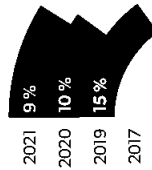
**Utfall för 2021:** CO<sub>2</sub>e-utsläpp 27 ton CO<sub>2</sub>e (38).

## AVFALL

Avfallet är enligt GHG-protokollet (en standard för att beräkna och rapportera klimatutsläpp) en liten del i en byggnads totala materialflöde. Eftersom mängden avfall trots det är något vi själva kan påverka har vi som mål att minimera mängden avfall och på sikt få till en cirkulär process där vi använder mer återbruk och återvunnet material. Byggavfallens klimatpåverkan kan också minskas genom god sortering för att därmed skapa 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 och därmed öka sorteringsgraden. Arbetet har varit framgångsrikt. Andelen blandat avfall har gått ned från 40 procent 2017 till 9 procent 2021. Vi når dock inte helt upp till vårt mål om en sorteringsgrad på 90 procent av allt avfall, utan stannar på 88 procent.

Vi har tidigare granskat hur de företag som hanterar vårt avfall 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. Vi kommer att bibehålla vårt fokus på att uppnå en ökad sorteringsgrad samtidigt som vi arbetar vidare med åtgärder för att minska avfallsmängden.



## BLANDAT AVFALL

Mål har även satts upp för att minska avfallsmängden per producerad bruttoarea. Målen skiljer sig åt mellan 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 utvärdera område för område. Det är dock svårt att mäta per år utan kommer att följas upp i vårt verktyg Klimatsmart byggarbetsplats och mätas per avslutat projekt.

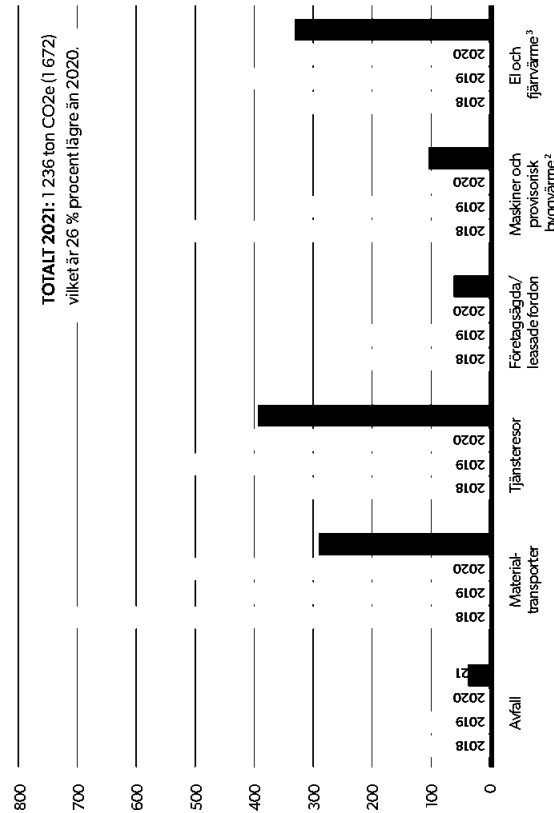
**Mål:** 90 % av allt avfall ska vara sorterat. Minskad avfallsmängd.

Utfall för 2021	2021	2020	2019	2018	2017
Total avfallsmängd, ton	3 562	6 217	6 811	5 478	3 885
Andel sorterat avfall, %	88	87	83	75	56
Kg avfall/omsatt krona	0,93*	1,6	1,7	1,5	1,4

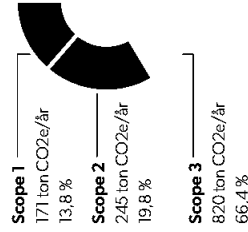
\* Baseras på omsättning för hela koncernen inklusive Rekab Entreprenad. Avfallsmängden är dock exklusive Rekab.



## WÅSTBYGG GRUPPENS UTSLÄPP 2021, I TON CO2e



Utsläpp indelade i scope enligt Greenhouse Gas Protocol (GHG Protokoll). GHG Protokoll är en global standard för att mäta, hantera och rapportera utsläpp av växthusgas. 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 i logistik, resor och materialförbrukning.

## Korrigering av utsläpp 2020<sup>1</sup>

Under tredje kvartalet 2021 uppmärksammades ett fel gällande tidigare rapporterad elanvändning för 2020. Inrapporterade mängder från ett fåtal leverantörer har inte beräknats om till CO2e hos bolagets systemleverantör. Vi har rapporterat korrekt användning men inte korrekta utsläpp (CO2e). En omräkning visar att utsläppen för el var 121 ton CO2e (scope 2) och 88 ton CO2e (scope 3) mot tidigare rapporterat 60 ton CO2e (scope 3). Korrigeringen, som även redovisades i kvartalsrapporten för tredje

kvartalet, innebär att total klimatpåverkan var 1 672 ton CO2e mot tidigare redovisade 1 523 ton CO2e. Även fördelningen mellan scope 1, 2 och 3 förändrades i och med korrigeringen samt andelen förnybar el. Scope 1 gick från 171 till 15,6 procent, scope 2 från 8,2 till 14,7 procent och scope 3 minskade från 74,7 till 69,7 procent. Den korrekta andelen förnybar el ökade till 92,5 procent från 89,6 procent.



Transaktion 09222115557486069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

HÅLLBARHETSREDOVISNING | 33

## ANSVARSFULLT RESURSBRUK

Wästybyggs verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. Verksamheten gör dock klimatavtryck även inom andra områden genom att använda resurser som vatten och material på ett icke cirkulärt sätt.

Under 2021 har vi tagit steg för att påbörja omställningen till ett cirkulärt resursnyttjande. Första steget är att kartlägga den påverkan vi har idag. Detta arbete har omfattat:

- Komplettering av våra mätningar med vattenförbrukning, där så har varit möjligt.
- Säkerställa att vi kan genomföra klimatberäkningar för material, för att framöver kunna kravställa klimatpåverkan från de material vi använder.
- Tagit initiativ för ökat återbruk såväl på byggetabletteringar som vi våra projekt.

## VATTENANVÄNDNING

Under 2021 uppgick vattenförbrukningen till 20 601 m<sup>3</sup>. 2021 är första året vi har möjlighet att rapportera vattenförbrukning. Vardena är delvis uppmätta och delvis uppskattade, då inte alla arbetsplatser har separat vattenmätare. Det finns därmed osäkerheter i den rapporterade mängden men vi ser det som ett första steg i kartläggningen för att framöver kunna säkerställa ett effektivt resursuttag.

## 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 fukttriska konstruktioner och skapa en god inomhusmiljö. I vårt arbete med att bedöma kemiskt innehåll i olika produkter använder vi oss av Byggarvbedömningen, Basta och Sunda Hus för att säkerställa att godkända material används.

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 livscykeln från utvinning av råvara till tillverkning, transporter, användning, livslängd och återbruk samt återvinningsbarhet.

Vi ser att det i förfrågningar och anbud ställs fler och tydligare krav för ett minskat klimatavtryck, och från och med i år omfattas alla byggnader av den nya lagen om klimatdeklaration.

## HÅLLBARHETS CERTIFIERAT BYGGANDE

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

Sedan 2017 har vi Svanens grundlicens. 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. Förutom de projekt som byggs för att certifieras enligt ovan nämnda miljöcertifieringar arbetar vi med beställar-

krav som omfattar vissa delar eller ställer ytterligare krav som exempelvis Miljöanpassat byggande Göteborg, lösningar för dagvatten och produktion av förnybar energi. Därutöver använder vi vårt egenutvecklade koncept Boaktiva för att främja social hållbarhet och delningsekonomi i våra egenutvecklade bostäder. Som ytterligare komplement används vårt verktyg Klimatsmart byggarbetsplats för att kravställa minskat klimatavtryck under produktionsfasen.

Under 2021 har vi arbetat med 26 (18) byggprojekt som byggs för att certifieras enligt följande miljöcertifieringar:

Miljöbyggnad	9 (7)
Svanen	12 (6)
Breeam	2 (3)
Green Building	3 (2)



BREEAM



## Pilotprojekt trähus LAGERKRANSEN BRUNNSHÖG

Under 2021 har vi genomfört klimatberäkningen för Lagerkransen i Lund, som följare inom "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningsssektor i Malmö 2030s" (LFM30) metodik.

Projektet Lagerkransen Brunns högt i Lund är ett pilotprojekt där vi haft möjlighet att öka vår kunskap om att bygga med massivt trä. Stommen är av korslimmat trä som levererats av Södra, vår samarbetspartner i pilotprojektet. Genom dialog har vi skapat ömsesidig förståelse för båda parternas problemställningar och utifrån det kunnat optimera processer kopplade till byggnation med KL-trä.

Under projektet har vi fokuserat på att hitta konstruktiva åtgärder för att göra framtida träbyggnadsprojekt mer konkurrenskraftiga. I sin tur medför det att framtida flerbostadshus i högre grad än idag kan byggas med trästommar, vilket underlättar förut-sättningar ger ett lägre klimatavtryck. Beräkningar, antaganden, jämförelser och granskningar som gjorts i projektet har ökat vår kompetensnivå när det gäller klimatavtryck från material och bidrar också till att sprida kunskap inom byggbranschen.



## FINANSIELL STABILITET

På Wästbygg prioriteres lønsamhet framfor volum og kvalitet framfor kvantitet. En viktig anledning er at en sterk økonomi ger forutsætninger for at drive byggprosjekt utan at søka genvægar. Med val gjennomførda projekt og en høg ambition på kvalitetsområdet har vi bygd opp ett godt renommé i bransjen, vilket gör att vi står oss väl i en årlig konkurrenssituasjon.

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

## GRÖN FINANSIERING

Wästbygg Gruppen AB emitterade den 16 november 2021 seniora icke-säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om 800 mkr med förfall i november 2024. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter. Ett belopp motsvarande nettolikviden kommer att användas i enlighet med vårt gröna ramverk.

Obligationerna noterades på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer med första handelsdag 23 december 2021.

För att ett projekt ska kunna finansieras via Wästbyggs gröna obligationer kravs att de uppfyller kraven i vårt gröna ramverk.

## KLIMATRISIKER OCH MÖJLIGHETER

För att ser hur Wästbygg Gruppen påverkas finansiellt av klimatförändringar, men även av de styrmedel som finns och kommer att finnas för att begränsa klimatförändringar och sänka koldioxidutsläppen, har vi valt att påbörja implementering av Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD).

Målsättningen inför 2021 var att påbörja ett arbete med identifiering av finansiella klimatrisker och möjligheter i enlighet med TCFD. Därför initierades ett samarbete med 2050 Consulting i syfte att, bland annat:

- Identifiera faktiska och potentiella klimatrelaterade risker och möjligheter.
- Etablara struktur för identifiering, hantering och rapportering av klimatrelaterade risker och möjligheter.
- Utveckla mallar för hantering av risker på koncernnivå och operativ nivå.

Risikartläggning genomfördes på koncernnivå för projekt och förvaltning av egenägda fastigheter, där ett stort antal omställningsrisker och fysiska risker identifierades. Underlag och mallar togs fram i syfte att möjliggöra och underlätta utvärdering av identifierade risker utifrån följande aspekter:

- Bedömd sannolikhet för risken.
- Bedömd finansiell påverkan av risken.
- När risken bedöms påverka Wästbygg utifrån definierade tidsramar på kort, medellång och lång sikt.
- Vilket finansiellt nyckeltal som påverkas.
- Hur identifierad risk ska prioriteras inom organisationen.

En första utvärdering av riskerna har genomförts av 2050 Consulting i samråd med representanter från olika delar av Wästbyggs organisation. I utvärderingen konstaterar 2050 Consulting att identifierade klimatrelaterade risker delvis följs upp inom Wästbygg redan idag genom existerande nyckeltal. Dock saknas mål och mätetal för utvärdering och uppföljning av klimatrelaterade risker och möjligheter grundade i den uppdaterade riskanalysen, liksom hur riskerna påverkar ur ett finansiellt perspektiv.

Med det arbete som påbörjades under 2021 har vi skapat förutsättningar och tagit ett stort kliv i arbetet mot en fullständig implementering av TCFDs rekommendationer. För att skapa förutsättningar för en full implementering av dessa måste dock hänsyn även tas till vår befintliga process för analys och hantering av risker (se sidorna 54–57). Det arbetet inleddes under 2022 och inkluderar även testning av mallar och struktur i praktiken. Resultatet kommer att utgöra underlag för den fortsatta utvecklingen av verksamhet, strategier och finansiell planering.

## ETIK OCH ANTIKORRUPTION

### VÄRDEGRUND

Att värna om en gemensam värdegrund är en utmaning i ett snabbväxande företag, där de anställda dessutom är utspridda på tretton kontor och ett stort antal byggarbetsplatser. Wästbygg har de senaste åren nästan fördubblat antalet kontor och medarbetare. Våra kärnvärden "klok, kreativ och hjärta" fastställdes 2018. Sedan dess har vi arbetat vidare med att få en mer enhetlig syn i värdegrundsfrågor.

### ANTI-KORRUPTION OCH SUND KONKURRENS

Wästbygg Gruppen 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 verksamheten bedrivs på det sätt vi önskar. Det etiska rådet är tillgängligt för rådgivning och information rörande etiska frågor.

Upplever 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, allvariga miljöbrott samt allvariga 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 2021 har det kommit in två anmälningar via visselblåsarfunktionen, vilka har hanterats enligt gällande rutiner.

### Med det arbete som påbörjades under 2021 har vi skapat förutsättningar och tagit ett stort kliv i arbetet mot en fullständig implementering av TCFDs rekommendationer

**Mål:** Påbörja identifiering av klimatrisker och möjligheter 2021.

**Utfall för 2021:** Struktur för att identifiera faktiska och potentiella finansiella klimatrisker och möjligheter har genomförts. En första identifiering av väsentliga risker har också utförts.



Transaktion: 0922211555746609055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

HÅLLBARHETSREDOVISNING | 35

## RUTINER VID UPPHANDLING

En stor del av Wästbyggs produktionsarbeid skjer via underentreprenører. Därmed är val av företag som vi samarbeider med och anlitat viktiga 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. Under 2021 har en koncernövergripande inköpschef anställts för att ytterligare stärka arbetet med inköp.

Som grund för våra inköp använder vi vårt ISO-certifierade ledningssystem med körscheman, checklistor och inköpsmallar 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 Wästbyggs "sjupunktslista" uppfylls. 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 UE2021. På alla arbetsplatser används ID06-systemet som personalliggare så att endast kontrollerade och av Wästbygg godkända företag och individer har tillträde till arbetsplatserna. Vid de revisioner som genomförs inom ramen för vår ISO-certifiering granskas bland annat att inköpsrutinerna följs.

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

**Utfall för 2021:** Vid den externa revisionen som genomfördes på fem byggprojekt samt fem kontor framkom två mindre avvikelser kopplade till ledningssystemet, 18 förbättringsförslag samt 17 observationer.

## GENOMFÖRDA REVISIONER, ANTAL BYGGPROJEKT

Interna revisioner

Externa revisioner

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Interna revisioner	2	3	3	3	3	5
Externa revisioner	5	3	3	7	4	2



## 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 arbetsätt.

## 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.

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, jämförse 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. Till följd av covid-19 har verksamheten gått på sparlåga under de senaste två åren.

I vårt friskvårdsarbete har vi god hjälp av företagshälsovården, bland annat med ergonomiska genomgångar av de anställdas arbetsplatser. Företagshälsovården hanterar även sjuk- och frisknämningar. Genom att sjuksnålan tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat få råd om rätt egenvård direkt.

	2021	2020	2019
Sjukfrånvaro totalt, %	2,71	2,80	3,03
Sjukfrånvaro exklusive långtidssjukskrivna, %	1,79	2,10	1,53

## TRYGGA ARBETSPLATSER

Vår arbeidsmiljøvision er at ingen ska skada sig på våre byggarbeitsplatter. En trygg og sikker arbeidsmiljø på våre byggarbeitsplatter står derfor ståndigt på agendan. Under 2021 har en omorganisering i arbeidsmiljørådet gjennomført for å ytterligere øke fokus på det forebyggende arbeidet. Bland annet har en ny arbeidsmiljøchef anstallt. Kombinert med skydds- og miljøunder gjennomføres regelbundet på samtlige arbeidsplatter. Under 2021 har 79 arbeidsplattbesøk gjennomført på våre arbeidsplatter av KMA-samarbdnare. Vid dessa besøk gås även arbeidsmiljøplaner och riskanalyser igjennom med plattsledningen. Därutöver har arbeidsmiljøchefen gjennomført 25 besøk på våre arbeidsplatter under høsten.

Under september gjennomføres varje år en fokusvecka kring arbeidsmiljø. På varje kontor respektive byggprosjekt sammas anstallda och underentreprenörer till gemensamma diskussioner med utgångspunkt från den egna arbeidsplattens utmaningar. För 2021 års fokusvecka fanns tre parallella spår att välja mellan: olyckor och tillbud, ohälsosam arbetsbelastning respektive personlig skyddsutrustning. En inledande filmvisning öppnade upp för diskussion och gav utrymme för eftertanke och refleksjon kring arbeidsmiljø. Syftet med fokusveckan är att stärka säkerhetskulturen och den viktiga kommunikationen i arbeidsmiljøfrågor samt visa såväl företaget som det personliga ansvaret.

Wästbygg är medlemmar i Byggbransschens säkerhetspark, en anläggning som ger möjlighet för medlemmarna att träna och utbilda sig för att hantera riskfyllda arbetsmoment i autentiska miljöer. Vi är även medlem i branschsamanslutning "Håll nollan" där samverkan sker kring arbeidsmiljø för att dela erfarenheter och genom proaktivt arbete minimera antalet olyckor och tillbud.

Vi har under många år arbetat med kampanjen "Always report" och opplever en fortsatt hög nivå på tillbudsrapporteringen. Antalet risikobeservationer, tillbud och olyckor totalt inom hela konsernen oppgjick 2021 till 89 stycken.

För att göra olycksstatistiken jämförbar från år till år när verksamheten växer räknar vi olyckorna i förhållande till omsatta miljarder kronor. Målet är att arbetsplattsoyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år.

Antalet olyckor har ökat under 2021, vilket delvis förklarar av att konsernen vuxit genom förvärvet av Rekab under slutet av året. Antalet olyckor med personskada har dock ökat även om Rekab's utfall exkluderas ur siffrorna. Under 2022 kommer vi att fortsätta arbeta systematiskt för att säkerställa en genomgående god säkerhetskultur på våra arbeidsplatter och ytterligare öka det forebyggande arbetet genom att ta vara på erfarenheter och göra riskanalyser. I tillbud och olycksstatistiken nedan ingår även samtliga underentreprenörer på våra arbeidsplatter.

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

**Utfall 2021:** Arbetsplattsoyckorna ökade med 28 % jämfört med föregående år. Antalet inrapporterade tillbud ökade med 9 %.



## TILLBUD OCH OLYCKOR

Antal inrapporterade tillbud/olyckor

Varav med personskada

Antal olyckor per omsatt miljard

Förändring mot föregående år, %

Antal byggprosjekt (inklusive Rekab 2021)

2021	2020	2019	2018	2017	2016
89	82	101	90	72	47
32	14	24	27	25	20
8,40	3,68	6,14	7,39	8,81	8,58
+28,2	-40,1	-16,9	-16,1	+2,7	-
79	53	61	55	55	45

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.



Transaksjon: 09222115557466069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

HÅLLBARHETSREDOVISNING 1.37

## LEDARSKAP OCH KOMPETENS

Wästbygg Gruppens 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 arbetsmiljö som omfattar alla som vistas på våra arbetsplatser.

Som komplement till verksamhetspolicyn 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, värdegrundsförhållanden och kompetensutveckling är därför ständigt aktuella nyckelfrågor.

Vi har idag en kunnig organisation som 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.

Vid årets slut uppgick antalet anställda till 524. Av dessa var 179 anställda i Rekab Entreprenad. Genomsnittligt antal anställda var 355.

### LEDARSKAPsutveckling

Det specialanpassade ledarskapsutvecklingsprogram som påbörjades i samarbete med IHM Business School under 2018 har fram till och med 2021 genomförts av 150 medarbetare. Ambitionen är att fortsätta det nuvarande ledarskapsprogrammet under 2022.

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.

## JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Wästbygg Gruppens position inom byggbranschen vad gäller jämställdhet och mångfald är tydlig. Ett målmåttvetet arbete har under de senaste åren givit goda resultat på jämställdhetsområdet, med fler kvinnor i såväl ledande befattningar som generellt i koncernen. Även om fokus legat även på andra aspekter av en ökad mångfald har vi tidigare enbart mätt andelen kvinnor.

2021 är första året när vi även redovisar andelen medarbetare med utländsk bakgrund. Vårt mål är att vi 2025 ska spegla Sveriges befolkning vad gäller både 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 antogs av koncernledningen i början av 2021. Wästbygg Gruppens grupper har gemensamt förbundit sig att aktivt arbeta för en årlig positiv utveckling som leder till att vi når målet.

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

**Vi anser att 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.**

### 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 arbetsmiljöklimate 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 olika erfarenheter 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 mångfaldspolitik.

Det interna arbetsmiljöklimate, 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 ledarskapsutbildningen 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.

	2021	2020	2019
Andelen kvinnor totalt i koncernen har minskat under 2021 till följd av förvärvet av Rekab, som medfört att det blivit fler yrkesarbetare i koncernen.	19 %	26 %	23 %
	26 %	26 %	23 %
	28 %	29 %	22 %
	40 %	40 %	50 %
* definition av utländsk bakgrund enligt SCB: utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar	12 %	-	-
	5 %	-	-
	0 %	-	-

## SAMHÅLSENGAGEMANG

Under 2021 har tre ulike organisasjoner – BRIS, Radda Bamen og Loza Foundation – fått vårt stöd gjennom en julgäva. Som partnerforetag till Loza Foundation bidrar vi till det viktiga arbetet att utrota extrem fattigdom genom att bland annat ge utsatta familjer i Nordmakedonien stöd till eget boende.

## 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.

Tidigare år har bland annat vårt trähusprojekt i Lund samt projekt för att utveckla klimatberäkningar enligt LFM30:s metodik beviljats medel av fonden. Under 2021 har fonden inte delat ut några medel.



## WÄSTBYGGS POLICYER, RIKTLINJER OCH CERTIFIERINGAR

Vår uppförandekod, verksamhetspolicy och riskpolicy lägger grunden för verksamhet och medarbetare, och underbyggs med policyer och riktlinjer inom miljö, antikorrupktion och mänskliga rättigheter. Nedan listas de interna dokument som styr hållbarhetsarbetet. I riskanalysen på sidan 54 redovisas hur bolaget arbetar med årlig översyn och uppdatering av policydokument.

### ANTI-KORRUPTION

- Uppförandekod
- Affäretiska riktlinjer
- Inköpskrav

### MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

- Uppförandekod
- Verksamhetspolicy
- Likabehandlingsplan
- Arbetsmiljöprogram
- Policy för tvivel, arbetsmiljö och hälsa
- Policy för säkerhet och trygghet på arbetsplatser och kontor
- Policy för rekrytering och personlig utveckling
- UE2021

### CERTIFIERINGAR

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

## REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

### UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 24–39 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 revisionsstad i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

### UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 29 mars 2022  
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 2021.

### 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 är största ägare med en ägarandel på cirka 60 procent av aktierna.

I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterbolag med varumärkena Wästbygg, Wästbygg Våra hem, Rekab Entreprenad, 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). Principerna för koncernens redovisning anges i not 1.

### 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. 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 industrianläggningar på uppdrag av olika beställare, men också åt den egna projektutvecklingsverksamheten. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering och tillståndsprövsprocess till färdig byggnad åt extern kund.

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

### AKTIEN

Det totala antalet registrerade aktier i Bolaget uppgår till 32 340 165 bestående av 31 720 165 B-aktier samt 620 000 A-aktier. Per den 31 december 2021 var 31 740 165 aktier utestående och 600 000 aktier ägda av Bolaget. För mer information kring aktien och aktiekapitalets utveckling, se sidorna 44–45.

### INTÄKTER OCH RESULTAT

Wästbygg summerade ett bra år med något ökade intäkter och ett starkare resultat än 2020.

Covid-19-pandemin har primärt märkts av i form av att bolaget hade en svagare orderingång än beräknat under 2020. Det har i sin tur påverkat intäkterna under 2021 framför allt inom affärsområde Kommersiellt.

För helåret redovisades intäkter på 3 949 mkr (3 620), det vill säga en ökning med nio procent. Även rörelseresultatet var starkare än 2020 och uppgick till 235 mkr (223). God lönsamhet inom både Bostad och Logistik och industri samt ett framgångsrikt år inom projektutvecklingsverksamheten bidrog till det goda resultatet. Tre större egenutvecklade bostadsrättsprojekt avslutades och resultatavräknades under

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL	2021	2020	2019	2018 <sup>1</sup>	2017 <sup>1</sup>
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Intäkter, mkr	3 949	3 620	3 889	3 543	2 822
Rörelseresultat, mkr	235	223	220	147	91
Rörelsemarginal, %	6,0	6,2	5,7	4,1	3,2
Resultat efter skatt, mkr	241	234	215	142	86
Balansomslutning, mkr	4 101	3 170	2 144	1 697	1 471
Sollditet, %	43	50	27	25	24
Avkastning på eget kapital, %	14	22	43	37	30
Rörelsekapital, mkr	1 336	1 010 <sup>2</sup>	270	-17	-29
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	151	252 <sup>2</sup>	-7	173	114
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	-319	-237	-63	141	134
<b>Aktierelaterade nyckeltal<sup>3</sup></b>					
Resultat per aktie, kr	7,42	9,39	9,40	6,16	3,73
Eget kapital per aktie, kr	53,62	49,17	24,81	18,19	15,50
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 359	32 340	22 950	22 950	22 950
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)	32 474	24 913	22 950	22 950	22 950
<b>Operationella nyckeltal</b>					
Orderingång, mkr	5 456	3 232	3 850	3 077	3 604
Orderstock, mkr	6 572	3 201	3 752	3 634	4 037
Antal anställda periodens slut	524	311	305	288	261

<sup>1</sup> Från och med 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing. Åren till och med 2018 är inte omräknade, då ändringen har liten effekt på resultatet.

<sup>2</sup> Nyckeltalen Rörelsekapital samt Räntebärande nettokassa/nettoskuld har omräknats till följt av en omklassificering av Övriga skulder, se not 1, redovisningsprinciper på sidan 70.

<sup>3</sup> I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningsseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförelse till strukturer i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlåtningar av veckofärdaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 44 för ytterligare information om antalet aktier.



året efter att vardera haft en produktionsperiod på nästan två år. Därutöver har ett kommersiellt utvecklingsprojekt och två inom Logistik och industri färdigställts och frånträts.

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

Alla tre affärsområdena har haft en mycket god ordringång under året, den uppgick totalt till 5 456 mkr (3 232). Orderstocken per den 31 december var därmed rekordstor och uppgick till 6 572 mkr (3 201). Orderstocken var väl fördelad mellan bolagets tre affärsområden, vilket skapar en stor trygghet i hela verksamheten inför 2022.

#### BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

Wästbygg Gruppen har en stark kassa till följd av nyemission och introduktion på Nasdaq Stockholm under 2020 samt en positiv resultatutveckling under flera år. Projektutvecklingsverksamheten har ökat upp under året, framst inom Bostad, med flera nya projekt. I slutet av året fattades beslut om ytterligare byggstartar. Investeringar har gjorts i både mark och bygggrätter under året. I slutet av oktober slutfördes förväret av Rekab Entreprenad. En del av köpeskillingen avsåg vederlagsaktier på totalt 850 626 aktier, vilket motsvarar 83 mkr. Av dessa har 600 000, vilket motsvarar 61 mkr, återköpts per bokslutsdagen, men ej resterande. För mer information se not 3 på sidan 77.

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

Eget kapital per aktie uppgick till 53,62 kronor (49,17) vid årets slut och koncernen redovisade en räntebärande nettokassa på 151 mkr (252).

Soliditeten uppgick till 43 procent (50). Bolaget har en god soliditet men den är lägre än den 31 december 2020 till följd av ökad skuldsättning kopplad till emissionen av de gröna obligationerna

samt investeringar i nya utvecklingsprojekt. Samtidigt hålls den tillbaka av icke framtagna vinster i pågående egenutvecklade bostadsrättsprojekt, då dessa enligt redovisningsprinciperna resultaträknas först vid färdigställandet.

#### KASSAFÖLDE 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 avslutas. Ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten under vissa perioder är helt i linje med bolagets strategi att öka andelen utvecklingsprojekt. Även upptagna lån varierar i takt med att egenutvecklade bostadsrättsprojekt byggstartas respektive färdigställs.

För helåret uppgick det totala kassaflödet till 35 mkr (569), fördelat på den löpande verksamheten -319 mkr (-237), investeringsverksamheten -166 mkr (-60) och finansieringsverksamheten 520 mkr (866). Under fjärde kvartalet påverkades kassaflödet av två poster av engångskaraktär genom förväret av Rekab (investeringsverksamheten) och emissionen av de gröna obligationerna (finansieringsverksamheten).

Sex egenutvecklade projekt överlämnades 2021 varav fem har slutavräknats och gett en positiv effekt på kassaflödet från den löpande verksamheten. Kassaflödet har även påverkats av genomförda förvärv under året som inkluderar bygggrätter i Täby, logistikmark i Enköping samt en projektfästighet i Borås. Bolaget är i en investeringsfas och även fortsättningsvis kommer den egna kassan att användas till nya utvecklingsprojekt. De gröna obligationer som emitterades under fjärde kvartalet skapar ytterligare förutsättningar för denna strategiskt viktiga utveckling. I kassaflödet från finansieringsverksamheten ingår en beslutad och utbetald utdelning på 107 mkr.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

##### Kvartal 1

- Beslut fattades om att produktionsstarta två egenutvecklade bostadsrättsprojekt efter att försäljningsmålen uppfyllts – Soluret i Malmö med 45 bostadsrättslägenheter och Parklyckan i Stockholm med 36 radhus efter att försäljningsmålet uppnåtts.
- Entreprenadkontrakt tecknades med Frode Laursen om att uppföra en logistikanläggning i Eskilstuna. Ordervärdet uppgick till 220 mkr.
- En projektfästighet i Borås förvärvades via bolag. Den totala uthyrbarsbara ytan uppgår till 3 600 kvm varav cirka hälften är uthyrd till en skola. För fastigheten finns ny detaljplan som tillåter en tillbyggnad med 2 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till cirka 95 mkr.
- En organisatorisk sammanslagning genomfördes av verksamheterna i koncernbolagen Wästbygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB.

##### Kvartal 2

- Entreprenadavtal tecknades med Nobia om att bygga en produktionsanläggning utanför Jönköping. Ordervärdet uppgick till cirka 400 mkr.
- Entreprenadavtal tecknades med Svenska Bostäder om att uppföra Kv Mangon i Stockholm med 169 lägenheter. Ordervärdet uppgick till 350 mkr.
- Tre avtal tecknades som tillsammans omfattar nästan 600 000 kvm logistik- och industrimark i Sverige och Norge genom förvärv och samarbetsavtal. Anskaffningsvärdet uppgick till 165 mkr under andra kvartalet.
- Ett grönt ramverk, som omfattar såväl grön finansiering som grön aktie offentliggjordes. Wästbygg ansökte även om, och fick, beteckningen Nasdaq Green Equity Designation på aktien.



Transaktion 09222115557486069055

Signerat: JA, CK, LE, CW, JS, LK, CN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 41



## Kvartal 3

- Avtal teknkades med Fastighets AB Trianon om försäljning av egenutvecklade Kv. Trädgård i Svedala med 53 lägenheter. Affären genomfördes som en forward commitment. Överenskommet fastighetsvärde var 112 mkr och därutöver tillkommer ett statligt investeringsstöd på cirka 27 mkr.
- Avtal teknkades med Niam om förvärf av bygggrätter i Täby som omfattar två bostadsrättsföreningar med 89 lägenheter. Överenskommet fastighetsvärde var cirka 310 mkr och Wästbygg tillträdde bygggrätterna den 16 augusti.
- Avtal teknkades med Lansa Fastigheter om försäljning av det egenutvecklade bostadsprojektet Journalen 1 i Sega Park i Malmö med ett forward funding-upplägg. Journalen 1 omfattar ett helt kvarter med 177 hyreslägenheter och överenskommet fastighetsvärde uppgick till cirka 400 mkr.
- Den 24 september ingick Wästbygg Gruppen avtal om att förvärva samtliga aktier i Rekab Entreprenad AB med 175 anställda av dess ägarbolag Trekyd AB. Bedömt marknadsvärde uppgick till 230 mkr.

## Kvartal 4

- Förvärfvet av Rekab Entreprenad AB genomfördes den 28 oktober efter att affären godkants av Konkursverket den 7 oktober och finansieringslösningen beslutats vid en extra bolagsstämma i Wästbygg Gruppen den 21 oktober. Köpeskillingen uppgick till 269 mkr, där 186 mkr betalades kontant och 83 mkr genom återköp och överlåtelse av egna aktier (vederlagsaktier). Styrelsen i Wästbygg Gruppen AB beslutade den 9 december att nyttja det bemyndigande som extra bolagsstämman lämnade om förvärf av egna aktier. 600 000 aktier återköptes under december genom Nordea Bank Abps försorg.
- Den 23 november emitterades seniora icke säkerställda gröna obligationer om 500 mkr under ett ramverk om totalt 800 mkr. Obligationen noterades på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer och första handelsdag var den 23 december.
- Avtal teknkades om förvärf av en logistik- och industritomt på cirka 266 000 kvm strax norr om Gardemoens flygplats i Norge. Köpeskillingen uppgick till cirka 233 miljoner norska kronor. Förvärfvet genomförs i tre etapper som betalas och tillträds 2022, 2023 och 2025.
- Beslut fattades om produktionsstart av tre egenutvecklade bostadsprojekt – Cityterrassen i Malmö, Hökälla Ångar 2 i Göteborg och Slottshuset i Täby. Dessa omfattar sammanlagt 299 lägenheter och ordervärdet uppgick till 742 mkr.

- Efter en offentlig upphandling teknkades ett samverkansavtal Fas 1 med Region Västerorrland om en om- och tillbyggnad av Rättspsykiatriska regionkliniken i Sundsvall. Avtalet omfattar gemensam planering och projektering för att nå besätllarens budgeterade ram på cirka 320 mkr, vilket också är en förutsättning för att entreprenadkontrakt ska teknkas. Det uppskattade ordervärdet ingick i ordringång och orderstock för fjärde kvartalet.

## FÖRÄNDRINGAR BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Flera förändringar har skett i Wästbygg Gruppens koncernledning under året. Koncernledningen utökades i början av året med Jenny Jakobson, kommunikations- och varumärkschef. COO Mikael Hillsten lämnade bolaget liksom HR-chef Anders Jansson. Till ny HR-chef rekryterades Malin Bjurström. Hållbarhetschef Kristin Lundmark sa upp sig i slutet av året och lämnade bolaget i början av 2022.

I samband med sammanslagningen av verksamheterna i koncernbolagen Wästbygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB lämnade Wästbygg ABs vd Susanne Liljedahl sin tjänst. Joakim Efraimsson utsågs till vd för den sammanslagna verksamheten och tog också plats i Wästbygg Gruppens koncernledning.

I samband med förvärfvet av Rekab Entreprenad tog Rekab vd Anton Johansson plats i koncernledningen.

## FORSKNING OCH UTVECKLING

Wästbygg bedriver ingen egen forskningsverksamhet. Utveckling av arbetssätt och koncepttänkande inom produktionen är en del av den normala verksamheten.

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Wästbygg Gruppens hållbarhetsredovisning för 2021 presenteras på sidorna 24–39.

## STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidorna 101–103. Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Wästbyggs efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och koncernledningen presenteras på sidorna 105–107.

**STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2022**  
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 anställd i Wästbygg Gruppen. Ersättningsfrågor som hanteras är bland annat förslag avseende ersättningsriktlinjer 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 målmåtpålyft i individens speciala 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 uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning varligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningsperiod av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningsperiod av 6 till 12 månader. Generellt förekommer inga avgångsvederlag utöver ersättning under uppsägningsperiod. 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 uppsägningsperioden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall.

Årsstämman 2021 beslutade att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner i koncernen (IT 2021). Styrelsen avser att lägga fram ett liknande förslag för årsstämman 2022 med i allt väsentligt identiska villkor.

## 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 regelbaserade kollektivavtal på respektive marknad. I Wästbygg finns flera koncernövergripande policyer inom personalområdet





anbuds- og investeringsutskottet. Jørgen Andersson kommer i sin nye roll att fokusera på investeringar och tillväxt. Jonas Jønehall tillträder den 6 maj, dagen efter Västbygg Gruppens årsstämma. I samband med detta lämnar Jørgen Andersson sin plats i koncernledningen.

## VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:	(kronor)
Balanserade vinstmedel	1 333 546 083
Årets resultat	217 485 200
<b>Summa</b>	<b>1 551 031 283</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	(kronor)
Utdelning	112 579 000
Balanseras i ny räkning	1 438 452 283
<b>Summa</b>	<b>1 551 031 283</b>

följer aktiebolagslagens regler utan tillägg. Ej heller finns särregler om ändring av bolagsordning. Några avtal eller andra faktorer som påverkar ett uppköpsbudande eller andra ågarförändringar finns inte. Några villkor för ledande befattningshavare förekommer ej relaterade till ett eventuellt uppköpsbudande.

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

Moderbolaget bedriver inte någon kommersiell affärsverksamhet utan 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 sidan 70.

## HÄNDELSER EFTER BALANS DAGEN

- Avtal har tecknats med IKAB om att uppföra en kontorsbyggnad i Luleå som också ska innehålla lab och innovationscenter. I byggnaden kommer IKAB att samla kompetens för utveckling och innovation för företagets omställningsresa mot fossilfri produktion. Ordervärdet uppgår till 137 mkr.
- Avtal har tecknats med Bonava om att uppföra Logementet i Göteborg med 102 lägenheter. Ordervärdet uppgår till 115 mkr och exkluderar varor som tillhandahålls av Bonava.
- Avtal har tecknats med Umeå kommun om att uppföra en ny högstadieskola på området Carlslund. Ordervärdet uppgår till 274 mkr.
- Avtal har tecknats med kommunala bostadsbolaget Junehem om att uppföra etapp 2 av bostadsområdet Sörsjön söder om Jönköping. Uppdraget omfattar 83 lägenheter och ordervärdet uppgår till 156 mkr.
- Avtal har tecknats med Fortifikationsverket om att bygga en inomhusutbildningsanläggning på garnisonsområdet i Umeå. Ordervärdet uppgår till 131 mkr.
- Wästbygg Gruppens styrelse har utsett Jonas Jønehall, nuvarande CFO och vice koncernchef, till ny vd och koncernchef för Wästbygg Gruppen. Han efterträder Jørgen Andersson, som blir kvar i bolaget som styrelseledamot och ordförande för

exempelvis likabehandlingsplan, jämställdhetspolicy, uppförandekod samt en verksamhetspolicy som bland annat reglerar hållbarhetsfrågor av olika slag.

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

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

## KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Det finns flera osäkerhetsfaktorer i vår omvärld som kan komma att påverka verksamheten framöver.

Först och främst gäller det eventuella effekter på konjunkturläget till följd av Rysslands invasion av Ukraina. Förutom ett oerhört lidande för den drabbade befolkningen finns risker för effekter på det allmänna konjunkturläget, speciellt om kriget blir långvarigt. Bland annat är energipriserna redan rekordhöga och påverkan har även skett vad gäller kostnadsökningar på byggnadsmaterial och längre leveranstider.

Det finns även en osäkerhet kring tillgång till inhemsk betong där en bristsituation kan uppstå beroende på vilka slutliga beslut som fattas kring kalkbrytning på Gotland.

Covid-19 är fortfarande en realitet, även om pandemin i nuläget inte utgör ett samhällsproblem. Däremot kan en framtida mutation göra att spridningen tar fart igen.

I den andra vågskålen finns en stark inhemsk ekonomi. BNP växte med 4,8 procent under helåret 2021 och sysselsättningsgraden har ökat. NAVET Analytics, som Wästbygg Gruppen använder för marknadsanalyser, redovisar i sin prognos för 2021 visar en samlad volymökning för Wästbyggs tre affärsområden med 10 procent under 2021. Därutöver uppger de flesta av Sveriges kommuner att de har brist på bostäder och industri- och logistikmarknad är fortsatt stark. Det finns också en fortsatt efterfrågan även på samhällsfastigheter och kommersiella byggnader. Marknadsläget för Wästbygg Gruppens tre affärsområden redovisas mer i detalj under respektive rubrik från sidan 46 och framåt.

Koncernen lämnar inga prognoser.

## ÖVRIGT

Bolagsordningen i Wästbygg innehåller inte några särbestämmelser kring tillsättande och entledigande av styrelseledamöter utan



## WÄSTBYGGAKTIEN

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

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

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

### UTDELNING

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



### GRÖN MÄRKNING

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

### WÄSTBYGG GRUPPENS TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE 2021-12-31

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

<sup>1</sup> Återköpta aktier saknar rösträtt och innehåller därmed ingen utdelning.

<sup>2</sup> I samband med förvärvet av Rekab så består delar av överförd ersättning av egna aktier (vederlagsaktier). Se not 3 på sidan 77.

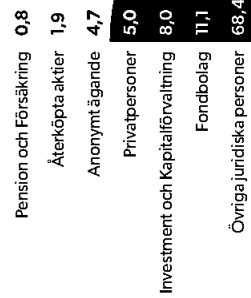
<sup>3</sup> Antal utestående aktier används för beräkning av eget kapital per aktie och omfattar åtagande för vederlagsaktier och återköpta aktier. Detsamma gäller för beräkning av resultat per aktie, som baseras på genomsnittligt antal utestående aktier.

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

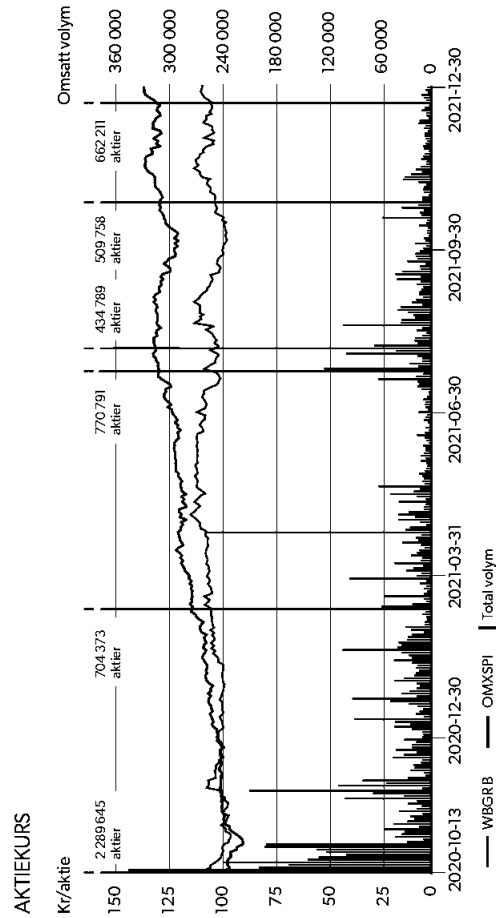




## FÖRDELNING AKTIEÄGARE (%)



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



## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Beslutsdatum	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 aktiekapital*
23 dec 2011	Registrering av bolaget	50 000	50 000	-	-	50 000	-	-	1,00	50 000
17 feb 2012	Sammanlagning 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



Transaktion 09222115557466069055 Signerat JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 1.45

Gjuteriet i Limhamn har byggs i två etapper där den sista blev klar under 2021.  
Antal lgh: 280  
Beställare: Vita Örn

## AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Västbygg bygger flerbostadshus åt privata och kommunala beställare. Dessutom utvecklar och uppför bolaget såväl hyresrätter som bostadsrätter. Målet är att andelen av intäkterna som genereras av egenutvecklade bostadsprojekt ska uppgå till cirka 50 procent. Per den 31 december uppgick intäkterna från egenutvecklade projekt till 57 procent av de totala intäkterna jämfört med 28 procent för ett år sedan. Förändringen är ett resultat av att fler egenutvecklade projekt har byggstartats under 2021 än tidigare samtidigt som nytilkomna entreprenaduppdrag inte varit i produktion under hela året.

Vid årets slut var 1 857 (1 510) lägenheter i planering och produktion. 434 av dessa tillfördes från Rekab Entreprenad under fjärde kvartalet i samband med förväret.

Intäkterna i affärsområde Bostad ligger relativt lika med föregående år och uppgick till 1 065 mkr (1 122). Affärsområdet redovisar dock ett mycket starkare resultat, 81 mkr (8) för året. Ett framgångsrikt arbete med projektutveckling i kombination med god lönsamhet i pågående projekt ligger bakom det positiva utfallet. Orderningsgången uppgick till 2 028 mkr (1 084), det vill säga nästan en fördubbling

jämfört med föregående år. Detsamma gäller för orderstocken, som uppgick till 2 248 mkr (1 173) vid årets slut.

### MARKNADSLÄGE

Bostadsbyggandet har ökat med 16 procent jämfört med 2020. Enligt statistik från SCB påbörjades preliminärt 63 900 bostäder under 2021 varav 51 150 lägenheter i flerbostadshus. Drygt 60 procent av de nybyggda lägenheterna i flerbostadshus finns i storstadslänen, det vill säga där huvuddelen av Västbyggs bostadsbyggande sker.

Antalet bygglov har minskat under andra halvåret 2021, och prognosen för 2022 är att bostadsbyggandet backar något. Samtidigt anger över 70 procent av landets kommuner att det finns ett underskott på bostäder i kommunen. Alla storstadregioner samt större högskolekommuner har fortsatt underskott på bostäder.

Priserna på bostadsrätter har fortsatt att stiga. Enligt Mäklarstatistik har priset på bostadsrätter stigit med nio procent under 2021, jämfört med 2020. Ökningen var som störst i centrala Stockholm och Malmö.

Till följd av kriget i Ukraina finns en osäkerhet kring byggkostnader, inflation och räntor som gör hela samhällssituationen svårbedömd.

### ENTREPRENADUPPDRAG

Västbyggs entreprenadorganisation haft ett högt produktionsstempo under 2021. Närmare trettio bostads-

### FÖRSÄJNING EGENUTVEKLAD BOSTADSRÄTTER, 2021-12-31

Projekt	Status	Antal lgh	Varav sålda	Varav reserverade
No 12, Kristianstad	Inflyttat	76	73	1
Tuvebo Atejlé, Göteborg	Inflyttat	71	69	1
Soluret, Malmö	Produktion	45	45	0
Parklyckan, Stockholm	Produktion	36	36	0
Strandängan, Falkenberg	Produktion	29	29	0
Älgoxen, Umeå	Produktion	30	21	9
Stottishusen, Täby	Produktion	89	23	66
Cityterrassen, Malmö	Beslut om byggstart	174	49	125
Hökälla Ångar, etapp 2, Göteborg	Beslut om byggstart	36	36	0
Tuvebo Glashytta, Göteborg	Försäljning	45	11	34
<b>Totalt</b>		<b>631</b>	<b>392</b>	<b>239</b>



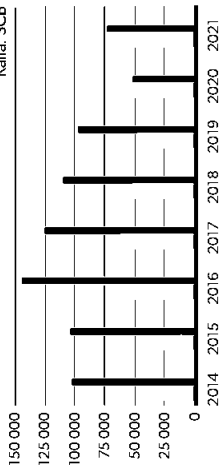
2115557466069055



Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

5 | FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER I SVERIGE  
I FÖRHÅLLANDE TILL ÅRLIG BEFOLKNINGSÖKNING:  
Källa: SCB



● Årlig befolkningsökning

■ Påbörjade bostäder i flerbostadshus

■ Påbörjade bostäder i småhus

projekt har pågått under hela eller delar av året. Åtta större bostadsuppdrag har avslutats – fem entreprenader och tre egenutvecklade projekt – som alla haft en produktionsstid som sträckt sig över flera år. Elva nya har tillkommit under året fördelade på fyra entreprenaduppdrag och produktionsstart i sju egenutvecklade projekt. Därtill har förvärvet av Rekab Entreprenad bidragit med ytterligare tre bostadsprojekt. Vid årets slut fanns 1 857 lägenheter i planering och produktion.

## PROJEKTUTVECKLING

Inom projektutveckling summeras ett mycket framgångsrikt år. Efterfrågan på bolagets egenutvecklade bostadsrätter har varit mycket stor och flera projekt har sålt slut kort efter att lägenhetsförsäljningen inletts. Därutöver har två egenutvecklade hyresprojekt avyttrats. Det ena, Trädgård i Svedala, produktionsstartades under 2021 och köparen Trianon kommer att tillträda vid färdigställandet. För Journalen i i Malinö har avtal tecknats med Lansa Fastigheter. Såväl tillträde som produktionsstart är planerade under andra kvartalet 2022.

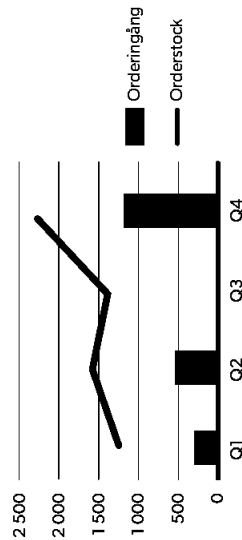
Wästbygg har även förvärvat byggrätter i Täby av Niam, Näsby Slottspark. För projektet fanns såväl detaljplan som bygglov varför produktionsstart kunde ske under hösten 2021.

Tre markanvisningar har erhållits, två i Stockholm på sammanlagt cirka 170 lägenheter och en i Sundsvall på cirka 80 lägenheter. En JV-partner har lösts ut ur två utvecklingsprojekt i Umeå, som omfattar totalt 280 lägenheter.

## Affärsområde Bostad i siffror

Alla uppgifter kring intäkter och resultat på detta uppdrag, inklusive i löpande text, redovisas enligt segmentsrapportering.

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK 2021 PER KVARTAL, mkr



AFFÄRSOMRÅDETS TOTALA ORDERINGÅNG UNDER 2021

**2 028 mkr** (2020: 1 084)

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2021



Orderingång      Orderstock      Intäkter

PRODUKTION, antal lgh

Avslutade under 2021	<b>849</b>
Tillfört via Rekab Entreprenad	<b>434</b>
Pågående per 31 december:	
- entreprenaduppdrag	<b>1 109</b>
- projektutveckling	<b>748</b>
<b>Totalt pågående</b>	<b>1 857</b>

Entreprenad bostadsrätter

Projektutveckling hyresrätter

Projektutveckling bostadsrätter

Entreprenad hyresrätter



ANDEL PÅGÅENDE  
LGH PER PROJEKTTYP

INTÄKTER OCH RESULTAT, mkr

<b>Intäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
- varav entreprenad	1 065	1 122
- varav projektutveckling	462	812
<b>Resultat</b>	<b>81</b>	<b>8</b>



## AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor och samhällsfastigheter. Majoriteten av projekten idag är entreprenaduppdrag. Dessutom utvecklar och uppför bolaget egna kommersiella projekt med tonvikt på samhällsfastigheter.

Förvärvet av Rekab Entreprenad den 28 oktober medförde att volymen sett till antal kvadratmeter inom affärsområde Kommersiellt ökade kraftigt. En övervägande del av Rekabs verksamhet finns inom detta segment och då primärt samhällsfastigheter av olika slag. I deras pågående produktion finns såväl förskolor och skolor som tillbyggnader av sjukhus och andra vårdinrättningar.

Vid årets slut uppgick den pågående produktionen inom Kommersiellt till 188 960 kvm (107 285).

Intäkterna i affärsområdet uppgick till 688 mkr (844) och resultatet till -11 mkr (31). Affärsområdet summerade däremot en mycket stark ordringång, 1 352 mkr (266). Vid årets slut uppgick orderstocken till 2 508 mkr (265). Att orderstocken är högre än ordringången är en följd av förvärvet av Rekab. Vid övertagandet ingick en orderstock på 1,6 miljarder kronor, varav huvuddelen inom Kommersiellt.

Intäktis- och resultatmässigt fick affärsområdet en trög start på året, till följd av en sviktande marknad under 2020. En stor del av ordringången har tillkommit under hösten och hann inte gå i full produktion innan årets slut, och genererade därmed inte heller intäkter i någon större omfattning. Samtidigt har bolaget behövt förstärka organisationen för att kunna bemanna de nya projekten på ett bra sätt.

Den höga orderstocken vid årets slut ger goda förutsättningar för ett resultatmässigt stabilare 2022.

### MARKNADSLÄGE

Under 2021 beräknas den samlade påbörjade husbyggnadsvolymen på nationell nivå för affärs-, kontor och samhällsfastigheter ha uppgått till 52 miljarder kronor

enligt Navet Analytics. Det är en minskning med 24 procent jämfört med året innan.

Störst är inbromsningen inom samhällsfastigheter. Minskningen kan delvis förklaras av att investeringarna under 2020 var högre än normalt, medan 2021 ungefär motsvarar nivån under 2018-2019. Dessutom kan stigande materialpriser ha lett till att planerade investeringar fått skjutas upp, då budgetramarna för offentliga projekt oftast inte kan justeras lika flexibelt som för privata.

När det gäller kontor kommer det sannolikt att ske förändringar om ett ökat hemarbete blir norm även efter covid-pandemin. Samtidigt kan en minskning av företagens kontorsytor leda till fler ombyggnadsprojekt.

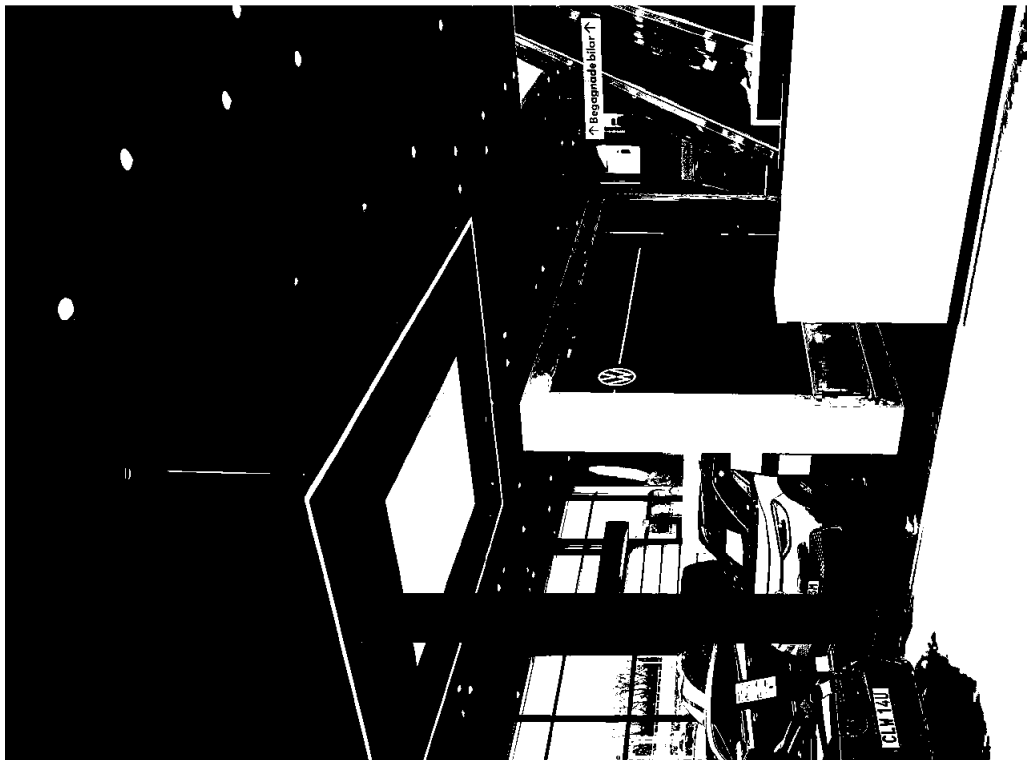
### ENTREPRENADUPPDRAG

Affärsområde Kommersiellt gick in i 2021 med en relativt tunn orderstock. I början av 2021 färdigställdes dessutom de två stora handelsprojekten Pro Stop Backa i Göteborg och utbyggnaden av Härlovs handelsområde i Kristianstad samt ett äldreboende i Falkenberg som alla pågått under hela 2020.

Under andra och tredje kvartalet noterades en tydlig vändning på marknaden. För Västsbyggs del resulterade det i en ordringång på en nästan en miljard kronor inom Kommersiellt och elva nya projekt. Bland dessa finns en god spridning mellan handel, samhällsfastigheter, idrottsanläggningar samt kontor/industri. Dessutom två hotellprojekt, båda större ombyggnader.

I samband med att Rekab Entreprenad blev en del av Västsbygg Gruppen utökades Kommersiellt med ytterligare arton projekt.

Året avslutades med att ett samverkansavtal tecknades med Region Västernorrland om en om- och tillbyggnad av Rättspsykiatriska regionkliniken i Sundsvall med ett ordervärde på cirka 320 mkr.



Din Bilis anläggning i Göteborg, en del av handelsplatsen Pro Stop Backa.  
Beställare: Corem Property Group





## Affärsområde Kommersiellt i siffror

### PROJEKTUTVECKLING

I Västbyggs projektportfölj finns två forskolor och två äldre-/trygghetsboenden, alla med tänkt start under 2023-2024.

För att skapa förutsättningar för framtida utvecklingsprojekt har tre affärer genomförts under året. Två projektfastigheter har förvärvats, en i Borås och en i Malmö. För båda finns detaljplaner som medger större om- och tillbyggnader. Båda fastigheterna är idag delvis uthyrd, varför intäkter genereras under tiden som utvecklingsplanerna tar form. I Varberg har Västbygg gått in som partner i Hotell Västerport i Varberg AB för att utveckla och bygga ett hotell i Varbergs hamn. Övriga delägare är Casmé och Vesterhavsgroupen. Marknavisningsavtal har tecknats med Varbergs kommun.

Två utvecklingsprojekt har avslutats. Den butikslokal som bolaget har utvecklat och byggt i Trollhättan åt byggnadsföretaget Hombach, överlämnades under våren. Fastigheten har förvärvats av SPP Fastigheter. Dessutom avslutades trygghetsboendet Häggen i Halmstad och togs över av koncernbolaget Inwita Fastigheter som första förvaltningsobjekt.

PRODUKTION, antal kvm

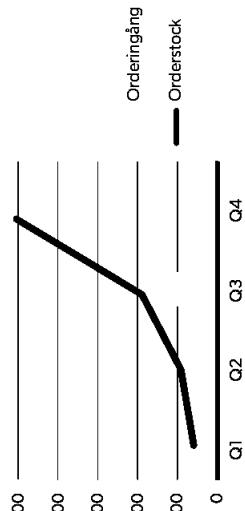
Avslutade under 2021	64 785
Tillfört via Rekab Entreprenad	94 860
Pågående per 31 december:	188 960
- entreprenaduppdrag	
- projektutveckling	0

**Totalt pågående 188 960**

Kontor och industri	7 %
Hotell	7 %
Idrottsanläggningar	10 %
Fordonsanläggningar/p-hus	10 %
Handelsfastigheter	29 %
Samtällsfastigheter	37 %

ANDEL PÅGÅENDE  
KVM PER PROJEKTTYP

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK 2021 PER KVARTAL, mkr



AFFÄRSOMRÅDETS TOTALA ORDERINGÅNG UNDER 2021

**1 352 mkr** (2020: 266)

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2021

25 %      38 %      18 %

Orderingsång      Orderstock      Intäkter

INTÄKTER OCH RESULTAT, mkr	2021	2020
<b>Intäkter</b>	<b>688</b>	<b>844</b>
- varav entreprenad	663	706
- varav projektutveckling	25	138
<b>Resultat</b>	<b>-11</b>	<b>31</b>



Transaktion 09222115557466069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE L 49



# AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

Verksamheten i Västbyggs 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.

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 fleraktörer som lockats av den positiva utvecklingen, vilket gör att konkurrensen har ökat. Norge, Danmark och Finland har alla haft strängare restriktioner till följd av covid-19-pandemin, vilket har resulterat i en mer avvaktande inställning bland beställarna på respektive marknad.

Vid årets slut uppgick den pågående produktionen till 446 500 kvm (308 500). Sju projekt har avslutats under året med en samlad yta på 141 500 kvm.

Intäkterna ökade med 13 procent jämfört med föregående år och uppgick till 2 065 mkr (1 835). År 2017 översteg intäkterna för första gången en miljard kronor, vilket innebär att verksamheten fördubblats på fyra år. Resultatet uppgick till 241 mkr (274) och påverkades av en resultatnedskrivning under fjärde kvartalet med 40 mkr. Nedskrivningen är en följd av stigande materialpriser på marknaden, vilket specifikt har påverkat Nobiaprojektet.

Orderingången har varit mycket god under året. Nya avtal till ett värde av 2 076 mkr (1 882) tecknades och vid årets slut uppgick affärsområdets orderstock till 1 816 mkr (1 763).

## MARKNADSLÄGE

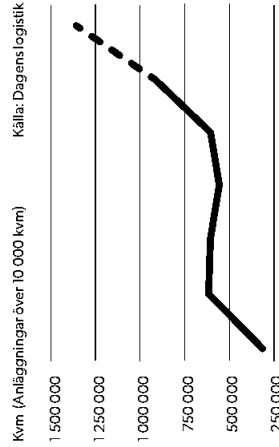
Enligt Navet Analytics uppgick den samlade volymen av påbörjade husbyggnadsinvesteringar inom affärsområdet Logistik och industri i Sverige under 2021 till drygt 35 miljarder kronor. Det innebär en ökning av investeringarna med 49 procent jämfört med föregående år. Den största delen av husbyggnadsinvesteringarna (66 procent)

## E-HANDELNS UTVECKLING I SVERIGE

Omsättning i miljarder kr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
	150	125	100	75	50	25

Källa: Postnord e-barometern

## FÄRDIGSTÄLLD LOGISTIKYTA I SVERIGE



Nellys lager i Borås, 38 000 kvm. Egenutvecklat projekt som har förvärvat av Catena.

50 | FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

211555746609055



Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

Beräknad färdigställtyta 2022 är baserad på kommunicerade logistikprojekt. I denna ingår därför inte industriprojekt som Northvolt eller Nobia.

## Afførsområde Logistik og industri i siffror

gjordes inom industrin och här har volymen investeringar mer än fördubblats jämfört med 2020. Även inom lager/magasin/förråd är utvecklingen positiv och ökningen motsvarade 17 procent.

Precis som Sverige har Norge, Danmark och Finland har haft en positiv utveckling under 2021 vad gäller BNP och sysselsättningsciffror.

### ENTREPRENADUPPDRAG

Entreprenadorganisationen inom Logistik och industri har nållit ett högt produktionsstempo under hela 2021.

Bygandet av Northvolts batterifabrik i Skellefteå har pågått under hela året, om än i något mindre omfattning under hösten efter att delar av projektet färdigställdes och lämnats över till beställaren. Avtal om ett nytt stort entreprenadkontrakt tecknades innan sommaren med kökstilverkaren Nobia om att bygga deras nya produktionsanläggning i Jönköping på 125 000 kvm.

I Köpenhamn har bygandet av DHLs nya paketterminal på Kastrups flygplats pågått under hela året och fortsätter in i 2022. DHL-projektet är det enda pågående utanför Sverige i nuläget.

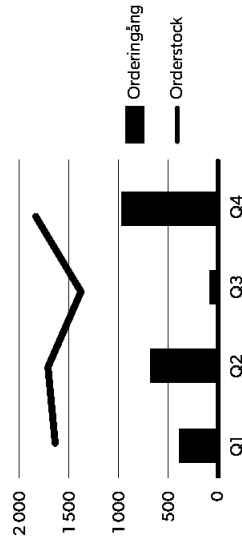
Totalt har arton projekt hanterats av organisationen under 2021.

### PROJEKTUTVECKLING

Under våren avslutades två stora utvecklingsprojekt. E-handelsföretaget Nelly kunde flytta in i sitt 38 000 kvm stora lager i Borås och centrallagret åt läggpriskedjan Dollarstore på 55 000 kvm i Örebro färdigställdes och överlämnades. De båda anläggningarna avyttrades redan under 2020 till Catena respektive Aberdeen Standard Investments. Två nya utvecklingsprojekt har tillkommit under året.

Ett strategiskt viktigt kompletterande steg i affärsområdets fortsatta utveckling i både Sverige och de nordiska grannländerna är att säkerställa tillgång till mark i attraktiva logistik- och industrilägen. Inte minst är egen mark viktig i Norge, Danmark och Finland där tillgång till kommunal industrimark är betydligt mer begränsad än i Sverige. Under 2021 har fem avtal tecknats som tillsammans omfattar nästan 884 000 kvm mark i Sverige och Norge. Genom förvärven kan bolaget tillhandahålla en helhetslösning med mark, utveckling och byggnation kunderna, vilket stärker konkurrenskraften.

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK 2021 PER KVARTAL, mkr



AFFÄRSOMRÅDETS TOTALA ORDERINGÅNG UNDER 2021

**2 076 mkr** (2020: 1 882)

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL UNDER 2021



PRODUKTION, antal kvm

**Avslutade under 2021** **141 500**

**Pågående per 31 december:**

- entreprenaduppdrag **375 500**

- projektutveckling **71 000**

**Totalt pågående** **446 500**

LANDBANK, 2021-12-31

Kommun	Typ	Yta kvm
Enköping	Eget förvärv	133 000
Nyköping	Joint venture	400 000
Gärdermoen Nord Näringspark, Ormlås, Norge	Eget förvärv	265 000
Holmestrand Näringspark, Holmestrand, Norge	LOI om joint venture	40 000
Hänekleiva Näringspark, Sande, Norge*	LOI om joint venture	45 000

**Totalt** **884 000**

\* Under första kvartalet 2022 har beslut tagits om att avsluta samarbetet kring Hänekleiva Näringspark.

INTÄKTER OCH RESULTAT, mkr

	2021	2020
Intäkter Sverige	1 781	1 513
Intäkter utland	284	322
<b>Intäkter totalt</b>	<b>2 065</b>	<b>1 835</b>
- varav entreprenad	1 265	1 234
- varav projektutveckling	800	601
<b>Resultat</b>	<b>241</b>	<b>274</b>



Transaktion 09222115557466069055 Signerat JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 51



## PROJEKT- PORTFÖLJ

PER 2021-12-31

### PÅGÅENDE PROJEKT BOSTAD/KOMMERSIELLT

Prosjekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total BOA/LOA (kvm)	Fas	Produktionsstart	Ferdigstillelse
Lagerkransen 3, Lund	HR	83	4 696	Produksjon	2020	2022
Vårberg ungdomsbostäder, Stockholm	HR	174	5 967	Produksjon	2020	2022
Parklyckan, Stockholm	BR	36	4 026	Produksjon	2021	2022
Strandängen 1, radhus, Falkenberg	BR	29	2 445	Produksjon	2021	2022
Kv Trädgårn, Svedåla	HR	53	3 768	Produksjon	2021	2023
Soluret, Malmö	BR	45	3 240	Produksjon	2021	2023
Ålgoxen, Umeå	BR	30	2 131	Produksjon	2021	2023
Slottshuset, Täby	BR	89	8 469	Produksjon	2021	2023
Hökälla Ångar, etapp 2, Göteborg	BR	36	3 589	Produksjon	2021	2023
Cityterrassen, Malmö	BR	174	12 460	Produksjon	2021	2024
<b>Totalt</b>		<b>749</b>	<b>50 791</b>			

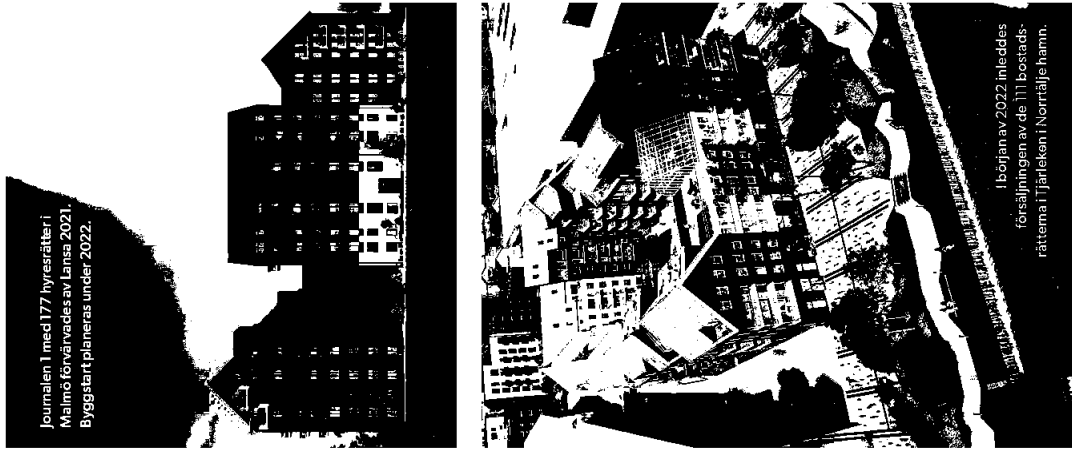
### KOMMANDE PROJEKT BOSTAD/KOMMERSIELLT

Prosjekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total BOA/LOA (kvm)	Fas	Beräknet produktionsstart	Beräknet ferdigstillelse
Alliero, Sundsvall*	BR/Kommersiell	80	6 512	DP-laga kraft	2025	2027
Almen, Umeå	BR	200	13 569	Pågående DP	2022	2028
Bollen förskola, Trelleborg*	Samhøllsfastighet	0	900	DP-laga kraft	2023	2024
Børstahuset radhus, Landskrona*	BR	12	1 380	DP-laga kraft	2023	2024
Børstahuset, Landskrona*	BR	60	4 300	DP-laga kraft	2023	2025
Citadellfogden, Malmö*	HR	70	4 550	Pågående DP	2027	2028
Citadellfogden, Malmö*	BR	70	4 550	Pågående DP	2027	2029
Fridhem, Ångelholm*	BR	80	5 200	DP-laga kraft	2023	2024
Guldskrinet, Umeå*	BR/HR	100	7 500	Pågående DP	2023	2026
Hökälla Højd, Göteborg	BR	42	3 276	DP-laga kraft	2023	2024
Journalen 1, Malmö	HR	177	9 622	DP-laga kraft	2022	2024
Lilla Essingen Parkhuset, Stockholm*	BR	24	1 849	DP-laga kraft	2024	2027
Lilla Essingen Strandhusen, Stockholm*	BR	74	6 032	DP-laga kraft	2026	2028
Norra Saltskog, Södertälje*	BR	49	3 055	Pågående DP	2024	2026
Nämnden, Malmö*	HR/Kommersiell	60	4 645	DP-laga kraft	2023	2024
Skarpräck förskola, Stockholm*	Samhøllsfastighet	0	860	DP-laga kraft	2024	2026

\* Optioner, förvørv har ønnu ikke gjort.

DP = detaljplan





Projekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total BOA/LOA (kvm)	Fas	Beräknad produktionsstart	Beräknat färdigställande
Skerpånäck, Stockholm*	HR	126	5 659	DP laga kraft	2024	2026
Solberga, Stockholm*	BR	35	4 025	Ingen DP	2025	2027
Solvalla hotell, Stockholm*	H-hotell	0	6 900	Ingen DP	2026	2028
Solvalla ungdomsbostäder, Stockholm*	HR	120	4 115	Ingen DP	2026	2028
Sparrealén, Borås	Kommerciellt	0	3 200	DP laga kraft	2022	2025
Sparrealén, Borås	BR	20	1 200	DP laga kraft	2023	2025
Strandängan 2, Trygghetsbostäder, Falkenberg*	Samhällsfastighet	80	5 280	Ingen DP	2024	2025
Strandängan 2, vårdboende, Falkenberg*	Samhällsfastighet	60	3 800	Ingen DP	2024	2025
Svandammsplan, Stockholm*	BR	53	3 010	Ingen DP	2026	2027
Syrenen, Umeå	BR/kommerciellt	80	7 270	Pågående DP	2023	2026
Tjärleken, Norrtälje	BR	111	10 750	DP laga kraft	2022	2024
Tuvebo Glashytta, Göteborg	BR	45	2 673	DP laga kraft	2022	2023
Vallastråket, Stockholm*	BR	70	4 200	Pågående DP	2025	2027
Vantörsvägen, Stockholm*	HR	100	5 000	Ingen DP	2026	2028
Västerport, Varberg*	H-hotell	0	18 250	Pågående DP	2023	2026
Västra Roslags-Näsby, Täby*	BR	40	2 951	DP laga kraft	2027	2028
Årsta etapp 2n, Stockholm*	BR	237	14 506	Pågående DP	2028	2030
Årsta etapp 4a, Stockholm*	BR	79	5 401	Pågående DP	2029	2031
Årsta etapp 4b, Stockholm*	HR	231	11 764	Pågående DP	2029	2031
Åseberget, Kungälv*	Ej beslutat	150	10 000	Ingen DP	2026	2030
Östra Station, Kävlinge	BR	69	6 802	DP laga kraft	2023	2024
<b>Totalt</b>		<b>2 804</b>	<b>214 556</b>			



## OMVÄRLDSRISIKER

**Tillväxt och marknad**  
Risk för minskad efterfrågan på Wästbygg Gruppens produkter. Byggbranschen påverkas av förändringar på marknaden till följd av konjunkturläge, inflationsförändringar, stigande råvarupriser, materialbrist, extrema väderhändelser, sjukdomsutbrott och andra makroekonomiska faktorer.

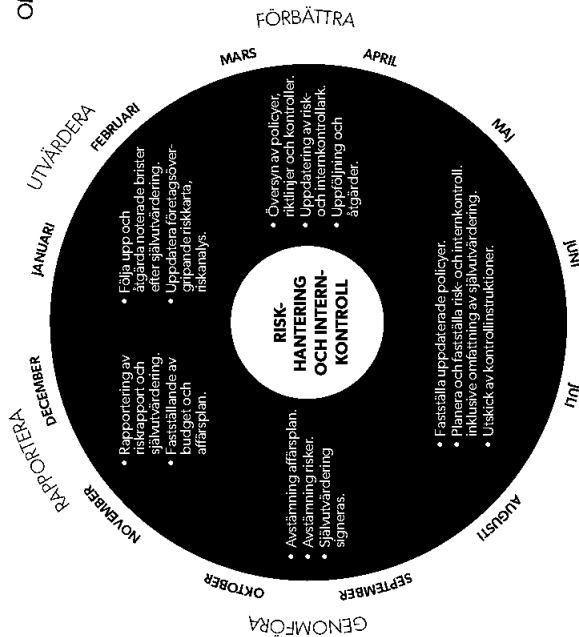
**HANTERING:** Genom nära dialog och samarbete med intressenter söks gemensamma lösningar för att kunna realisera pågående och kommande projekt. Wästbygg har valt att fokusera sin verksamhet kring de mest expansiva regionerna i Sverige samt i huvudstadsregionerna i Danmark, Norge och Finland. Marknaderna där är oftast mindre konjunktursläpiga än i övriga landsdelar. Uppdelningen i affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri skapar också trygghet över tid då de oftast har olika konjunkturcykler.

**Politiska och legala risker**  
Risk för politisk instabilitet, ogynnsamma politiska beslut angående ändringar av regelverk för byggande, material och kreditgivning liksom plan- och miljöfrågor kan ändra förutsättningarna på marknaden och leda till materialbrist och/eller ökade kostnader för Wästbygg Gruppens produkter.

**HANTERING:** Wästbygg följer utvecklingen och har en nära dialog med intressenter samt deltar i opinionsbildning genom olika branschinitiativ. Förändrade spelregler på marknaden möts genom att arbeta inom alla upplåtelseformer samt med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. Genom att driva egna utvecklingsfrågor inom hållbarhet och byggtekniska lösningar försöker företaget ligga före i utvecklingen. Därmed minskas påverkan på verksamheten.

**Konkurrens**  
Wästbygg Gruppen är verksam i en konkurrensutsatt bransch. Risken består i att konkurrerande företag kan medföra minskad försäljning.

**HANTERING:** Konkurrens på marknaden är både en risk och en möjlighet och stimulerar marknadens utveckling. Genom att vara nyfikna och ligga i teknikens framkant samt ständigt sträva efter effektivare och mer hållbara arbetsätt och metoder ska Wästbygg vara fortsatt konkurrenskraftigt.



## RISKHANTERING

Wästbygg Gruppen exponeras för flera 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 konceptperspektiv 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.

Under 2021 har ett arbete påbörjats med att värdera och riskbedöma klimatrisker enligt TCFD (Task force on Climate related Financial Disclosure). TCFD handlar konkret om att ha finansiell kontroll på hur bolaget och verksamheten påverkas av klimatet förändras, samt hur man påverkas av styrmedel för att minska utsläppen av koldioxid. Indirekt har det där för en övergripande påverkan på hela bolagets riskarbete. Förhoppningen är att ökad transparens kring detta ska leda till att kapitalflöden omdirigeras och bidra till minskade utsläpp. Genom arbetet ökar den interna kompetensen inom klimatrisker såväl som generellt gällande lagar, förordningar och miljöaspekter.

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





## OPERATIVA RISIKER

**Arbetsmiljø** Byggbranschen tillhör en av de mest olycksdrabbade. Byggarbete innebär en risk-utsatt 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 Wästbygg och koncernbolaget Wästbygg Entreprenad AB är certifierat enligt ISO 45001. Löpande interumbildningar 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 uppmuntras till önskat säkerhetsbeteende, spridande av lärdomar samt att förebygga och öka säkerhetskulturen. Wästbygg är medlem 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.

**Kompetensförsörjning** Wästbyggs strategi är att driva byggprojekt med egna platschefer och arbetsledare på plats, men merparten av själva utförandet köps i form av olika underentreprenörer. Bygghandlaren 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 specialistområden för den fortsatta utvecklingen.

HANTERING: Stort fokus ligger på god styrning och ledning av projekten. Genom dialog och samarbete kring bemanning och resursplanering minskas risken. Utvecklingsamtal hålls årligen med samtliga medarbetare för att identifiera behov av individuell kompetensutveckling. Genom att ha ett attraktivt arbetsgivarvarumärke samt arbeta med intressanta projekt som även attraherar underentreprenörer minskas risken.

**Förändringsrisker/ klimatrisker** Det finns en risk i att företaget inte bygger för framtida generationers behov och att inte struktureras på plats för att följa med i utvecklingen av standarder, lagar och intressenters krav på hållbarhetsområdet. Risken omfattar också kunskapsbrister om hur klimattförändringar kan komma att påverka var, vad och på vilket sätt fastigheter kan byggas och förvaltas i framtiden.

HANTERING: Sedan 2018 är verktyget Klimatsmart byggarbetsplats implementerat och mål har satts upp om att vara fossilfria i den egna verksamheten till 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. Därutöver har ett arbete påbörjats under 2021 med att värdera och bedöma klimatrisker enligt TCFD (Task force on Climate related Financial Disclosure). Wästbygg 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. Att bedriva utveckling och utförande av projekt innebär utvecklings-, försäljnings- och värderingsrisker samt entreprenadrisker, exempelvis kvalitets-, miljö-, tids-, arbetsmiljö-, säkerhets- och resursrisker (material/leverantör). 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. Utelivna 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 Wästbyggs varumärke.

HANTERING: Genom uppföljning av projektstatus och intern kontroll minskas risken. Rätt förutsättningar i anbuds- och kontraktsskede hanteras i avtal och inköp som följer mallar och körskeman 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 underentreprenörer

I Wästbyggs 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 Wästbyggs 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 Wästbygg inte kan leva upp till krav från kunderna.
- Bristande socialt ansvarstagande som inte stämmer överens med Wästbyggs värderingar och regler inom mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och korruption. Riskerna kan innebära att personal inte arbetar under kollektivavtal eller saknar arbetstillstånd för att arbeta i Sverige.

HANTERING: Innan upphandling görs en noggrann bakgrundskontroll och 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 Wästbyggs policyer och riktlinjer liksom kravställningar i respektive byggprojekt. Tydliga underskrivna avtal reglerar affärsförhållanden 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 kundkonkurrens och systematisk kontroll över leverantörskedjan. Genom att säkerställa goda arbetsförhållanden på arbetsplatserna främjas mänskliga rättigheter.



Transaktion 0922211555746609055

Signerat JA, CK, LE, CW, JS, LK, CN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE | 55



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

#### Hållbarhetsrisker i projektering och byggnation

Det finns en risk i att inte hållbarhetsaspekterna beaktas i tillräckligt stor utsträckning i projektering och byggproduktion. Detta kan leda till en ineffektiv energioch 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 projekt certifieras enligt Svanen eller Miljöbyggnad. Verktyget Klimatsmart byggarbetsplats används för att minska företagets egen klimatpåverkan. I tidigt skede arbetas respektive miljökrav in i förförklaringsunderlag och bygghandling. Hållbarhetsavdelningen säkerställer kompetens för att stödja organisationen i den processen och interutbildningar hålls för att säkerställa kompetensutveckling inom hållbarhet.

#### Kalkyler och inköp

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 byggprojektet. 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 visseblåsfunktion 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, cyberattacker, 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 garantihandelser och åtgärder. God hantering av garantiärenden och ansvarstagande under garantitiden skapar ett förtroende för företaget inför framtida upphandlingar och affärer. Beräkningen av garanti-reservationer 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 liknande och i förekommande fall för specifika skador i symmetri. Verkliga utfall kan komma att avvika från de avsättningar som baseras på tidigare gjorda uppskattningar.

#### Förvaltningsfastigheter

Under 2021 färdigställdes det första projektet för eget ägande i Inwita Fastigheter. Risker kopplade till fastighetsägande är bland annat hyresbortfall och värddeförändringar 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 projektsom ska ägas av Inwita.





## FINANSIELLE RISIKER

### Inflasjonsrisik og renterisik

Förändringar i inflationsstakt och räntnivåer sker alltid över tid. Inflationsrisik består i att den allmänna prisbilden kan förändras under ett projekts produktionsstid. Renterisik innebär att höjda räntor kan påverka resultat och kassaflöde negativt.

HANTERING: Inflationsrisik hanteras i avtal med såväl kunder som leverantörer utifrån lagstiftning och praxis i branschen. Renterisik hanteras genom att bolaget i grunden är finansierat av eget kapital för löpande rörelsekapital i enlighet med beslut på bolagsstämma. Därutöver styr koncernens finanspolicy ränkebindning på lån för trygg riskspridning där avvägning mellan rörliga och bundna räntor styrs av rådande marknadsläge.

### Likviditet

Wästbyggs huvudsakliga betalningsförpliktelser omfattar material och tjänster kopplade till byggprojekten liksom personalkostnader. Risken är att medel saknas vid utbetalningstillfällen.

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.

### Kreditrisik

Kreditrisik innebär risk att kundfordringar inte betalas.

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.

### Finansieringsrisik

Finansieringsrisik innebär att finansieringsmöjlighet saknas för projektutvecklingsverksamheten.

HANTERING: Där extern finansiering krävs är denna på plats innan ett kontraktsbundet åtagande påbörjas. Kommande finansieringsbehov bedöms löpande av koncernledning och styrelse.

### Valutarisik

Valutarisik utgörs av kursförändringar på valutamarknaden och som riskerar att ge ett annat resultat på bolagsnivå och projektnivå.

HANTERING: Den absolut övervägande delen av koncernens fakturering genereras i samma valuta som kostnaderna. Detta gäller även de utländska dotterbolagens verksamhet. Riskkriterier i finanspolicyn följs. Vid större transaktioner i annan valuta lyfts frågan till central ekonomistab för beslut om valutasäkring.

### Risk vid projekt- utveckling

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 avvyrtras 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.

HANTERING: Innan ett utvecklingsprojekt påbörjas görs en obligatorisk utvärdering enligt ledningssystemet kring tänkbara riskfaktorer såsom politiska och legala risker, råvarupriser, inflation ränkeläge etc. I ledningssystemet finns obligatoriska avstämningspunkter 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.

### Risk vid vinst- avräkning

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. Bli projektets slutliga ekonomiska utfall sämre än beräknat kan en kostnad i aktuell period uppstå.

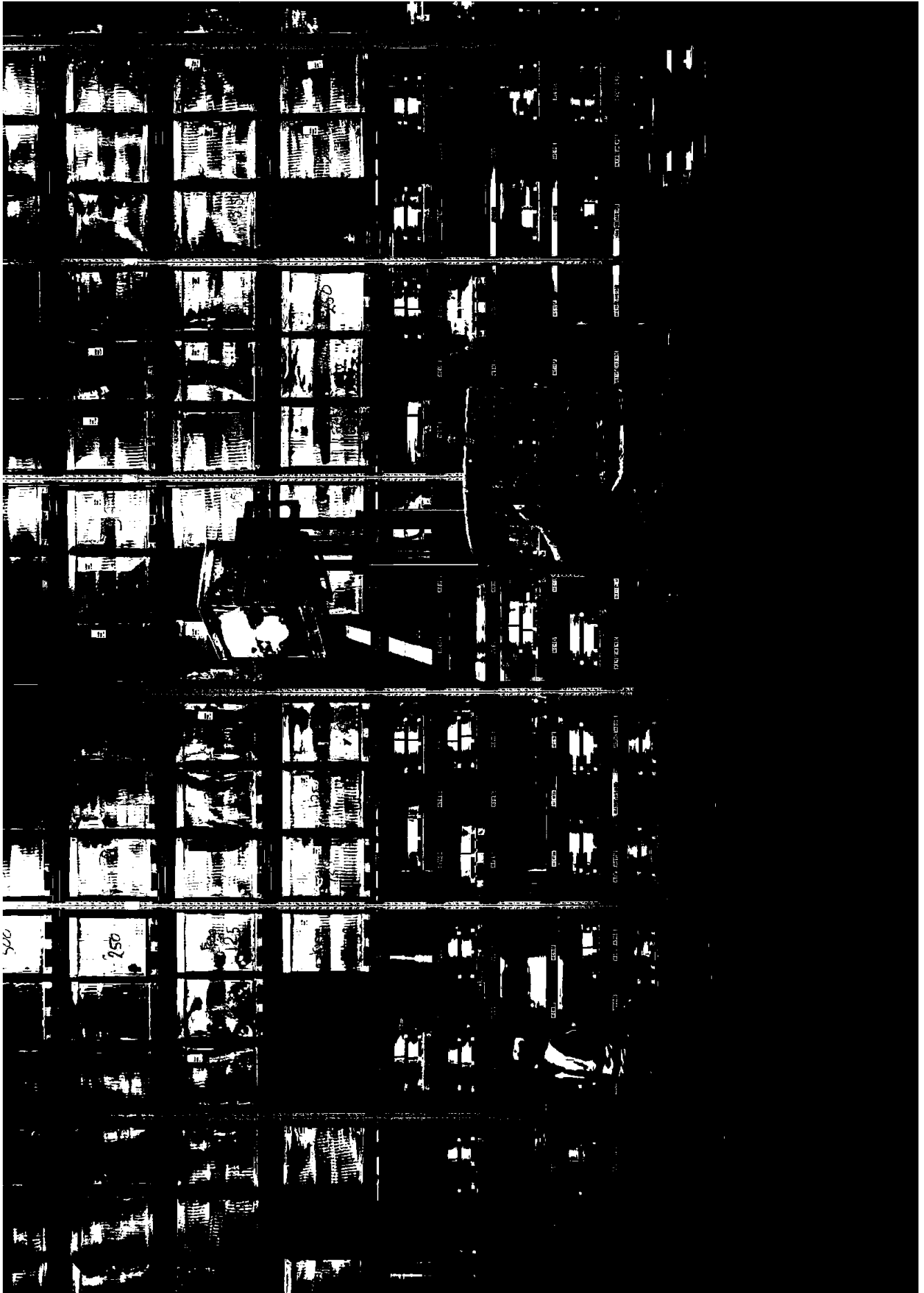
HANTERING: Innan vinstavräkning påbörjas i något projekt ska det vara klart för produktionsstart och alla erforderliga avtal med kund ska vara undertecknade. Ekonomin i alla projekt stäms av i samband med månadsboksutvärdering och slutkostnadsprognoser uppdateras. Rapporteringen av prognoser och ändringar av dessa dokumenteras på ett enhetligt och spårbart sätt.

### Twister

Inom Wästbyggs bransch förekommer emellanåt tvister med beställare och underentreprenörer. Risken utgörs av risk för skadestånd. Twister är ofta tids- och resurskrävande och kan också skada Wästbyggs varumärke.

HANTERING: Wästbygg har ett nära samarbete med entreprenadjurister för att säkerställa att 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.







# Koncernens resultatregning

	Not	2021	2020
Intäkter	1, 3, 4, 5	3 949	3 620
Kostnader i produktion	6, 8	-3 430	-3 132
<b>Bruttoresultat</b>		<b>519</b>	<b>488</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8, 16, 18, 19	-292	-269
Övriga rörelseintäkter	9	8	4
Övriga rörelsekostnader	10	0	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>235</b>	<b>223</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultatandelar från Joint ventures och intresseföretag		-4	0
Finansiella intäkter	11	12	9
Finansiella kostnader	12	-15	-7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>228</b>	<b>225</b>
Värdet förändring fastigheter		6	6
<b>Resultat före skatt</b>		<b>234</b>	<b>231</b>
Skatt	13	7	3
<b>Årets resultat</b>		<b>241</b>	<b>234</b>
Resultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		241	234
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Resultat per aktie, SEK*	14	7,42	9,39
Antal aktier årets slut ('000)	27	32 591	32 340
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)	27	32 474	24 913

Alla belopp i finansiella rapporter och noter anges i mkr om inget annat anges.

Då belopp har avrundats till mkr summerar inte alltid tabellerna.

\* I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningsseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförlig till strukturen i förvärvet av ReLab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlåmningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överenssamma med antalet registrerade aktier. Se sidan 44 för ytterligare information om antalet aktier.

	Not	2021	2020
<b>KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>			
Årets resultat	27	241	234
<b>Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen</b>			
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamhet		1	-2
<b>Årets totalresultat</b>		<b>242</b>	<b>232</b>
Totalresultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		242	232
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0



Transaktion 09222115557466069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

FINANSIELLA RAPPORTER 1.59



# Koncernens balansräkning

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





	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	27		
Aktiekapital		4	4
Øvrigt tilskjøttet kapital		946	946
Balansert resultat		555	408
Årets totalresultat		242	232
Summa eget kapital hñnført til moderbolagets aksieagere		1 747	1 590
Innehav utan beståmmãnde inflytãnde		4	3
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 751</b>	<b>1 593</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	29, 31		
Långfristiga rãntebãrande skulder		492	-
Obligationslån	30	154	58
Skulder till kreditinstitutt		18	16
Skulder nyttjanderãtter	18, 31, 32	664	74
Summa			
Långfristiga icke rãntebãrande skulder		18	4
Uppskjøten skatteskuldd	13	72	63
Øvrige avsetninger	28	90	67
Summa		754	141
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>	29, 31		
Kortfristiga rãntebãrande skulder		145	304
Skulder till kreditinstitutt		18	16
Skulder nyttjanderãtter	18, 31, 32	225	225
Øvrige skulder*		388	545
Summa			
Kortfristiga icke rãntebãrande skulder		480	247
Leverantørsskulder		406	362
Førskott frãn kund	25	4	2
Skatteskulder		118	151
Øvrige skulder*		200	129
Upplupne kostnader och fòrutbetalda inntãkter	33	1 208	891
Summa		1 596	1 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 101</b>	<b>3 170</b>

\* En omklassifisering har gjørt av Øvrige skulder, se Not 1 Redovisningsprinsipper pã sidan 70.



Transaksjon 09222115557466069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

FINANSIELLA RAPPORTER | 61



# Förändringar i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Områknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Moder- företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>2020</b>							
Ingående balans	3	83	0	483	569	3	572
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				234	234	0	234
Övrigt totalresultat			-2	-	-2	-	-2
Årets totalresultat			-2	234	232	0	232
<b>2021</b>							
Ingående balans	4	946	-2	642	1590	3	1593
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				241	241	0	241
Övrigt totalresultat			1	-	1	-	1
Årets totalresultat			1	241	242	0	242
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)				83	83	-	83
Återköp egna aktier				-61	-61	-	-61
Utdelning				-107	-107	-	-107
<b>Vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>946</b>	<b>-1</b>	<b>798</b>	<b>1747</b>	<b>4</b>	<b>1751</b>

För ytterligare information om det egna kapitalet se not 27 på sidan 90 samt information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 44.





# Koncernens kassaflödes- analys

	2021	2020
<b>Den løpende verksamheten</b>		
Resultat före finansielle poster	235	223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflødet	9	64
Erhållen ränta	12	9
Betald ränta	-15	-7
Betald skatt	11	-16
<b>Kassaflöde från den løpende verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>252</b>	<b>273</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av egenutvecklade bostadsrätter	-515	-206
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar	165	-144
Ökning(-)/Minskning(+) av övriga rörelsefordringar	-532	-52
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder	133	-268
Ökning(+)/Minskning(-) av övriga rörelseskulder	178	160
<b>Kassaflöde från den løpende verksamheten</b>	<b>-319</b>	<b>-237</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i virksomheter, inkl tillægskjøpskillingar	-129	0
Förvärv av immaterielle anleggningstillganger	-4	-3
Investeringar i forvaltningsestigheter	-10	-53
Förvärv av övriga materielle anleggningstillganger	-23	-4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-166</b>	<b>-60</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	901
Transaktionskostnader nyemission	-	-37
Återkøp egne aktier	-61	-
Utbetald utdeling	-107	-75
Amortering av låneskulder	0	-204
Opplagne låneskulder	196	281
Obligationslån	492	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>520</b>	<b>866</b>
<b>ÅRETS KASSAFLØDE</b>	<b>35</b>	<b>569</b>
Likvide medel vid årets början	860	298
Kursdifferens i likvide medel	2	-7
<b>Likvide medel vid årets slutt</b>	<b>897</b>	<b>860</b>

Not





# Moderbolagets resultatregning

	2021	2020
Intäkter		
Övriga rörelseintäkter	99	65
Summa rörelseintäkter	0	0
Personalkostnader		
Övriga externa kostnader	-63	-48
Rörelseresultat	-62	-77
	-26	-60
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Utdelning (anticiperad) från dotterbolag	200	184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18	-30
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	199	111
Bokslutsdispositioner	16	83
<b>Resultat före skatt</b>	215	194
Skatt	2	0
<b>Årets resultat</b>	217	194

## Not

1

5, 6, 7, 16, 19

11

12

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





# Moderbolagets balansräkning

	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	5	3
Materiella anläggningstillgångar	2	4
Summa	7	7
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i koncernbolag	389	311
Fordringar hos koncernbolag	49	-
Uppskjuten skattefordran	11	9
Summa	449	320
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>456</b>	<b>327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar	1 459	1 120
Fordringar hos koncernbolag	1	4
Skattefordringar	0	2
Övriga fordringar	7	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Summa	1 467	1 134
Kassa och bank	443	496
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 910</b>	<b>1 630</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 366</b>	<b>1 957</b>





	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	27		
Aktiekapital		4	4
Bundet eget kapital		4	4
Överkursfond		863	863
Balanserat resultat		470	361
Årets resultat		217	194
Fritt eget kapital		1 550	1 418
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 554</b>	<b>1 422</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	31		
Långfristiga räntebärande skulder		492	-
Obligationsslån	30	492	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>	31		
Kortfristiga räntebärande skulder		230	501
Skulder till koncernbolag		230	501
<b>Summa</b>			
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>			
Leverantörsskulder		8	6
Skulder till koncernbolag		57	10
Övriga skulder		1	1
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	33	24	17
<b>Summa</b>		<b>90</b>	<b>34</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>320</b>	<b>535</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 366</b>	<b>1 957</b>





# Förändringar i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
<b>2020</b>				
Ingående balans	3	-	436	439
Årets resultat			194	194
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Nyemission	1	900	-	901
Transaktionskostnader nyemission		-37		-37
Utdelning			-75	-75
<b>Vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>863</b>	<b>555</b>	<b>1 422</b>
<b>2021</b>				
Ingående balans	4	863	555	1 422
Årets resultat			217	217
<b>Transaktioner med ägare</b>				
Åtagande vederlagsaktier (förelseförvärv)			83	83
Återköp egna aktier			-61	-61
Utdelning			-107	-107
<b>Vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>863</b>	<b>687</b>	<b>1 554</b>

För ytterligare information om det egna kapitalet se not 2.7 på sidan 90 samt information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 44.





# Moderbolagets kassaflødes- analys

	2021	2020
<b>Den løpende verksamheten</b>		
Resultat före finansiella poster	-26	-60
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflødet, m. m.	4	4
Erhållen ränta	43	18
Betald ränta	-18	-30
Betald skatt	2	-3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5</b>	<b>-71</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-394	-423
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-262	-199
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-651</b>	<b>-693</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i verksamheter	-132	-1
Avyttring verksamhet, koncernintern	205	-
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-4	-2
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1	-1
Placering i finansiella anläggningstillgångar	-61	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>7</b>	<b>-4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission	-	901
Transaktionskostnader nyemission	-	-37
Återköp egna aktier	-61	-
Erhållet koncernbidrag	93	56
Lämnat koncernbidrag	-10	-2
Erhållen utdelning	184	273
Utbetald utdelning	-107	-75
Amortering av låneskulder	-	-60
Obligatorisklån	492	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>591</b>	<b>1 056</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-53</b>	<b>359</b>
Likvida medel vid årets början	496	137
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>443</b>	<b>496</b>

Not





# NOTER

<b>Not 1.</b> Redovisningsprinsipper	70	<b>Not 21.</b> Fordringer konsernbolag	88
<b>Not 2.</b> Viktige oppskattninger og bedømminger	76	<b>Not 22.</b> Andelar joint ventures og intresseløstretag	88
<b>Not 3.</b> Rørelseforvån	77	<b>Not 23.</b> Kundfordringer	88
<b>Not 4.</b> Intåktler	78	<b>Not 24.</b> Egenutvecklade bostadsråttler under produktion	88
<b>Not 5.</b> Segmentsrapportering	78	<b>Not 25.</b> Uppåttbetalt ej fakturerat och försåttott från kund	89
<b>Not 6.</b> Anståttlida, personalkostnader och arvoden till styrelse (kkf)	80	<b>Not 26.</b> Fåttbetalida kostnader och upplupna intåktler	89
<b>Not 7.</b> Arvode och kostnadsersåttning till revisorer	82	<b>Not 27.</b> Eget kapital	90
<b>Not 8.</b> Kostnadsåttlag i resultatråttkingen	82	<b>Not 28.</b> Avsåttninger	90
<b>Not 9.</b> Övriga rørelseintåktler	82	<b>Not 29.</b> Finansiell risåttkåttnering och finansiella instrument - konsern	91
<b>Not 10.</b> Övriga rørelsekostnader	82	<b>Not 30.</b> Obligationslåån	92
<b>Not 11.</b> Finansiella intåktler	82	<b>Not 31.</b> Råtttebåttrende skulder	92
<b>Not 12.</b> Finansiella kostnader	82	<b>Not 32.</b> Skulder hånfåttlriga till finansieringsveråttksamheten	93
<b>Not 13.</b> Skåttler	82	<b>Not 33.</b> Upplupna kostnader och fåttbetalida intåktler	94
<b>Not 14.</b> Resultat per åttke	83	<b>Not 34.</b> Pantler och eventualfåttpliktler	94
<b>Not 15.</b> Goodwill	83	<b>Not 35.</b> Justeringer fått poster som inte ingår i kassafåttødet	94
<b>Not 16.</b> Övriga immateriella tillgååttger	84	<b>Not 36.</b> Transåttktioner med hånståttende	94
<b>Not 17.</b> Fåttvaltningsfåttstigheter	84	<b>Not 37.</b> Nyåttkeltal och defintitioner	95
<b>Not 18.</b> Nyttjåttnderåttttillgååttger	84	<b>Not 38.</b> Hånåttelser efter balansdagen	96
<b>Not 19.</b> Materiella anlåttggningsåttllgååttger	85	<b>Not 39.</b> Upplåttysningar om Wåttstbygg Gruppen AB	96
<b>Not 20.</b> Andelar i konsernbolag	86	<b>Not 40.</b> Vinstdisposition	96

## Not 1. Redovisningsprinsipper

### 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 projekteringsbolag och företagets verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på tretton 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 till 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 process och till färdig byggnad till extern kund.

### ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Wästbygg Gruppen AB tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkning 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 förhåller sig till följande: "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förhåller sig till följande: "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer förhåller sig till följande: "Moderbolagets redovisningsprinciper".

De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen. Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 29 mars 2022. 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 miljon (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 tilläggsköpsbeskrivningar och eventuella derivatinstrument.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att föregående nämnda 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 2020. 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 vikta mot varandra. Denna förändring innebär att de bostadsrättsföretag som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger i uppställningen av fel enligt IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel. Förändringen innebär att de bostadsrättsföretag som Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföretagarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

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

Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultaträknades i takt med respektive projekts framdrift. Finansinspektionens tolkning av IFRS avseende bostadsrättsföretag under produktion har under hösten 2021 prövats av förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten gjorde en annan bedömning än Finansinspektionens bedömning. Finansinspektionen

har överklagat domen och har erhållit prövningstillstånd. Wästbygg följer utvecklingen om redovisning av intäkter och vinster över tid. Nuvarande princip att konsolidera bostadsrättsföretag kan komma att ändras beroende på hur utvecklingen sker.

I segmentrapporteringen är redovisningsprincipen oförändrad mot tidigare år och egenutvecklade bostadsrättsprojekt inräknade redovisningsöver tid, se Not 5, samt nedanstående stycke Segmentrapportering.

### OMKLASSIFICERING RÄNTEBÄRANDE SKULD

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

### OMRÄKNANDE NYCKELTAL, mkr

	2020-12-31
<b>Rörelsekapital</b>	785
Innan omräkning	1 010
Efter omräkning	477
<b>Nettokassa</b>	252
Innan omräkning	
Efter omräkning	

### NYA OCH UPPTADERADE STANDARDER SOM ÅR TILLÄMPLIGA FÖR RÅKENSKAPÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2021 OCH SENARE

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 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 TILLÄMPLIGA 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 omfatter moderbolaget samt de foretag og virksomheter i vilka moderbolaget har ett varaktig interesse i og direkt eller indirekt har ett bestemmende innflytning over samt interesseforetag og joint venture. Belopp som redovisas i de finansielle rapportene for disse foretag har justert da så krävts for att säkerställa överensstemmelse med koncernens redovisningsprinsipper.

### Rørelseforvärv

Koncernredovisningen opprätts enligt förvärvsmetoden. Dette innebær att anskaffingsværdet på andelar i dotterforetag fördelas på identifiserbare tilganger og skulder ved förvärvet till verklig værd. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffingsværdet för de förvärvade andelarna og nettot av verklig værd på förvärvade identifiserbare tilganger og skulder redovisas som goodwill. Om anskaffingsværdet understiger verklig værd for det förvärvade dotterforetagets netto tilganger, redovisas skillnaden direkt i resultatregningen. Resultat og övrigt totalresultat for dotterforetag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen træder i kraft, enligt vad som är tillämpligt. Koncernen hantör totalresultatet for dotterforetagene till moderbolagets ågare og innehav utan bestämmande innflytning baseret på deras respektive ågarandelar.

Vilkorad køpskillingar redovisas till verklig værd ved förvärvstidspunktet avseende såväl tilganger som skulden (finansiell instrument) og omværdet årsvis eller ved særskilte hændelser og förändringar redovisas i årets resultat.

### Överförd ersättning

Den ersättning som överförs av koncernen vid ett rörelseförvärv värderas till verklig værd, som ska beräknas som summan av verklig værd av de tilganger som överläts av förvärvaren per förvärvstidspunkt, de skulder som förvärvaren ådrar sig till tidigare ågare av det förvärvade foretaget og de eget kapitalandelar som emitteras av förvärvaren. Förvärvskostnader kostnadsförs när de oppkommer.

### Vilkorad køpskilling

Vilkorad køpskillingar redovisas till verklig værd ved förvärvstidspunktet. Om den vilkorad køpskillingen klassificeras som en finansiell skuld omværdet denna till verklig værd ved varje rapporttilfælde. Omværdingen redovisas i årets resultat. Om den vilkorad køpskillingen däremot klassificeras som eget kapitalinstrument görs ingen omværding, og reglering redovisas inom eget kapital.

### Dotterforetag

Dotterforetag är foretag som står under ett bestämmande innflytning från Wästbygg. Bestämmande innflytning föreligger om Wästbygg har

innflytning över investeringsobjektet, är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från ett engagemang samt kan använda sitt innflytning över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bestemmende innflytning till att påverka avkastningen. Vid bestemmende innflytning föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Bostadsråtsforeningarna konsolideras från till dess att slukund får tilltræde till lægenheten.

### Interesseforetag

Interesseforetag är de foretag för vilka koncernen har ett betydande innflytning, men inte ett bestämmande innflytning, över den driftsmæssige og finansielle styningen, vanligvis genom andelsinnehav på mellom 20-50 procent av røsterna. Från og med den tidpunkt som det betydande innflytning et erhålls redovisas andelar i interesseforetag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebær att det redovisade værdet på aktierne motsvaras av koncernens andel i bolagets eget kapital samt goodwill og andre eventuelle koncernmæssige över- og underværd. I resultatet redovisas koncernens ågarandel av innehavets resultat.

### Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmæssigt de foretag för vilka koncernen både genom ågande av andelar og samarbeitsavtal med en eller flere parter har ett gemensamt bestämmande innflytning, där koncernen har rätt till netto tilgangerne istället for direkt rätt till tilganger og åtagende i skulder. Joint ventures konsolideras, ilikhet med interesseforetag, enligt kapitalandelsmetoden. I Wästbygg Gruppen finns endast samarbeitsarrangement i form av joint ventures.

### Eliminering av transaksjoner inom koncernen

Koncerninterne fordringer og skulder, intakter eller kostnader og realiserede vinster eller forluster, som oppkommer från koncerninterne transaksjoner mellom koncernforetag, elimineras i sin helhet ved opprætning av koncernredovisningen.

### Eliminering av interneresultat

Av vinster som oppstår ved transaksjoner mellom koncernen og ett interesseforetag eller ett joint venture elimineras den del som motsvarer koncernens ågarandel. Om redovisat værd for andelen i ett interesseforetag understiger elimineringen av interneresultat redovisas överskjutende del av elimineringen som en förutbetalt intækt. Om en transaksjon mellom koncernen og ett interesseforetag eller ett joint venture gitt opphov till en forluster, elimineras forlusten endast om den inte motsvarer ett nedskrivningsbehov for tilganger. Om vinsten eller forlusten oppstått hos interesseforetag eller ett joint venture påvækar elimineringen det resultat for transaksjonsåret som redovisas blandt resultatandelar från joint ventures og interesseforetag. Elimineringen av interneresultat

återförs i senere bokslut efter hur tilgangerne förbrukas eller då den avvyttras. Kapitalandelsmetoden tillämpas från till den tidpunkt når det betydande innflytning, ett interesseforetag eller det gemensamt bestämmande innflytning ett joint venture opphør. Forsøljning av andelar i ett interesseforetag eller ett joint venture redovisas ved den tidpunkt då koncernen inte længre har kontroll over innehavet.

### Övriga aktieinnehav

I vissa affärer åger moderbolaget, direkt eller indirekt, samtlige aktier i foretag under en kortare periode, men de utgör inte del av foretagets løpande affærsverksamhet utan utgör en del i en transaksjon. Sådanne innehav är normalt sett kortvarige og syftar endast till att paketera vissa affærstransaksjoner i samband med forward funding- og forward commitmentupplægging, se side 72. Denne type av innehav konsolideras inte utan redovisas som omsættningstilganger i enlighet med IFRS 15 Intækter från avtal med kunder.

### Utlandsverksamheter og valutaomrækning

Utlandske dotterforetag tas in till funktionell valuta og ræknes om till rapporteringsvaluta. Med funktionell valuta avses, for Wästbygg Gruppen, den lokale valuta for den rapporterede enhets redovisning. Tilganger og skulder i utlandsverksamheter, inklusive goodwill og andre koncernmæssige över- og underværd, omræknes till svenska kronor till den valutakurs som råder ved rapportperiodens slut. Intækter og kostnader i en utlandsverksamhet omræknes till svenska kronor till en gennemsnitskurs. Omrækningssdifferenser som oppstår ved valutoomrækning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat og akkumuleras i en separat komponent i eget kapital, omrækningsserven.

Transaksjoner i utlandsk valuta omræknes, når de tas in i redovisningen, till svenska kronor enligt transaksjonsdagens valutakurs. Tilganger og skulder i utlandsk valuta omræknes på varje balansdag enligt balansdagkursen.

### SEGMENTSAPPORTERING

I segmentsredovisning tillämpas redovisning av intækter över tid for samtlige utvecklingsprojekter, inklusive de bostadsrætsprojekter som konsolideras i redovisning enligt IFRS. Koncernens segmentsredovisning inneholder alternative nyckeltal for att beskriva hur verksamheten utvecklas över tid og ge møyilighet till en mer överskådlig jämførelse mellom ulike perioder. Denne følger även koncernens interne redovisning till bolagsledning og styrelse då styrelsens bedømming är att segmentsredovisning ger en tydeligere bild av koncernens økonomiske ställning ved varje enskilt rapporttilfælde. De alternative nyckeltalene är ett komplement till rapportering enligt IFRS.





Ett rørelsessegment er en del av konsernen som bedriver virksomhet fra hvilken den kan generere inntakter og åndre sig kostnader og for hvilke det finns fristående finansiell informasjon tilgjengelig. Ett rørelsessegment resultat følger opp av foretgets høyeste verkstillende beslutningsinstans, som er vd i moderbolaget tilika konsernchef, samt CFO, for å utvärderare resultatet samt for å kunna allokera resurser till rørelsessegmentet. Segmentinformasjon lämnas endast för konsernen och består av tre segment: Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri.

## INTÅKTER

### IFRS 15 Intakter från avtal med kunder

Intakter 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 entreprenadoppdrag 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 kombinerats 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 prestationsåtagande om 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 transaksjonspriset. 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 normalfall redovisas intäkt över tid för entreprenader och fastighetsutvecklingsprojekt eftersom kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företgets prestation när företaget fullgör ett åtagande. I fastighetsutvecklingsprojekt förekommer att kunden kontrollerar fastigheten via avtal i kombination med att Wästbygg:s 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 bostadsåtsför- ening 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 handlinger noteras i arbetsplatsens dagbok som avvikelser. Avvikelsesrapportering sker till beställaren så snart som möjligt, antingen på nästkommande byggmöte eller via e-post med tillhörande underlag. Avvikelser kan även initieras från beställaren.

Identifiserade avvikelser kan medföra både tillkommande och avgående kostnader. När båda parterna är överens om avvikelser 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 godkända en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa det befintliga avtalet till dess att parterna kommit överens om det fortsatta förhållandet.

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

### Avtalsligångar och avtalskulder

I balansräkningen redovisas entreprenadoppdragen projekt för projekt, antingen som Upparbetade men ej fakturerade inntakter bland omsättningsstillgångar eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade inntakter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade inntakter redovisas som skuld. Ej upparbetad del av belård förlost redovisas som avsättning.

Förskotts fakturering sker ofta i byggverksamheten enligt avtal.

När fakturering skett redovisas en kundfordran.

### Entreprenadoppdrag

I entreprenadoppdrag 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. Inntakter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens

opparbejtningsgrad. Opparbejtningsgraden bestäms på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till den mot projektintäkten svarande projektkostnader för hela entreprenaden. En förutsättning för att inntakter redovisas över tid, är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På oppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt i motsvarande nedlagda kostnader. Belård förlost kostnadsförs så snart de är kända.

### Projektutveckling

Derma affärsmodell innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet ofast med hyresgäster ("brukare"). I samband med att kundavtal tecknas redovisas intäkten för utvecklingsarbete eftersom dessa inte kunnat redovisas tidigare då bolaget i normalfall inte haft en kund så tidigt i projektutvecklingsprocessen. Inntakter avseende projektutveckling i form av entreprenadoppdrag avräknas över tid. Detta enligt IFRS 15 från kontraktstillfället till konsernens 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 överlätna bolaget och värdet på aktierna/andelarna i detsamma ökar i motsvarande takt. Eftersom de berörda Wästbyggbolagens åtaganden sker över tid, ska också intäkterna redovisas över tid.

### Forward Funding

Forward Funding innebär att köparen övertar äganderätten till aktierna i det fastighetsåtagande 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 ofast 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 fastighetsåtagande 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 transaksjonspris. 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 investerings-





objektet. Den totale inntakt koncernen erholder er på forhånd bestemt og påvirkes ikke av hur vurdert av investeringsobjektet utvikles fram till ferdigstillelse. Sammenfatningsvis så innebær Wåstbyggs prestasjon (entreprenudrag) att det byggs en fastighet over vilken kunden har kontroll via avtal. Wåstbygg har kontroll over entreprenudraget som sådant, dvs som ett normalt entreprenudrag, men inte over fastighet under vare sig byggeperiode eller slutförande. Då koncernens prestasjonsåtaganden i dessa fall sker över tid redovisas inntakten över tid.

### Egenutvecklade bostadsrättsprosjekt

Vid utvikling av bostadsrättsprosjekt betraktas inte bostadsrättsforeningarna som frisaende fra Wåstbygg og konsolideras derfor i Wåstbyggs rakenskaper. Koncernens balans- og resultatrakninger inkluderer dermed bostadsrättsforeningarnas samtlige tilganger, eget kapital og skulder samt inntakter og kostnader. Inntakter og resultat for utvikling av bostadsrättsforeninger redovisas i sin helhet vid den tidpunkt nær Wåstbygg oppfylt sitt prestasjonsåtagande, det vil säga nær sluttend for tiltrådde till egenheten. Egenutvecklade bostadsrättsprosjekt produktionsstartas forst när majoriteten (vanligtvis 70 prosent) av bindande forsalningsavtal med framtida andelsagare har teknats. Wåstbygg ar sig gjenmet bostadsrättsforeningen att senast avrakningsdagen forvarva eventuelle osaldte bostadsrätter. Avrakningsdagen sker ca 3 månader efter ferdigstillelledagen. Wåstbygg ansvarar också for att ersatta bostadsrättsforeningen for eventuelle inkomstbofall og fordyrte lånekostnader vid osaldte lågneheter. Reservering av dessa åtaganden sker vid samma tidpunkt som Wåstbygg redovisar projektets inntakter og resultat.

### Øvrige inntakter

Redovisingen av andra inntakter än inntakter fra entreprenudrag og projekt utvikling, sker enligt IFRS 15 i takt med att arbetet utfors. Direkt hånforlige kostnader till sådana inntakter reducerer inntakten.

### RØRELSEKOSTNADER

Rørelsekostnader redovisas i resultatet nær tjänsten utnyttjas eller nær hånelsen intråffer. Garantitgifter redovisas nær koncernen ingår en forplikelse, vilket vanligvis sker i samband med forsaljning.

### FINANSIELLA INTÅKTER OG KOSTNADER

Finansiella inntakter og kostnader består av ranteinntakter på bankmedel, fordringar og rantebærende vrdpapapper, ranteekostnader på lån, utdelningsinntakter, valutakursdifferenser, vrdforandring på finansiella tilganger vdrade till virkelig vrd via resultatrakningen, nedskrivninger av finansiella tilganger samt vinster og forlueter på såringsinstrument som redovisas i årets resultat. Ranteinntakter på fordringar og ranteekostnader på skulder beraknas med tilampning av effektivrante-metoden i de fall det forekommer.

Lånekostnader redovisas i resultatet utom till den del de ar direkt hånforlige till inkop, konstruksjon eller produksjon av tilganger som tar betydande tid i anspråk att ferdigställa for avsedd anvandning eller forsaljning, i vilket fall de ingår i tilgangerarnas anskaffningsvrd. Utdelningsinntakt redovisas nær ranteen att erhålla betalning faststalls.

### SKATTER

Inkomstskatter utgors av aktuell skatt og uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultatrakningen utom då underliggende transaksjon redovisas i øvrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varid tilhørende skatteeffekt redovisas i øvrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt ar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuell år, med tilampning av de skattesatser som ar beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut. Hit hør även justering av aktuell skatt hånforlige till tidligere perioder.

Uppskjuten skatt beraknas enligt balansrakningsmetoden med utgangspunkt i temporære skillnader mellom redovisade og skattemåsbearktas inte: for temporær skillnad som oppkommit vid forsta redovisingen av goodwill, forsta redovisingen av tilganger og skulder som inte ar rørelseforvarv og vid tidpunkt for transaksjonen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat. Vidare bearktas inte heller temporære skillnader hånforlige till andeler i dotter- og interesseforetag som inte forventas bli återfordra inom øverskiddig framtid. Vrderingen av uppskjuten skatt baser sig på hur redovisade vrden på tilganger eller skulder forventas bli realiserade eller regulerade. Uppskjuten skatt beraknas med tilampning av de skattesatser og skatteregler som ar beslutade eller i praktiken beslutade vid rapportperiodens slut.

Uppskjuten skattefordring avseende avdragsgjella temporære skillnader og underskottsavdrag redovisas endast i den mån det ar sannolikt att dessa kommer att kunne utnyttjas. Vrdet på uppskjuten skattefordringar reduceras nær det inte längre bedoms sannolikt att de kan utnyttjas.

### KLASSIFISERING

Anlæggningstillganger og långfristige skulder består av belopp som forventas återvinnas eller betalas efter mer än tolv måneder råknet fra balansen dagen. Omsåtningsstillganger og kortfristige skulder består av belopp som forventas återvinnas eller betalas inom tolv måneder råknet fra balansen dagen.

### IMMATERIELLA ANLÆGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Goodwill

Goodwill avser framtida økonomiske fordelar som oppkommer vid ett rørelseforvarv og motsvarer det belopp som anskaffningsvrdet øversisger det verkkelige vrdet av nettotillgangarna med vid forvarvstidpunktene

og som inte ar enskilt identifiserade og separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvrdet minskat med akkumulerte nedskrivnings- ar. Goodwill fordeles till kassagenererande enheter og testas årligen for nedskrivningsbehov (se nedan). Avskrivning på goodwill og projekt- righeter sker inte. Øvrige immaterielle tilganger skrives av på fem år.

### Øvrige immaterielle tilganger

Øvrige immaterielle tilganger består framst av Varumærke og projekt- righeter. Varumærke ar en post som vid ett rørelseforvarv enskilt identifiserats og separat redovisats. Varumærke redovisas initialt till virkelig vrd vid forvarvet. Alla immaterielle tilganger med begrånsad livslångd, vrdas till anskaffningsvrdet og skrives av linjært over den beraknade nytjandeperioden. Nytjandeperioden omprøvas vid varje balansdag. Føljande nytjandeperioder tilampas:

Varumærke	5 år
Programvara	3-5 år

Projekt- righeter bedoms ej ha begrånsad livslångd utan nedskrivningsprøvas årligen.

### Nedskrivninger

Vid varje rapporteringstillfalle gors en bedømming om det foreligger någon indikasjon på en vrdeminskning avseende koncernens tilganger. Om så ar fallet faststalls dess återvinningsvrdet for att en eventuell vrdeminskning ska kunne faststallas. Avseende goodwill faststalls återvinningsvrdet årligen. Om det inte ar mōjligt att beråkna återvinningsvrdet for den enskilda tilgangen, beråknar koncernen istallet återvinningsvrdet for den kassagenererande enhet tilgangen hør till.

Återvinningsvrdet defineras som det hōgsta av netto forsaljningsvrdet og nytjandevrdet. Nyttjandevrdet defineras som nuvrdet på de framtida inbetaininger som tilgangen genererar. Vid nuvrdesberåkning anvånds en kalkylrante fore skatt som speglar den aktuelle marknadsrante og den risiko ar hånforlige till tilgangen. Om återvinningsvrdet for en tilgang faststalls till ett lågre vrdet än det redovisade vrdet skrives det redovisade vrdet ned till återvinningsvrdet.

### MATERIELLA ANLÆGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Førvaltningsfastigheter

I desember 2019 fattades beslut om att registrera ett nytt bolag inom Wåstbygg Gruppen, Invita Fastigheter, vars syfte ar att åga og forvalta egenutvecklade samhållsfastigheter. Wåstbygg har per balansen dagen en førvaltningsfastighet.

**Klassifisering:** Med førvaltningsfastighet avses fastighet som inehås i syfte att generera hyresinntakter eller vrdestegring eller en kombinasjon av dessa, snarare än for anvandning i eget foretags verksamhet for produksjon og tillhandahållande av varer, tjänster eller for administrativ-





va ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Ägda fastigheter eller fastigheter nyttjade via tomträttsavtal bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

**Värdering:** Förvaltningsfastigheter, vilka vid förväret redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förväret 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 marknadsmissiga villkor. Värderingen har skett av extern part i samband med balansdagen.

**Värdet förändring:** Värdet förändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad 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 överlämnar 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 upplåtelseiden med beaktande av koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelseiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelseiden.

## Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar koncernen en nyttjanderätt och en leasingsskuld i koncernens balansräkning. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde, vilket omfattar den summa som leasingsskulden

ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av koncernens utgifter för demontering 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 leasingavtals slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns. Vid leasingavtalets början värderar koncernen leasingsskulden 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 leasingsskulden inkluderar fasta avgifter (inklusive de till sin substans fastavgifterna), 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 säkert 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 leasingsskulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll. Koncernen har valt att redovisa korttidsleasavtal 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 leasingsskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

## Avskrivningar

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet 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

ka 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 provas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinst eller förlust 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 skällig andel 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, obebbyggda 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 fastighetsägande bolag. 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. Räknekostnader kopplade till byggkreditiv för projekten räknas in i anskaffningsvärdet.





## FINANSIELLA INSTRUMENT

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

### 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 innehåller en ram för en affärsmodell vars mål är att innehålla 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 oavseentlig. 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 innehåller 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 marknadsstransaktioner eller, 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

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 kassaflödessakeringar 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 injämnade och utbetalda löner samt eventuell injämnad 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.

### Ersättning vid uppsägning

En skuld redovisas i samband med uppsägning 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 tillförlig 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.

### KASSAFLODESANALYS

Kassaflodesanalyser 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 tilgjengelige og skulder som de forventede og avyttrede foretagen hadde ved åndringstidspunktet inngår i analysen av rörelsekapitalforandringar og ei heller i forandringar av balansposter redovisade inom investerings- og finansieringsverksamheterna.

## MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har utprövat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och rådet för finansiell rapporteringsrekommendation 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, tryckandelagen och med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

## Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinsipper

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

Aktiägartillskott 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 leasingkulden 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 kassagenrerande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 428 mkr (229). Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdberäkningen 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 295 mkr (75) och egenutvecklade bostadsrätter under produktion till 880 mkr (740).

### 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.

### Avtalsstillgångar och avtalskulder

Avtalsstillgångar består av fordringar på beställare av pågående projekt och utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering. Avtalskulder består av skuld till beställaren när fakturerat belopp överstiger upparbetat 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 upparbetningsgrad. 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. Övarstående 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 437 mkr (272). Förskott från kund uppgår i balansräkningen till 406 mkr (362).

### TWISTER

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/skuldbeaktas i den mån det anses som sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden. Se vidare not 13.





## Not 3. Rørelseforvärv

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

Under de senaste tre åren har man haft en genomsnittlig årlig omsättning på närmare en miljard kronor och en rörelsemarginal som ligger väl i linje med Wästbygg Gruppens övergripande mål. För 2020 redovisades intäkter på 900 mkr och ett resultat efter finansiella poster på 69 mkr. Bolaget är köpt för ett bedömt marknadsvärde på 230 mkr på skuldfri basis. Detta har vid tillträdesboks slutets fastställande resulterat i att köpeskillingen uppgår till 269 mkr, där 186 mkr betalas kontant och 83 mkr genom återköp och överlåtelse av egna aktier (vederlagsaktier). Förvärvet var villkorat av godkännande av Konkursverket och finansieringslösningen av förvärvet var villkorat ett beslut av bolagsstämman i Wästbygg Gruppen avseende återköp och överlåtelse av 850 626 egna aktier uppdelade i två lika stora trancher. Första tranchen utbetalas senast 31 mars 2022 och den andra senast 28 oktober 2024. Vederlagsaktiernas värde baseras på volymviktad genomsnittskurs de tio föregående bankdagarna innan tillträdesdagen. Därmed har detta åtagande, att erlagga ett fastställt antal vederlagsaktier, klassificerats som eget kapital.

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

Förvärvsanalysen fastställdes under fjärde kvartalet 2021.

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

## EFFEKTER AV FÖRVARVET AV REKAB

Detaljer i rörelseförvärvet är enligt följande:

	186
<b>Verkligt värde överford ersättning</b>	<b>83</b>
Belopp som reglerats kontant	
Åtagande egna aktier/vederlagsaktier	
<b>Summa</b>	<b>269</b>
<b>Verkligt värde på identifierbara nettotillgångar</b>	<b>26</b>
Immateriella tillgångar – varumärke	1
Materiella anläggningstillgångar	5
Finansiella anläggningstillgångar	
<b>Summa</b>	<b>32</b>
Kundfordringar	100
Övriga fordringar	35
Likvida medel	68
<b>Summa</b>	<b>203</b>
Uppsiktiga skulder	-5
Avsättningar	-6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-11</b>
Leverantörsskulder	-102
Övriga skulder	-50
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>-152</b>
Identifierbara nettotillgångar	71
Goodwill vid förvärv	198
Överford ersättning i likvida medel	186
Förvärvade likvida medel	-68
<b>Nettokassaflöde vid förvärv</b>	<b>119</b>
<b>Förvärvskostnader som redovisats som kostnad i resultatet</b>	<b>3</b>

## ÖVERFÖRD ERSÄTTNING

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

## VARUMÄRKE

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

## GOODWILL

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



## Not 4. Intäkter

INTÄKTER PER TIDPUNKT	12 mån 2021			12 mån 2020		
	Entreprenad	Projektutveckling	Utveckling BRF	Entreprenad	Projektutveckling	Utveckling BRF
	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt
Bostad	462	252	482	801	54	86
Varav intern försäljning	7	-	-	2	-	-
Kommersiellt	663	25	-	706	138	-
Varav intern försäljning	7	-	-	-	-	-
Logistik och industri	1 265	800	-	1 234	601	-
Varav intern försäljning	99	-	-	-	-	-
Övrigt*	99	-	-	65	-	-
Varav intern försäljning	99	-	-	65	-	-
Koncernjusteringar	-99	-	-	-65	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 390</b>	<b>1 077</b>	<b>482</b>	<b>2 741</b>	<b>793</b>	<b>86</b>

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD	12 mån 2021			12 mån 2020		
	Sverige	Utland	Sverige	Utland	Sverige	Utland
	Bostad	1 196	-	941	-	-
Varav intern försäljning	7	-	2	-	-	-
Kommersiellt	688	-	844	-	-	-
Varav intern försäljning	7	-	-	-	-	-
Logistik och industri	1 781	284	1 513	322	-	-
Varav intern försäljning	0	-	-	-	-	-
Övrigt*	99	-	65	-	-	-
Varav intern försäljning	99	-	65	-	-	-
Koncernjusteringar	-99	-	-65	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 665</b>	<b>284</b>	<b>3 298</b>	<b>322</b>	<b>322</b>	<b>322</b>

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

## Not 5. Segmentsrapportering

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

Segmentsrapporteringen upprättas för koncernens rörelsesegment och är baserad på högste verkställande beslutstättarens 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 beslutstättarens beslut om bästa möjliga resursfördelning. Rörelseresultat är det resultatmätt 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 2021	12 mån 2020
Bostad	1 065	1 122
Varav intern försäljning	7	2
Kommersiellt*	688	844
Varav intern försäljning	7	-
Logistik och industri	2 065	1 835
Varav intern försäljning	0	0
Övrigt	99	65
Varav intern försäljning	99	65
Koncernjusteringar	-99	-65
<b>Summa SEGMENT</b>	<b>3 818</b>	<b>3 801</b>
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	131	-181
<b>Summa IFRS</b>	<b>3 949</b>	<b>3 620</b>

\* Varav omsättning till M2 Gruppen 85 mkr (70).



RORELSESEGMENT	12 mån 2021	12 mån 2020
Bostad	81 7,6 %	8 0,7 %
Varav intern försäljning	-11 -1,6 %	31 3,7 %
Kommersiellt	241 11,7 %	274 14,9 %
Logistik och industri	-26	-60
Övrigt*	-8	1
Koncernjusteringar		
<b>Summa</b>	<b>277</b>	<b>254</b>
<i>Rorelsemarginal</i>	<i>7,3 %</i>	<i>6,7 %</i>
Finansiella poster	-3	5
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	6	6
<b>Resultat före skatt SEGMENT</b>	<b>280</b>	<b>265</b>
IFRS justering (hämeföring i sin helhet till segment Bostad)	-47	-34
<b>Resultat före skatt IFRS</b>	<b>234</b>	<b>231</b>

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

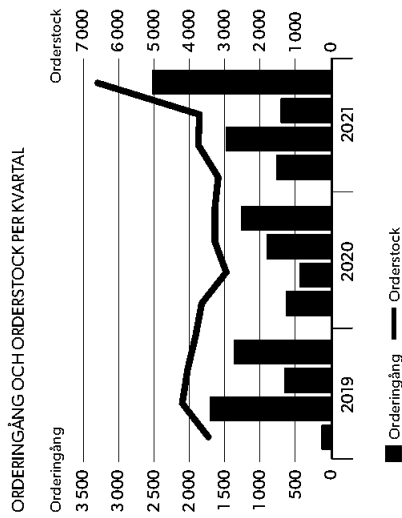
Interprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmissiga villkor. Finansiella poster och skatter fördelas inte per segment och följs heller inte upp så av högste verkställande beslutsfattare varför de exkluderas i ovanstående tabell. Motsvarande gäller också tillgångar och skulder. Några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

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD	12 mån 2021	12 mån 2020
	Sverige	Utländ
Bostad	1 065	1 122
Kommersiellt	688	844
Logistik och industri	1 781	284
Övrigt	99	65
Varav intern försäljning	99	65
Koncernjusteringar	-99	-65
<b>Summa</b>	<b>3 534</b>	<b>3 479</b>
IFRS justering	131	-181
<b>Resultat före skatt IFRS</b>	<b>3 665</b>	<b>3 298</b>

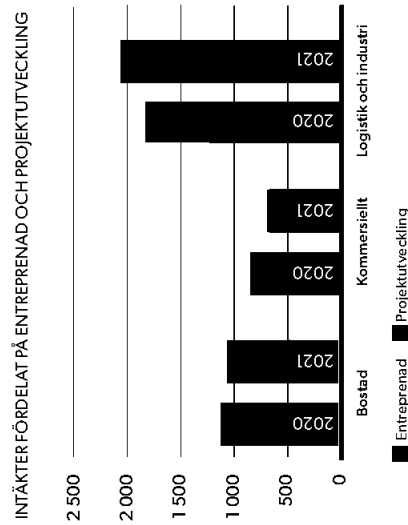
Ingen kund svarar för mer än 10 % av omsättningen under 2021. 2020 var det en kund som motsvarade mer än 10 % av omsättningen.

PERIODISERING AV ORDERSTOCK	2022	2023	2024	Summa
Bostad	1 295	737	216	2 248
Kommersiellt	1 620	643	245	2 508
Logistik och industri	1 790	26	0	1 816
<b>Summa</b>	<b>4 705</b>	<b>1 406</b>	<b>461</b>	<b>6 572</b>

I ovanstående tabeller redovisas återstående prestationsåtgärdanden benämnt som orderstock.



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





## Not6. Anställda, personalkostnader och avnoden till styrelse (kkkr)

ANTAL ANSTÄLLDA	2021	Varav kvinnor	2020	Varav kvinnor
<b>Medelantalet anställda</b>	311	21 %	271	20 %
Koncernbolag	44	54 %	37	50 %
<b>Totalt</b>	<b>355</b>	<b>25 %</b>	<b>308</b>	<b>24 %</b>
<b>Antalet anställda vid årets slut</b>				
Koncernbolag	479	15 %	270	21 %
Moderbolag	45	62 %	41	51 %
<b>Totalt</b>	<b>524</b>	<b>19 %</b>	<b>311</b>	<b>25 %</b>

	2021		2020	
	Löner och ersättningskostnader	Sociala kostnader	Löner och ersättningskostnader	Sociala kostnader
<b>LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER</b>				
<b>Koncern</b>				
Styrelse och verkställande direktör	16 168	10 231	15 834	7 944
Övriga anställda	238 869	126 065	199 034	108 405
<b>Summa</b>	<b>255 037</b>	<b>136 296</b>	<b>214 868</b>	<b>116 349</b>
<b>Moderbolag</b>				
Styrelse och verkställande direktör	8 669	4 868	8 526	3 964
Övriga anställda	34 358	16 738	23 083	13 447
<b>Summa</b>	<b>43 027</b>	<b>21 606</b>	<b>31 609</b>	<b>17 411</b>
				<b>6 225</b>

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

En mindre del av ITP 2-planen tryggs 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 tryggs genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2021 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 172 procent (148). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR, PÅ BALANSIDAGEN

### Koncernen totalt

Styrelsen  
Övriga befattningshavare

Andel kvinnor 2021	Andel kvinnor 2020
40 %	40 %
30 %	27 %





## ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFÄTTNINGSSINNEHAVARE

	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskostnad	Summa
<b>2021</b>					
<b>Styrelsens ordförande:</b>					
Cecilia Marlow	450	-	-	-	450
<b>Styrelseledamot:</b>					
Christina Källenfors	223	-	-	-	223
Joakim Sjöberg	310	-	-	-	310
Lennart Ekelund	323	-	-	-	323
<b>Verkställande direktör:<sup>1</sup></b>					
Jörgen Andersson (vd)	3 703	1 282	151	1 107	6 243
Jonas Jöneshall (vvd)	1 786	592	96	556	3 030
<b>Övriga ledande befättningshavare (9 personer)</b>	10 918	2 206	742	3 062	16 928
<b>Summa</b>	<b>17 713</b>	<b>4 080</b>	<b>989</b>	<b>4 725</b>	<b>27 507</b>

## 2020

<b>Styrelsens ordförande:</b>					
Cecilia Marlow	374	-	50 <sup>2</sup>	-	424
<b>Styrelseledamot:</b>					
Christina Källenfors	169	-	12 <sup>2</sup>	-	181
Joakim Sjöberg	237	-	31 <sup>2</sup>	-	268
Lennart Ekelund	269	-	144 <sup>2</sup>	-	413
<b>Verkställande direktör:<sup>1</sup></b>					
Jörgen Andersson (vd)	3 550	1 300	158	1 076	6 084
Jonas Jöneshall (vvd)	2 157	408	126	528	3 219
<b>Övriga ledande befättningshavare (9 personer)</b>	8 819	2 444	799	2 797	14 859
<b>Summa</b>	<b>15 575</b>	<b>4 152</b>	<b>1 320</b>	<b>4 401</b>	<b>25 448</b>

<sup>1</sup> Vd ingår i moderbolagets styrelse, men något särskilt styrelsearvode utgår ej.

<sup>2</sup> Övriga förmåner avser förmån aktieköpp.

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

## BESLUTADE RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING 2021

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 marknadsmissig 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 marknadsmissiga och bidra till att underlätta befättningshavarens 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. Årsstämman 2021 beslutade att införa ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befättningshavare samt vissa nyckelpersoner i formen av ett aktiesparprogram (LTI 2021). LTI 2021 är ett rörligt långsiktigt incitamentsprogram som ger ca 40 individer möjlighet att erhålla en kontant ersättning där ersättningen efter skatt ska användas för att förvärva befintliga B-aktier i Wästbygg.



## Not 7. Arvode og kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Grant Thorrtton</b>	3	3	2	2
Revisionsoppdrag	0	0	0	0
Revisionsverksamhet utöver revisionsoppdrag	0	0	0	0
Skatteoppdrag	1	1	1	1
Övriga tjänster				

Med revisionsoppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlats av iakttagelser vid sådan granskning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsoppdrag avses olika typer av kvalitetssäkrings-tjänster. Inga andra revisionsbolag har anlitats.

## Not 8. Kostnadsslag i resultaträkningen

	2021	2020
	<b>Koncern</b>	
<b>Produktionskostnader:</b>		
Material och underentreprenörer	3 219	2 915
Personalkostnader	211	217
<b>Summa</b>	<b>3 430</b>	<b>3 132</b>
<b>Försäljning- och administrationskostnader:</b>		
Externa kostnader	81	104
Personalkostnader	187	143
Avskrivningar	24	22
<b>Summa</b>	<b>292</b>	<b>269</b>

## Not 9. Övriga rörelseintäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Försäkringsersättningar	2	3		
Övrigt	6	1		
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>4</b>		

## Not 10. Övriga rörelsekostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Övriga kostnader	0	0		
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

## Not 11. Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Valutaomräkningsvinst	0	9	0	-
Ränteintäkter	12	0	-	-
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	43	17
Övriga finansiella intäkter	0	0	-	-
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>43</b>	<b>17</b>

## Not 12. Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Valutaomräkningsförlust	-2	0	-	-
Räntekostnader	-12	-5	-3	-2
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	-14	-27
Övriga finansiella kostnader	-1	-2	-1	-1
<b>Summa</b>	<b>-15</b>	<b>-7</b>	<b>-18</b>	<b>-30</b>

## Not 13. Skatter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Periodens skatt				
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0		
<b>Summa</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>14</b>	<b>4</b>
Underskottsavdrag				
Övrigt som ger uppskjuten skatt	-6	1		
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad/ skatteintäkt i koncernen</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

## Not 14. Resultat per aksje

Koncern	2021	2020
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	234	231
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 20,6% (21,4%)	-48	-49
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	0	0
Icke-avdragsgilla kostnader	-1	-2
Ej skattepliktiga intäkter	67	58
Omvärdering till ny skattesats, 20,6%	-	-2
Skatt hänförligt till tidigare år	-	-2
Temporära skillnader	-11	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>7</b>	<b>3</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN, NETTO</b>				
Underskottsavdrag	50	36	11	9
Obeskattade reserver	-	-1	-	-
Övrig uppskjuten skatt temporära skillnader	-14	3	-	-
<b>Netto fordran (+) / skuld (-)</b>	<b>36</b>	<b>38</b>	<b>11</b>	<b>9</b>

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

Koncern	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	241	234
<b>Antalet aktier</b>		
Vid årets början	32 340 165	22 950 000
Nyemission	-	9 390 165
Vederlagsaktier	850 626	-
Återköpta aktier	-600 000	-
Vid årets slut	32 590 791	32 340 165
<b>Vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens slut<sup>1</sup></b>	<b>32 473 564</b>	<b>24 913 393</b>
<b>Resultat per aksje, kr<sup>2</sup></b>	<b>7,42</b>	<b>9,39</b>

<sup>1</sup> Vägt genomsnittligt antal aktier är detsamma för beräkning av Resultat per aksje före och efter utspädning eftersom vederlagsaktierna redan redovisats som ett åtagande.

<sup>2</sup> Resultat per aksje har beräknats genom att använda resultatet hänförligt till aktieägarna som tilljare, dvs. inga justeringar av resultatet behövdes göras 2021 eller 2020.

## Not 15. Goodwill

Koncern	2021	2020
<b>Akkumulerade anskaffningsvärdet</b>		
Vid årets början	229	229
Nyanskaffningar	199	-
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>428</b>	<b>229</b>
<b>Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet</b>		
Logistic Contractor	56	56
Rekab	199	-
Wästbygg	173	173
<b>Total goodwill</b>	<b>428</b>	<b>229</b>

**PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL**  
Koncernens redovisade goodwill uppgår till 428 mkr (229). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet provas 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 goodwillvärdet på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda 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:** Skattesåtsen i prognoserna baseras på förväntad skattsituation i Sverige.

**Diskonteringsränta:** Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var 2021 cirka 7 procent (9). Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubbleras försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.



Transaktion: 09222115557466069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

NOTER 1-83

## Not 16. Øvrige immaterielle tilgjenginger

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Akkumulerte anskaffingsværdien</b>				
Vid årets början	11	8	6	3
Nyanskaffninger	30*	3	4	3
Førsaljing og omklassifiseringar	0	-	-	-
<b>Vid årets slutt</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>6</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger enligt plan</b>				
Vid årets början	-3	-2	-3	-2
Årets avskrivning enligt plan	-3	-1	-2	-1
<b>Vid årets slutt</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>	<b>-5</b>	<b>-3</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slutt</b>	<b>35</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

\* Varav 26 mkr avser rörelseforvärv (Varumärke).

## Not 17. Förvaltningsfastigheter

	Koncern	2021	2020
<b>Verkligt värde</b>		<b>59</b>	-
Vid årets början			
Investering pågående nyanläggning		10	53
Orealiserade värdeförändringar		6	6
<b>Vid årets slutt</b>	<b>75</b>	<b>59</b>	

TAXERINGSVÄRDE  
Taxeringsvärdet på fastigheten har ännu inte fastställts.

### SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgick till 59 mkr per den 31 december 2021.

Förvaltningsfastigheter avser ett trygghetsboende med egen förvaltning i koncernbolaget Inwita Fastigheter. Byggnaden har uppförts i egen regi under 2020 och 2021. Byggnaden färdigställdes under sommaren 2021.

### VÄRDERINGSMODELL

Fastighetens verkliga värde baseras på en värdering av extern part utförd i januari 2022. Värderingen är en nuvärdesberäkning av en kassaflödesanalys. Skillnaden mellan verkligt värde och anskaffningsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

### ANTAGANDEN

Vid bedömning av fastighetens framtida kassaflöde görs vissa antaganden. Beräkningen baseras på en årlig hyresintäktsökning om 2 procent, inflationstakt om 2 procent samt valkanser på 0,25 procent. Kalkylrianta är beräknad till 5,8 procent. Restvärdet efter kalkylperiodens slut (15 år) har nuvärdesberäknats. Inga investeringsbehov bedöms finnas inom kalkylperioden.

## Not 18. Nyttjanderättstillgångar

	2021	2020
<b>Akkumulerte anskaffningsværdien</b>		
Vid årets början	64	61
Nyanskaffningar	22*	3
<b>Vid årets slutt</b>	<b>86</b>	<b>64</b>
<b>Akkumulerte avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-34	-17
Årets avskrivningar	-18	-17
<b>Vid årets slutt</b>	<b>-52</b>	<b>-34</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slutt</b>	<b>34</b>	<b>30</b>
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</b>		
Direkta kostnader	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-18	-17

\* Varav 10 mkr avser rörelseförvärv.

Koncernens leasingavtal avseende kontorslokaler, kontorsinventarier samt fordon har redovisats enligt IFRS 16. För beräkning 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.

## Not 19. Materielle anleggningstillganger

Återstående snitttid avseende hyresavtal for bolagets kontor (per balansdagen, 2021-12-31, 17 st) er 3 år og for fordon 1,5 år.

Leasingskulden garanteras gjennom att den underliggende tilgängen ställts som säkerhet for skulden. Framtida minimalseavgifter är ej av väsentligt belopp. Se not 31 och 32 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

LEASINGAVTAL SOM INTE REDOVISAS SOM EN NYTTJÄNDERÄTTSTILLGÅNG

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 18 mkr (17).

	Koncern 2021		Koncern 2020		Moderbolag 2021	Moderbolag 2020
	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk Total	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk Total	Inventarier och verktyg	Inventarier och verktyg
<b>Akkumulerade anskaffningsvärdet:</b>						
Vid årets början	23	4 27	22	4 26	12	11
Nyanskaffningar	9*	9	1	1	1	1
Avyttringar och utrangeringar	-3	-3	-	-	-3	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>29</b>	<b>4 33</b>	<b>23</b>	<b>4 27</b>	<b>10</b>	<b>12</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>						
Vid årets början	-17	-4 -21	-14	-4 -18	-8	-5
Avyttringar och utrangeringar	3	3	0	0	3	-
Årets avskrivningar	-10	-10	-3	-3	-3	-3
<b>Vid årets slut</b>	<b>-24</b>	<b>-4 -28</b>	<b>-17</b>	<b>-4 -21</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>5</b>	<b>0 5</b>	<b>6</b>	<b>0 6</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:</b>						
Direkta kostnader	-	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-10	-	-3	-	-	-

\* Varav 8 mkr avser rörelseförvärv.



Transaksjon 0922211557466069055

Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

NOTER 1.85



## Not 20. Andelar i konsernbolag

Spesifikasjon av moderbolagets og konsernets innehav av andelar i konsoliderte konsernbolag

Konsernbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andeli procent <sup>1</sup>	Redovisat värde i moderbolaget 2021-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2020-12-31
Wästbygg Entreprenad AB	556083-0829	Göteborg	10 000	100,0	-	205
Inwita Fastigheter AB	559236-1058	Göteborg	1 000 000	100,0	2	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	-	-
LC Development Fastigheter 101 AB	559312-1808	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Sneden AB <sup>2</sup>	556711-1447	Sollentuna	100 000	100,0	-	-
LC Joint Ventures AB	559312-1790	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Logistic Contractor AS	915-448 879	Norge	1 000	100,0	-	-
LC Norge Nord AS <sup>2</sup>	927 955 032	Norge	3 000	100,0	-	-
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0	-	-
Logistic Contractor Finland Oy	30872651	Finland	10 000	100,0	-	5
Wästbygg AB	556943-4847	Göteborg	1 000	100,0	5	5
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Göteborg	1 000	100,0	-	-
Hyresbo Holding AB	556931-8578	Göteborg	500	100,0	-	-
Hyresbo Holding januar 2014 AB	556958-4633	Göteborg	500	100,0	-	-
Havound AB	556966-0227	Göteborg	335	67,0	-	-
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 <sup>3</sup>	559073-4769	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Östra Station i Kävlinge AB	559082-3406	Borås	50 000	100,0	-	-
Brf Östra Station i Kävlingen	769636-0143	Kävlinge	50 000	100,0	-	-
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Trädgårn	769636-2347	Malmö	-	100,0	-	-
Brf Trädgårn i Svedåla	769635-8212	Svedåla	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Soluret i Hylle	769636-2347	Malmö	-	-	-	-
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	-	-
Hökälla Projekt Holding 2 AB	559121-8556	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:13	769635-4112	Göteborg	-	-	-	-
Brf Hökälla Ångar 2	769637-4128	Göteborg	-	-	-	-
Hökälla Projekt Holding 3 AB	559121-8564	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:14	769635-4138	Göteborg	-	-	-	-
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Höghuset i Kristianstad <sup>3</sup>	769635-0888	Malmö	-	-	-	-
Brf No 121 Kristianstad <sup>4</sup>	769636-7379	Kristianstad	-	-	-	-

<sup>1</sup> Ågarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna

<sup>2</sup> Nyansskaffade under 2021

<sup>3</sup> Fusionerat

<sup>4</sup> Avyttrad under 2021





Koncernbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent <sup>1</sup>	Redovisat värde i moderbolaget	
					2021-12-31	2020-12-31
Brf Tuvebo Smedja <sup>4</sup>	769635-8865	Göteborg	-	-	-	-
Tuve 134:2 Ekonomisk förening <sup>3</sup>	769636-7692	Göteborg	-	-	-	-
Brf Tuvebo Atefje <sup>4</sup>	769637-5562	Göteborg	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Vendela i Staffenstorp <sup>4</sup>	769636-7700	Borås	-	-	-	-
Brf Vendela i Staffenstorp	769636-7288	Staffenstorp	-	-	-	-
Tuve 12:40 Ekonomisk förening	769637-1827	Göteborg	-	100,0	-	311
Brf Tuvebo Glashytta <sup>2</sup>	769640-3281	Göteborg	-	-	-	282
Södertörn Holding AB	556981-3131	Göteborg	50 000	100,0	-	1
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 2 Holding AB <sup>2</sup>	559349-7762	Borås	25 000	100,0	-	-
WBPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Göteborg	50 000	100,0	-	-205
Strandängen 1 i Skogstorp AB	559228-9259	Borås	50 000	100,0	-	389
WB Projektutveckling Entreprenad AB	559058-0949	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBP Holding AB	559147-1478	Göteborg	50 000	100,0	-	-
WBP Bostäder Holding 1 AB	559256-7498	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Spisefronten 1 <sup>2</sup>	769636-2800	Göteborg	-	-	-	-
Brf Slottshamnen i Näsbypark <sup>2</sup>	769640-1053	Täby	-	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Spisefronten 2 <sup>2</sup>	769636-2792	Göteborg	-	100,0	-	-
Brf Slottsängen i Näsbypark <sup>2</sup>	769640-0477	Täby	-	100,0	-	-
WBP Bostäder Holding 2 AB	559267-8485	Göteborg	50 000	100,0	-	389
Ekonomiska föreningen Parklyckan i Värberg	769639-0256	Göteborg	-	-	-	-
Brf Parklyckan vid Värbergstoppen <sup>2</sup>	769636-5636	Stockholm	-	-	-	-
Skogme 7, 26 ekonomisk förening	769639-2088	Göteborg	-	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Malmö Godsifikan 2	769639-2583	Göteborg	-	-	-	-
Brf Cityterassen i Malmö <sup>2</sup>	769640-1962	Malmö	-	-	-	-
Ekonomisk förening WB Utveckling Fastigheter <sup>2</sup>	769639-6873	Göteborg	-	-	-	-
Brf Strandängen i Skogstorp <sup>2</sup>	769639-5750	Falkenberg	-	-	-	-
WBP Bostäder Holding 3 AB	559267-8477	Göteborg	50 000	100,0	-	282
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret 8 <sup>2</sup>	769640-2598	Göteborg	-	100,0	-	-
Brf Tjärn <sup>2</sup>	769640-3927	Norrtälje	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret Leken <sup>2</sup>	769640-3638	Göteborg	-	100,0	-	-
Rekab Entreprenad AB <sup>2</sup>	556520-7007	Umeå	11 000	100,0	-	-
Rekab Entreprenad Skellefteå AB <sup>2</sup>	559146-9399	Umeå	50 000	100,0	-	-
Rekab Entreprenad Nord AB <sup>2</sup>	559109-4882	Luleå	500 000	100,0	-	-
Östhällaren AB <sup>2</sup>	559056-0651	Umeå	50 000	100,0	-	-
Syrenhällaren AB <sup>2</sup>	559137-5539	Umeå	50 000	100,0	-	-
NIJ 11 i Umeå AB <sup>2</sup>	559132-2986	Umeå	500	100,0	-	-
Nerys Bostäder AB <sup>2</sup>	559132-2978	Umeå	500	100,0	-	-
Grisbackahällaren AB <sup>2</sup>	559082-7688	Umeå	50 000	100,0	-	-
NIJ 10 i Umeå <sup>2</sup>	559085-8840	Umeå	500	100,0	-	-
Grisbacka bostäder AB <sup>2</sup>	559085-3882	Vännäs	50 000	100,0	-	-
Nemla Bostäder AB <sup>2</sup>	559127-8600	Umeå	500	100,0	-	-
NIJ 13 i Umeå <sup>2</sup>	559349-7489	Umeå	25 000	100,0	-	-
					389	311

\* Koncernintem

### ÖVRIGA FORDRINGAR

Idenna post redovisas övriga aktieinnehav och fordringar på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av 68 mkr (2) och övriga fordringar 367 mkr (271 mkr).

### ÖVRIGA SKULDER

Idenna post redovisas skulder på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av 1 mkr (0 mkr).

Idessa ej konsoliderade företag finns från tidigare skede ett avtal med tagare. Avtalet stipulerar också ersättning till Wästbygg om tagaren inte fullföljer kontraktet. Risken i projektet utgörs således av normal entreprenadrisk och kreditrisk. Wästbyggs garantier avseende dessa avtal redovisas under Eventualförpliktelser, se not 34.



## Not 21. Fordringer konsernbolag

	2021	2020
Moderbolag	-	-
Vid årets början	61	-
Tillkommande fordringar	-12	-
Avgår kortfristig del	49	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		

## Not 22. Andelar joint ventures och intresseföretag

	2021	2020
<b>Koncern</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	11	11
Resultatandel	-4	0
Nyanskaffning	10*	-
Avyttat under året	0	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

\* Varav 9 mkr avser rörelseförvärv.

## SPECIFIKATION AV KONCERNENS ÖVRIGA INNEHAV AV ANDELAR I VERKSAMHETER, JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

Företag	Klassificering	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel i procent	Röstandel i procent	Redovisat värde i koncernen	
							2021-12-31	2020-12-31
Centrumshopping Lund AB	Joint venture	556737-8376	Lund	500	50,0	50,0	7	11
Sockertorget Holding AB*	Joint venture	559190-9873	Stafanstorp	25 000	50,0	50,0	-	0
NNJ 81 Umeå AB	Joint venture	559055-9760	Umeå	250	50,0	50,0	9	-
Nyköpings Logistikpark AB	Joint venture	559315-5640	Nyköping	12 500	50,0	50,0	0	-
Hotell Västerport i Värberg AB	Intressebolag	559022-1650	Falkenberg	6 400	64,0	33,3	1	-
							<b>17</b>	<b>11</b>

\* Avyttrad per oktober 2021

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

## Not 23. Kundfordringar

	2021	2020
<b>Koncern</b>		
<b>Åldersanalys, förfallna kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	383	376
Förfallna kundfordringar 0 - 30 dgr	30	71
Förfallna kundfordringar > 30 - 90 dgr	2	41
Förfallna kundfordringar > 90 - 180 dgr	5	13
Förfallna kundfordringar > 180 dgr	24	5
<b>Summa</b>	<b>444</b>	<b>506</b>
<b>Avsättningar för kundförluster</b>		
Vid årets början och slut	0	0
<b>Redovisat värde kundfordringar</b>	<b>444</b>	<b>506</b>

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

## Not 24. Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

	2021	2020
<b>Koncern</b>		
Vid årets början	740	534
Nyanskaffning	631*	312
Årets avyttringar	-491	-106
<b>Vid årets slut</b>	<b>880</b>	<b>740</b>

\* Varav 130 mkr avser rörelseförvärv.

I posten Egenutvecklade bostadsrätter under produktion ingår mark samt nedlagda kostnader för pågående nyanläggningar i bostadsrätter.

## Not 25. Upparbeidet ej fakturerat och forskott från kund

Koncern	2021		2020		Koncern	
	Upparbeidet ej fakturerat	Pågående oppdrag:	Forskott från kunder	Pågående oppdrag:	2021	2020
Akkumulerade oppdragsinnskifter som redovisats som inntekt	2 196	3 626			4 322	4 680
Fakturering	-1 759	-3 354	Fakturering på ej avslutade entreprenader	Upparbeidet inntakter på ej avslutade entreprenader	-3 916	-4 318
<b>Summa fordran på bestillere</b>	<b>437</b>	<b>272</b>	<b>Summa skuld</b>		<b>405</b>	<b>362</b>

Oppdragsinnskifter från pågående fastprisoppdrag redovisas med tillämpning av successiv inntaksvurdering. Beräkningen sker på basis av nedlagd kostnad i förhållande till beräknad total kostnad för hela oppdraget.

## FÖRÄNDRING KONTRAKTSBALANSER

Koncern	2021		2020	
	Upparbeidet men ej fakturerade inntakter	Fakturerade men ej opparbeidet inntakter	Upparbeidet men ej fakturerade inntakter	Fakturerade men ej opparbeidet inntakter
Inntakter redovisade i perioden som ingick i fakturerad men ej opparbeidet inntakt vid periodens ingång.		362		362
Fakturering under året reducerad med belopp som redovisats som inntakt under året.		-406		-362
Överføring av opparbeidet men ej fakturerad inntakt vid periodens början till kundfordringer.	-272		-170	
Upparbeidet under året, reducerat med belopp som fakturerats under året.	437		272	

## Not 26. Förutbetalda kostnader och oppplupna inntakter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyror	3	4	2	4
Förutbetalda försäkringspremier	4	3	3	3
Fordran leverantör	0	3	-	-
Opplupen renteinntakt	8	-	-	-
Övriga poster	10	7	2	1
<b>Vid årets slutt</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>8</b>

## Not 27. Eget kapital

### AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalet oppgjick på bokslutsdagen till 3 593 352 kr och antalet registrerade aktier oppgår till 32 340 165, varav 620 000 A-aktier samt 31 720 165 B-aktier.

Aktiekapitalet får enligt bolagsordningen lågst oppgåå till 2 mkr och høgst till 8 mkr.

Totalt antal utestående aktier oppgjick per 31 december 2021 till 32 590 791 vilket omfatter åtagande for vederlagsaktier och återkjøpta aktier.

Andelen utdelningsberettigede aktier oppgår till 32 165 478 efter at vederlagsaktier under 2022 har regulerats med 425 313 aktier fore avstemningsdipunkt for utdeling. For yterligere informasjon, se avsnitt Wästbyggsaktien på sidan 44 i forvaltningsberättelsen.

### KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL

#### OCH FÖLJANDE POSTER:

**Övrigt tilskjøtet kapital:** Avser eget kapital på 946 (946) mkr som består av akteågar tillskjøtet tilskjøtet fra ågarna samt nyemission.

**Reserver:** Reserver avser omrøkningsreserv. Omrøkningsreserven innefatter alle valutakursdifferenser som oppstår vid omrøkning av finansielle rapporter fra utlændske virksomheter. Dessa opprøtter sine finansielle rapporter i annen valuta än koncernen och moderbolaget som rapporterar i svenska kronor.

**Balanserede vinstmedel:** I balanserede vinstmedel ingår inljånede vinstmedel i moderbolaget och dess dotterforetag. Årets resultat særredovisas i koncernens balansrøkning.

Tidligere avsøtninger till reserfond, eksklusiv overførde overkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost. Denne post har även påverksats av åtagandet av vederlagsaktier och återkjøpta aktier.

**Kapitalhøntering:** Wästbyggs utdelningspolicy är at stråva efter en god direktavkastning for bolagets ågere och samtidigt ge Wästbygg forutsøtninger at investera i virksomheten och dermed skapa framtidige tilvæxt med bibehøllen finansiell stabilitet.

Utdelingen ska anpassas till resultatnivå, finansiell stølling och andra faktorer som styrelsen anser relevante. Målet är en utdeling om 40 prosent av resultatet efter skatt enligt segmentsrapportering, forutsatt at tidligere næmnde vilkor oppfylles.

Styrelsens ambition är at bibehølla en balans mellom høg avkastning och tryggheten i en stor kapitalbas.

## Not 28. Avsøtninger

Koncern	2021	2020
<b>Övriga avsøtninger som långfristige skulder</b>	72	63
Garantiavsøtninger	0	0
Övrigt	0	0
<b>Summa</b>	<b>72</b>	<b>63</b>
<b>Övriga avsøtninger som kortfristige skulder</b>	-	-
Övrigt	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Redovisat värde vid periodens ingång	63	20
Avsøtninger som gjorts under perioden	60*	54
Beløpp som tagts i anspråk under perioden	-10	-9
Outnyttigede beløpp som har återførts under perioden	-41	-2
<b>Redovisat värde vid periodens utgang</b>	<b>72</b>	<b>63</b>

\* Varav 3 mkr avser rørelseforværv.

## Not 29. Finansiell risikhantering og finansiella instrument - konsern

Konsernen er utsatt for ulike typer av finansielle risiko som kan påvirke resultat, kassafløde og eget kapital. Risikerna utgjørs framst av:

- renterisiko
- finansierings- og likviditetsrisiko
- valutarisiko
- kredittrisiko
- øvrige risiko

Wästbygg styrelse ansvarar för att fastställa finanspolicy som anger riktlinjer, mål og limiter för finansförvaltning og hantering av finansielle risiko inom konsernen. Finanspolicyn reglerer ansvarfordelingen mellan Wästbyggs styrelse, konsernledning og konsernbolagen. Den finansielle risikohanteringen är koncentrerad till ekonomifunktionen som också stødjer den operativa verksamheten.

### RÄNTERISK

Med renterisiko avses risiken att förändringar i marknadsräntan påverkar konsernens räntenetto og kassafløde negativt. En av de största riskfaktorerna är valet av räntebindningstid. Konsernen gör kontinuerlige bedömningar angående räntebindningstiden.

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 10,2 mkr (3,5) för prognostiserad låneportfölj.

Konsernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tilgjengelig genom kassaliquiditet og checkrøkningskredit eller bindande kredittøften. Den vøgdde genomsnittlige effektive rentesatsen på lån per bokslutsdagen var 3,70 procent (2,55). For spesifikasjon av røntebærende skulder se not 31.

### FINANSIERINGS- OG LIKVIDITETSRISK

Med finansierings- og likviditetsrisiko avses risiken att refinansiering av lån försvaras og fördryas samt att konsernen ikke kan oppfylla løpande betalingsforpløktelser som en føljd av bristende likviditet. Finansieringsrisiken hantteras genom kontinuerlig diskusjon med konsernens banker og finansielle partners där kommande finansieringsbehov hantteras. For mer detaljerad informasjon om bolagets finansieringsstruktur se not 30 og 31.

Likviditetsrisiken hantteras genom kontinuerlig oppfølging av den centrale økonomifunktionen. Mølsætningen är att konsernen ska kunna klare sine finansielle øtaganden i oppgønger såväl som nedgønger utan betydande oførutsettede kostnader.

TILLEGNGLIG LIKVIDITET	2021-12-31	2020-12-31
Kassa*	897	860
Outnyttet checkkredit	250	250
<b>Summa</b>	<b>1 147</b>	<b>1 110</b>

\* Varav spærrede medel for garantier oppgør til 5,4 mkr (42).

### VALUTARISK

Valutakursernas förändring påverkar företaget resultat, eget kapital og konkurransesituasjon på ulike sät:

- Resultatet påverkas när försøjning og innkøp är i ulike valutor (transaksjonsexponering).
- Resultatet påverkas när tillegnger og skulder är i ulike valutor (omrøkningsexponering).
- Resultatet påverkas när dotterföretagens resultat i ulike valutor røknas om till svenska kronor (omrøkningsexponering).
- Det egne kapitalet påverkas när dotterföretagens nettofillegnger i ulike valutor røknas om till svenska kronor (omrøkningsexponering).

Huvuddelen av Wästbyggs verksamhet bedrivs i Sverige og har få valutarisiko. Den internationale nærvaron är under oppbyggnad. Konsernens øvergripande princip är att verksamheterna i øvrige lønder sker føretødesvis i landets egne valuta og dermed minske valutarisiken i verksamheten. Om vøsentlige innkøp sker i annan valuta än ursprungsløndet så sker valutaseküring.

### KREDITRISK

Med kreditrisiko avses risiken att förtøra intøktøer på grund av att motparter ikke kan fullfølje sine betalingsøtaganden.

Wästbyggs kreditrisiko vad gøller kundfordønger är i huvudsak knøtet till fordønger gøllønde byggnadsprojeckt. Dessa kunder kreditbedøms vid varje kontraktskrivning.

I samband med finansiering av projeckt og andra afførsøvtal kan Wästbygg krøve ulike typer av søkerheter som eksempelvis bankgarantier, moderbolagsbørgen eller andre typer av søkerheter i syfte att minske kreditrisiken.

Føretøget har dermed ingen vøsentlig koncentrasjon av kreditrisiko. Inga materielle førløster av finansielle karakter har intrøffat under øret. For analys av kundfordønger se not 23.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI  
Verklige värden på finansielle tillegnger og skulder øverensstømmøer i alltvøsentligt med redovisøde värden.

FINANSIELLA TILLEGNGAR	2021	2020
<b>Tillegnger i konsernens balansrøkning</b>	<b>444</b>	<b>506</b>
Kundfordønger	13	12
Fordønger hos konsernbolag	897	860
Likvide medel		
<b>Summa</b>	<b>1 354</b>	<b>1 378</b>

Konsernens balansrøkning visø øvrige fordønger om 446 mkr (277). Av dessa är 154 mkr (275) ikke finansielle.

FINANSIELLA SKULDER	2021	2020
<b>Skulder i konsernens balansrøkning</b>	<b>492</b>	<b>-</b>
Obligasjonslån	154	58
Løngfristige skulder till kreditinstitøt	18	16
Øvrige løngfristige røntebærende skulder	145	304
Kortfristige skulder till kreditinstitøt	243	241
Øvrige kortfristige røntebærende skulder	480	247
Leverantørsskulder		
<b>Summa</b>	<b>1 532</b>	<b>866</b>

Konsernens balansrøkning visø øvrige skulder om 118 mkr (151).

Inga derivat finns per bokslutsdagen.

Inga vilkørede køpeskillingar finns per bokslutsdagen (0).

Øvrige poster är ikke finansielle.

### SKULDER TILL KREDITINSTITØT

**Finansielle tillegnger og skulder klassifiseras enligt tre nivåer:**

- Nivå 1: Enligt priser noterøde på en aktiv marknad for samme instrument.  
Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbare marknadsdata som ikke inkluderas i nivå 1.  
Nivå 3: Utifrån indata som ikke är observerbare på marknaden.

## Not 30. Obligationslån

Koncern	2021	2020
Vid årets början	-	-
Uptagne lån	500	-
Kostnader i samband med upplaget lån	-8	-
Återförd kostnad	0	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>492</b>	<b>-</b>

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

### KOVENANTER:

#### Maintenance Test

- Soliditet 2,5 %
- Räntetäckningsgrad rullande 12 > 2,5

#### Incurrence Test

- Efter utdelning får inte soliditeten understiga 27,5 procent.

För mer detaljer se [wastbygg.se](http://wastbygg.se)

## Not 31. Räntebärande skulder

Wästbyggs lånedokumentation innehåller sedvanliga åtaganden (så kallade kovenanter) som avser exempelvis Koncernens räntetäckningsgrad (resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader) och soliditetskrav under varje tidsperiod. Därtill föreligger även kovenanter i förhållande till viss allmän informationsplikt kring Wästbyggs löpande verksamhet och eventuella förändringar i Koncernen.

### KREDIT- OCH RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Wästbygg räntebärande skulder består främst av fastighetslån i förvaltningsstigheter, obligationslån samt projektfinansiering i bostadsrättsföreningar. Fastighetslån (48 mkr) är ett treårigt avtal. Kovenanterna är att räntetäckningsgraden uppgår till minst 300 procent, soliditeten vid varje tillfälle uppgår till lägst 28 procent och ITV inte överstiger 70 procent. Projektfinansieringen i bostadsrättsföreningar sker främst genom byggnadskreditiv. Dessa lån är oftast av kortfristig karaktär då projektets löptid i normalfallet är mellan 12 till 24 månader. Berende på projektens olika faser kan dessa variera mycket över tid. Projektfinansieringen uppgår per balansdagen till 252 mkr. Kovenanterna varierar beroende på avtal. Obligationslånet, 492 mkr, är en del i ett säkerställa Wästbyggs framtida projektfinansiering. För detaljerade villkor om obligationen se not 30. I vissa utvecklingsprojekt kan det förkomma räntebärande forskott. Per balansdagen uppgick dessa till 225 mkr.

Koncernens räntebärande skulder fördelar sig i rapport över finansiell ställning enligt följande:

- Långfristiga skulder 664 mkr (74)
- Kortfristiga skulder 388 mkr (545)
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 mkr (0).
- Totalt 1 051 mkr (620).

Kreditfitter på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis.

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

### SKULDER TILL KREDITINSTITUT, OBLIGATIONSLÅN OCH ÖVRIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Kortfristig del	370	529	-	-
Förfallotidpunkt, 2 - 5 år från balansdagen	602	58	492	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	44	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 016</b>	<b>587</b>	<b>492</b>	<b>-</b>

### CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2021	2020
Beviljad kreditlimit	250	250
Outnyttjad del	-250	-250
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kreditlimiten på checkräkningskrediter förnyas årligen.

Moderbolaget har en checkkredit om 225 mkr med räntevillkor enveckas Stibor +3,10 procent utan räntegolv, och dotterbolaget Logistic Contractor AB har en checkkredit om 25 mkr med räntevillkor enveckas Stibor +2,25 procent utan räntegolv. Båda krediterna har en kontraktsränta om 0,5 procent. Checkkrediten har inte nyttjats under räkenskapsåret.

### LEASINGSKULDER SOM PRESENTERAS I KONCERNENS BALANSRÄKNING ENLIGT FÖLJANDE:

	2021	2020
Kortfristig del	18	16
Långfristig del	18	16
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>32</b>



### Not 32. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Förändringar i skulder som är hänförliga till finansieringsverksamheten kan klassificeras enligt nedan:

Koncern	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasing-skulder	Summa
2020				
Ingående balans	40	230	47	317
<b>Kassaflödespåverkande:</b>				
Amortering av låneskulder	-40	-149	-15	-204
Upptagna låneskulder	58	223	-	281
<b>Ej kassaflödespåverkande:</b>				
Verkligt värde	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>58</b>	<b>304</b>	<b>32</b>	<b>394</b>
2021				
Ingående balans	58	304	32	394
<b>Kassaflödespåverkande:</b>				
Amortering av låneskulder	0	0	-	0
Upptagna låneskulder	48	145	3	196
Obligationslån	492	-	-	492
<b>Ej kassaflödespåverkande:</b>				
Rörelseförvärv	48	-	-	48
Avyttrade företag	-	-304	-	-304
<b>Vid årets slut</b>	<b>646</b>	<b>145</b>	<b>35</b>	<b>826</b>



## Not 33. Opplypna kostnader og forutbetalte inntekter

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Produktionskostnader	24	16	-	-
Personalkostnader	133	92	20	13
Øvrige poster	43	21	4	4
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>129</b>	<b>24</b>	<b>17</b>

## Not 34. Panter og eventalførlpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<b>Stålda panter</b>	<b>584</b>	<b>488</b>	<b>389</b>	<b>310</b>
Aktier i dotterforetag	40	25	-	-
Føretagsinnteckninger	484	310	-	-
Fastighetsinnteckninger	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 108</b>	<b>823</b>	<b>389</b>	<b>310</b>
<b>Eventalførlpliktelser</b>	<b>497</b>	<b>118</b>	<b>306</b>	<b>475</b>
Generell borgen till förmån för övriga koncernforetag	194	19	-	-
Fullgörandegaranti under garantitid	328	402	301	324
Fullgörandegaranti under uppförande	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 019</b>	<b>539</b>	<b>607</b>	<b>799</b>

## Not 35. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	24	21	4	4
Övriga avsättningar	-10	43	-	-
Övriga poster	-5	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>64</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## Not 36. Transaksjoner med nærstående

Moderbolaget har en nærstående-relasjon med sine direkte og indirekte innehavere av dotterforetag vilka framgår av not 19 till vilka moderbolaget dels säljer supporttjänster såsom IT, ekonomitjänster och personaladministration vilka fördelas till självkostnad på dotterbolagen. Nærstående transaksjoner med styrelseledamöter och ledande befatningshavare framgår av not 6.

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

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens åt Corem Property Group och M2. Tidigare har uppdrag även utförts åt Castellum, men samtliga dessa har slutförts innan Castellum kunde betraktas som nærstående. Upparbetad intäkt i aktuella projekt redovisas i enligt nedanstående tabell. Beträffande Corem ingår även en projektutvecklingsvinst.

Under fjärde kvartalet har Wästbygg förvärvat en fastighet i Malmö av Kungsleden, ett dotterbolag till Castellum. Fastigheten tillträdde 2022-01-31.

Per balansdag finns varken finansiella skulder (-) eller kundfordringar (+) till nærstående.

Det förekommer att moderbolaget M2 ställer ut borgensförbindelse för koncernens olika åtaganden i projekten.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE FÖRETAG:	Upparbetad intäkt 2021	Upparbetad intäkt 2020
<b>Motpart</b>	<b>53</b>	<b>210</b>
Corem Property Group	85	70
M2	-	-
<b>Summa</b>	<b>138</b>	<b>280</b>

Utvärdering av nærstående har Wästbygg hyreskostnader till Klövern om 2 mkr (2).

## Not 37. Nyckeltal och definitioner

**KONCERN:** Wästbygg presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen på sidan 40 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. Nyckeltalen här intill är inte definerade enligt IFRS om inte så anges. Intäktslivväxt (CAGR) är beräknat utifrån segmentsrapportering.

**SEGMENT:** Beträffande de nyckeltal som redovisas i den ekonomiska översikten på sidan 8 så betraktas de som alternativa nyckeltal. De har samma definition som nyckeltalen här intill, men baseras på segmentssiffror.

### ICKE-FINANSIELLA NYCKELTAL

#### Orderingång

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

**Syfte:** Visar bolagets försäljning under aktuell period.

#### Orderstock

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

**Syfte:** Visar bolagets inäkter under kommande perioder.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2021	2020	
<b>Balansomslutning</b>			
A Summa tillgångar	4 101	3 170	
A = Balansomslutning	4 101	3 170	
<b>Intäktslivväxt (CAGR)</b>			
A Intäkter	3 818	3 801	Definition: Periodens intäkter dividerat med föregående periods intäkter, upphöjt till 1, delat på antalet år mellan de två perioderna, minus 1.
B Jämförelseperiodens intäkter	3 652	2 838	Wästbygg Gruppen mäter CAGR över tre år med utgångspunkt från utgången av året närmast innan den aktuella tidsperioden.
C Antal år mellan perioderna	3	3	
(A/B) <sup>1/(C-1)</sup> = Intäktslivväxt, %	1,5 %	10,2 %	<b>Syfte:</b> Visar bolagets förmåga att öka sina intäkter över tid.
<b>Rörelsemarginal</b>			
A Rörelseresultat	235	223	Definition: Rörelseresultat i förhållande till intäkter.
B Intäkter	3 949	3 620	<b>Syfte:</b> Visar bolagets injämningsförmåga.
A/B = Rörelsemarginal, %	6,0 %	6,2 %	
<b>Solditet</b>			
A Summa eget kapital	1 751	1 593	Definition: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
B Balansomslutning	4 101	3 170	<b>Syfte:</b> Beskriver kapitalstrukturen i bolaget.
A/B = Solditet, %	43 %	50 %	
<b>Avkastning på eget kapital</b>			
A Periodens resultat (rullande 12 månader)	241	234	Definition: Resultatet för rullande 12 månader dividerat med genomsnittligt eget kapital för perioden.
B Eget kapital vid periodens början	1 593	572	<b>Syfte:</b> Visar bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet.
C Eget kapital vid periodens slut	1 751	1 593	
A / ((B+C) / 2) = Avkastning på eget kapital, %	14 %	22 %	
<b>Rörelsekapital</b>			
A Omsättningsstillgångar	3 437	2 759	Definition: Omsättningsstillgångar (exklusive likvida medel och skattefordringar) minus kortfristiga icke räntebärande skulder (exklusive skatteskulder).
B Likvida medel	897	860	<b>Syfte:</b> Visar bolagets kapitalbindning.
C Kortfristiga icke räntebärande skulder	1 204	889	
A-B-C = Rörelsekapital	1 336	1 010	
<b>Räntebärande nettokassa/nettostuld</b>			
A Fordringar hos koncernbolag	13	12	Definition: Räntebärande fordringar och likvida medel minskat med räntebärande skulder.
Likvida medel	897	860	<b>Syfte:</b> Visar den reella skuldsättningen.
Övriga räntebärande fordringar	292	-	
A Räntebärande tillgångar vid periodens slut	1 202	872	
B Långfristiga räntebärande skulder	664	74	
Kortfristiga räntebärande skulder	388	545	
B Räntebärande skulder	1 052	619	
A-B = Räntebärande nettokassa (+) / nettostuld (-)	151	252	
<b>Resultat per aktie enligt IFRS</b>			
A Periodens resultat	241	234	Definition: Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.
B Vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens slut ('000)*	32 474	24 913	<b>Syfte:</b> Belyser varje akties andel av periodens resultat.
A/B = Resultat per aktie, kr	7,42	9,39	
<b>Eget kapital per aktie enligt IFRS</b>			
A Eget kapital vid periodens slut	1 751	1 593	Definition: Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.
B Antal utestående aktier vid periodens slut ('000)*	32 591	32 340	<b>Syfte:</b> Belyser varje akties andel av det egna kapitalet.
A/B = Eget kapital per aktie, kr	53,62	49,17	

\*Se information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 44 för ytterligare information om antalet aktier.



## Not 38. Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har följande väsentliga händelser inträffat.

- Avtal har tecknats med LKAB om att uppföra en kontorsbyggnad i Luleå som också ska innehålla lab och innovationscenter. I byggnaden kommer LKAB att samla kompetens för utveckling och innovation för företagets omställningsresa mot fossilfri produktion. Ordervärdet uppgår till 137 mkr.
- Avtal har tecknats med Bonava om att uppföra Logementet i Göteborg med 102 lägenheter. Ordervärdet uppgår till 115 mkr och exkluderar varor som tillhandahålls av Bonava.
- Avtal har tecknats med Umeå kommun om att uppföra en ny högstadieskola på området Carlslund. Ordervärdet uppgår till 274 mkr.
- Avtal har tecknats med kommunala bostadsbolaget Junehem om att uppföra etapp 2 av bostadsområdet Sörjön söder om Jönköping. Uppdraget omfattar 83 lägenheter och ordervärdet uppgår till 156 mkr.
- Avtal har tecknats med Fortifikationsverket om att bygga en inomhus träningsanläggning på garnisonsområdet i Umeå. Ordervärdet uppgår till 131 mkr.
- Wästbygg Gruppens styrelse har utsett Jonas Jönhall, nuvarande CFO och vice koncernchef, till ny vd och koncernchef för Wästbygg Gruppen. Han efterträder Jörgen Andersson, som blir kvar i bolaget som styrelseledamot och ordförande för anbuds- och investeringsutskottet. Jörgen Andersson kommer i sin nya roll att fokusera på investeringar och tillväxt. Jonas Jönhall tillträder den 6 maj, dagen efter Wästbygg Gruppens årsstämma. I samband med detta lämnar Jörgen Andersson sin plats i koncernledning.

## Not 39. 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](http://www.wastbygg.se)

## Not 40. Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	(kronor)
Balanserade vinstmedel	1 333 546 083
Årets resultat	217 485 200
<b>Summa</b>	<b>1 551 031 283</b>

## Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	(kronor)
Utdelning	112 579 000
Balanseras i ny räkning	1 438 452 283
<b>Summa</b>	<b>1 551 031 283</b>



# Underskrifter

Årsredovisningen og konsernredovisningen har godkants for utfirdande av styrelsen og verkstjallande direktoren den 29 mars 2022.

Styrelsen og verkstjallande direktoren forsikrar att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige og konsernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets og rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive konsernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets og konsernens ställning og resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive konsernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets og konsernens verksamhet, ställning og resultat samt beskriver väsentliga risker og osäkerhetsfaktorer som moderbolaget og de företag som ingår i konsernen står inför.

WÄSTBYGG GRUPPEN AB (PUBL), GÖTEBORG DEN 29 MARS 2022

**CECILIA MARLOW**  
Ordförande

**LENNART EKELUND**  
Ledamot

**CHRISTINA KÄLLENFORS**  
Ledamot

**JOACIM SJÖBERG**  
Ledamot

**JÖRGEN ANDERSSON**  
Ledamot, verkstjallande direktör

## REVISOR:

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning og konsernredovisning har avgivits 29 mars 2022.

Grant Thornton Sweden AB

**LARS KJELGREN**  
Auktoriserad revisor

**CAMILLA NILSSON**  
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557466069055



Signerat: JA, CK, LE, CW, JS, LK, CN

UNDERSKRIFTER 1 97

## Revisionsberättelse

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

### RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 40-97 i detta dokument.

Enligt vår upplåtning 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 2021 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 2021 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 årsredovisningslagen 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innebär att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandatillits 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.

#### Redovisning av intäkter inom Entreprenaduppdrag och projektutveckling (koncern)

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.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 70-76 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 76 i årsredovisningen.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfört 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 prognosförågå genom att utvärdera faktiskt utfall mot kalkyl och budget, och vi har även granskat prognoser för projektet 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 förekomst och värdering.

Vi har slutligen även bedömt lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende intäktsredovisningen samt kritiska bedömningar och antaganden avseende detta område.

#### Värdering av Egenutvecklade bostadsrätter under produktion (koncern)

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Marknadsvärdet på egenutvecklade bostadsrätter under produktion kan variera över tiden baserat på förutsättningar för och efterfrågan på dessa. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i projekt och försäljningsprognoser i projekt. Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av egenutvecklade bostadsrätter under produktion anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

#### Hur detta område beaktades i revisionen

Vi har särskilt kopplat till värdering av egenutvecklade bostadsrätter under produktion utfört revision av anskaffningskostnad och de prognoser som ligger till grund för den värdering som upprättats. Vi har granskat antaganden om bland annat förväntad avkastning, bedömningen av kostnader i planerade projekt, antaganden om förväntad försäljning och modell för värdering. Vi har utfört jämförelse mot gängse fastigheter på motsvarande orter som byggnationerna sker på. Slutligen granskat att finansfella rapporterna samt granskat notupplysningarna.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 70-76 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 76 i årsredovisningen.

**Annan informasjon än årsredovisningen och koncernredovisningen**  
 Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–39, 101–103 och 105–107. Även ersättningsrapporten för 2021, som vi tagit del av före datumet för denna revisionsberättelse, utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvarat 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 ansvarat 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 upplyser, 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 professionell 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, förfälskning, 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 utföra 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 uppgattningar 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 redovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 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 2021 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 ansvarat för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar



detta blant annet en bedømming av om utdelingen er forsvarlig med hensyn til de krav som bolagets og konsernets verksamhetsart, omfatning og risiko stiller på storleken av bolagets og konsernets egne kapital, konsolideringsbehov, likviditet og stilling i øvrigt.

Styrelsen ansvarar for bolagets organisasjon og forvaltningen av bolagets angjeløgheter. Dette innefattar blant annet att fortøpning av bedøma bolagets og konsernets økonomiske situation og att tilse att bolagets organisasjon är utformad så att bokförlingen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angjeløgheter i øvrigt 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 bokförling 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försurmselse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försurmselser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedømming 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.

#### REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

##### Uttalande om ESEF-rapporten

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat års- och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (ESEF-rapporten) enligt 16 kap 4 a § lag (2007:538) om värdepappersmarknaden för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2021. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har ESEF-rapporten #c8c981d9cc45d89827e5c495fca886624b40761fe8d778269f27ad9d97048e upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

##### Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Granskning av det enhetliga elektroniska rapporteringsformatet (ESEF) för årsredovisningar och koncernredovisningar för företag med värdepapper som är noterade på reglerade marknader inom EU. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wästbygg Gruppen AB (publ) enligt god revisionsssed i Sverige och har i øvrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

##### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att ESEF-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap 4 a § lag (2007:538) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta ESEF-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

##### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om ESEF-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap 4 a § lag (2007:538) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning. RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att ESEF-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed 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 ESEF-rapporten. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövning och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att ESEF-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedømming beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärdena omfattar huvudsakligen en teknisk validering av ESEF-rapporten, dvs. om filen som innehåller ESEF-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att ESEF-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen. Vidare omfattar granskningen även en bedømming av huruvida ESEF-rapporten har märkts med XBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans-, och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till revisor i Wästbygg Gruppen AB (publ) på bolagsstämman den 6 maj 2021 och har varit bolagets revisor sedan den 5 september 2013.

Stockholm den 29 mars 2022  
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN  
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON  
Auktoriserad revisor



## Bolagsstyringsrapport

### 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 koncernledningens 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](http://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 årsstämman som hålls året efter börsnoteringen. Wästbygg påbörjade en anpassning till Koden i samband med årsstämman 2020 och har sedan dess tillämpat Koden. Eventuella avvikelser från Koden ska redogöras för i denna rapport. Rapporten avser bolagsstyrningen för Wästbygg under räkenskapsåret 2021 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 årsstämman kan extra bolagsstämma kallas.

Aktieägare som önskar få ett ärendet behandlat på årsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före årsstämman.

Årsstämman 2022 avseende räkenskapsåret 2021 planeras att hållas i Göteborg den 5 maj 2022. Årsstämman 2021 (avseende räkenskapsåret 2020) beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och

verkställande direktören samt om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2021 beslutade om utdelning om 107 mkr avseende räkenskapsåret 2020. Årsstämman 2021 beslutade även om införande av ett LTI-program för ledande befattningshavare och vissa nyckelpersoner.

### 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. Annonser om att kallelse har skett ska införas i Dagens Industri. Kallelse till årsstämma ska utföras tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Ändringar i bolagsordning beslutas av bolagsstämman.

### 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 arbets-tagarorganisationerna 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 förordnades. 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 220 000 kronor till envar av de ordinarie ledamöterna som inte uppstår lön från bolaget eller på annat sätt ersätts direkt av någon ägare, samt 500 000 kronor till ordföranden. Utöver detta beslutade årsstämman att arvode om 25 000 kronor ska utgå till ledamöter i Bolagets investerings- och andbudsutskott.

### STYRELSEORDFÖRANDEN

Utöver att leda styrelsens möten och arbete ansvarar styrelseordföranden för att fortlöpaende 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 2021 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 arvode-ingen av styrelseledamöter och revisorer. Valberedningen ska enligt instruktionen antagen på årsstämman 2021 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 största ägaren rätt, om önskemål framställs, att utse en ledamot i valberedningen.

Valberedningen består av Rutger Arnhult, representerande M2 Holding AB, Magnus Örtorp, representerande Fino Förvaltning AB, Fredrik Carlsson, representerande Svolder AB samt styrelsens ordförande Cecilia Marlow.





## STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har innrättat ett investerings- og andbudsutskott bestående av de två ledamöterna Lennart Ekelund och Christina Källertfors. Utskottet huvudsakliga uppgifter är att granska og besluta angående investeringsprojekt som omfattar en viss nivå. Vid eller CFO tillser att investeringsutskottet kallas till möte. På möte närvarar normalt, förutom utskottsmedlemmarna, även vd, CFO og berörd dotterbolags- vd. Härtöver har vd rätt att besluta om ytterligare personer ska närvara om så behövs.

Något särskilt ersättnings- eller revisionsutskott finns inte. Ersättnings- og revisionsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson, som är verkställande direktör og anställd i Wästbygg Gruppen.

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsens möten ska som utgångspunkt ske genom fysiskt sammanträde på något av Bolagets kontor men har under 2021, på grund av rådande situation med spridning av covid-19, i huvudsak hållits i digital form. Under året har avhållits 17 styrelsemöten, varav tre avhållits per capsulam samt ett konstituerande möte. Årsstämman valde styrelsen om fem personer.

## REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2021 den auktoriserade revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Lars Kjellgren som huvudsaklig revisor samt auktoriserade revisorn Camilla Nilsson som medpåskrivande revisor intill ordinarie årsstämma 2022 hållits. Grant Thornton är också revisorer i koncernens dotterföretag med några få undantag.

Bolaget har med hänsyn till dess storlek og verksamhet samt med hänsyn till styrelsens utförande av uppgifter relaterade till ersättningsfrågor, inte funnit någon anledning att inrätta en särskild interrevisionsfunktion. Frågan om en sådan funktion prövas dock kontinuerligt av styrelsen.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN, KONCERNLEDNING OCH LEDNING SAMT STYRNING AV VERKSAMHETEN

Verkställande direktören utses av styrelsen og leder företaget i enlighet med de riktlinjer og instruktioner som fastställs av styrelsen, vilka grundar sig på de krav som ankommer på den verkställande direktören enligt lag og Koden. Verkställande direktören, Jörgen Andersson har utsett en bolags-/koncernledning om totalt elva personer inklusive verkställande direktören. En presentation om denna återförm på sidan 106–107. 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 og varumärken, samt andra strategiska frågor og måluppfyllnad. Därutöver finns en ledningsgrupp i respektive koncernbolag som ansvarar för det aktuella bolagets löpande verksamhet.

## INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen svarar ytterst enligt aktiebolagslagen og 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 og 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 og liknade dokument som reglerar ansvar og befogenheter på olika nivåer inklusive rätten att teckna firma. Dessa dokument reglerar också rätten att sluta olika avtal med avseende på omfattning og åtagande för företaget. Moderbolaget har också utfärdat interna styrdokument med redovisningsprinciper som gäller i koncernen samt detaljerade instruktioner om ekonomisk rapportering till koncernens centrala konsolideringsystem.

Den information som offentliggörs genom pressmeddelanden publiceras också på bolagets hemsida, [www.wastbygg.se](http://www.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 interrevisionsfunktion finns inte i Wästbygg då det inte motiveras av bolagets omfattning og riske exponering samt de typer av intern kontroll som redogörs för i detta avsnitt.

## RISKHANTERING

Bolagets väsentliga risker og hantering av dessa redovisas i förvaltningsberättelsen på sidorna 54–57.

## ÖVERGRIPANDE POLICYER

Styrelsen fastställer koncernens övergripande policyer. Merparten av de operativa policyerna fastställs av verkställande direktör og koncernledning. Centrala policydokument för Wästbygg är informations- og kommunikationspolicy, finanspolicy, bolagsstyrningspolicy, likbehandlingsplan samt etisk policy. Bolagets likbehandlingsplan innefattar de krav motsvarande mångfaldspolicy som krävs enligt ARL 6 kap. 10 § första stycket 1–3.

Under 2020 arbetades ett Ställningstagande för ökad mångfald och inkludering 2025 fram. Likbehandlingsplanen är även tillämpbar vid tillsättning av styrelsen, där hänsyn ska tas till exempelvis kön, ålder, olika utbildning og yrkesbakgrund. Då bolaget följer Koden hänvisas till regel 4.1, varmed informationskravet avseende mångfaldspolicy för styrelsen anses vara uppfyllt.

## AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Wästbygg Gruppen ABs aktiekapital uppbyggd vid utgången av räkenskapsåret 2021 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 aktie samt B-aktier med en röst per aktie. Båda aktieslagen medför samma rätt till bolagets tillgångar, vinst og utdelning. Bolagets B-aktier är sedan den 13 oktober 2020 upptagna till handel 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 röstetallet. Förteckning över de tio största aktieägarna finns i förvaltningsberättelsen på sidan 44.

## UTDELNINGSPOLICY

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

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

## SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Wästbygg har som ett börsnoterat bolag ett formellt krav att följa Koden og avser i samtliga fall att efterleva Koden.





## STYRELSENS NÄRVARO SAMT OBEROENDE

	<b>Funktion</b>	<b>Närvaro</b>	<b>Oberoende*</b>
Cecilia Marlow	Ordförande	17/17	Ja
Christina Källentors	Ledamot	15/17	Ja
Lennart Ekelund	Ledamot	16/17	Ja
Joaquim Sjöberg	Ledamot	17/17	Ja
Jörgen Andersson	Ledamot	17/17	Nej

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

Under året har 17 styrelsemöten avhållits, varav tre per capsulam samt ett konstituerande möte.

## ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFÄTTNINGSHAVARE

	<b>Grundlön</b>	<b>Rörlig ersättning</b>	<b>Förmåner</b>	<b>Pension</b>
Jörgen Andersson, vd	4	1	0	1
Jonas Jöneshall, vvd	2	1	0	1
Övriga befattningshavare	11	2	1	3

Vid årets början och vid årets slut var 11 personer anställda ingående i gruppen ledande befattningshavare.





# Revisors yttrande om bolagsstyringsrapporten

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

## UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyringsrapporten för år 2021 på sidorna 101–103 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 mars 2022  
Grant Thornton Sweden AB

## GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyringsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyringsrapporten 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.

LARS KJELLGREN  
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON  
Auktoriserad revisor

## UTTALANDE

En bolagsstyringsrapport 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.



# Wästbygg Gruppens styrelse

## Styrelseledamot sedan 2014

**Födelseår:** 1966

**Utbildning:** Jur.kand. examen vid Stockholms Universitet, 1991.

**Övrig erfarenhet:** Tidigare bl.a. chefsjurist för Svenskt Näringsliv, chefsjurist i Mycronic AB (publ) samt Com Hem Holding AB (publ).

**Andra pågående uppdrag:** Chefsjurist på Epidemic Sound AB.

**Aktieinnehav:** 1 000.



CHRISTINA KÄLLENSFORS

## 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 Allfred Berg.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Castellum AB, KlaraBo AB samt egna bolaget Valhalla Corporate Advisor AB. Tidigare styrelseordförande i Moonlighting Industries AB, Tendium Holding AB, Beijernvest AB med portföljbolag samt inom JLL-koncernen.

**Aktieinnehav:** 4 600.



JOACIM SJÖBERG

## 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, Bokusgruppen AB (publ), Spendrups Bryggeriaktiebolag, Alligo Holding AB och Kivra AB.

**Aktieinnehav:** 4 166.



CECILIA MARLOW

## Styrelseledamot sedan 2018

**Födelseår:** 1959

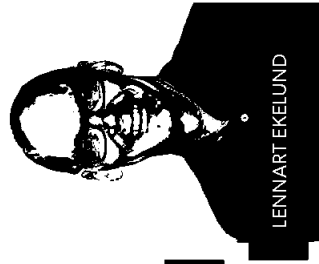
**Utbildning:** Kandidatexamen i ekonomi (1986) och masterexamen i företagsadministration (1992) vid Handelshögskolan i Göteborg, Göteborgs Universitet.

**Övrig erfarenhet:** CFO på Platzter Fastigheter Holding AB.

**Andra pågående uppdrag:**

Styrelseordförande i Venturi Fastigheter AB och styrelseledamot i Lennart Ekelund AB och GUL Förvaltning AB.

**Aktieinnehav:** 12 000.



LENNART EKELUND

## Styrelseledamot sedan 2013

**Födelseår:** 1973

**Utbildning:** Kandidatexamen i Byggnadsteknik, Högskolan Halmstad (1997), Uppsala Universitet, 40hp inriktning företagsekonomi och organisation (2001).

**Övrig erfarenhet:** 20 års erfarenhet inom Wästbygg Gruppen med ansvar för olika verksamheter, koncernchef sedan 2015. Tidigare sex år inom NCC.

**Andra pågående uppdrag:**

Vd i Wästbygg Gruppen AB, styrelseledamot i Varbergs Sparbank, styrelseledamot i ett trettiotal av Wästbygg Gruppens koncern- och utvecklingsbolag.

**Aktieinnehav:** 1 938 500.



JÖRGEN ANDERSSON

Respektive persons aktieinnehav redovisas per 2022-03-25.

# Wästbygg Gruppens koncernledning

**Finanschef sedan 2016 och vice vd sedan 2018, anställningsår 2015**

**Födelseår:** 1976

**Utbildning:** Studier i företagsekonomi 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:** Vd i Invita Fastigheter AB. Styrelseledamot i ett femtital av Wästbygg Gruppens koncern- och utvecklingsbolag.

**Aktieinnehav:** 2 650.



JONAS JÖNEHÄLL



MALIN BJURSTRÖM

**HR-chef sedan 2021**

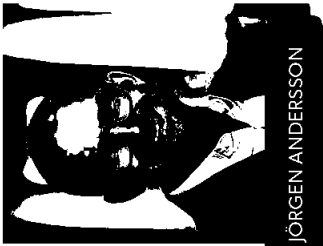
**Födelseår:** 1974

**Utbildning:** Högre personalstrategisk utbildning, 2003-2004.

**Övrig erfarenhet:** HR-chef på Stena Metall.

**Andra pågående uppdrag:** Nej.

**Aktieinnehav:** 0.



JÖRGEN ANDERSSON

**Vd och koncernchef sedan 2015, anställningsår 2003**

För mer information, se föregående uppslag under rubriken "Styrelse".



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, Aktiemaklare och rådgivare First Securities ASA.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Marie Lindebäck Konsult AB, styrelseordförande BrfNya Varvet 6.

**Aktieinnehav:** 1 000.



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.

Koncernledningens sammansättning liksom respektive persons aktieinnehav redovisas per 2022-03-25.





JOAKIM EFRAIMSSON

**Vd för Västbygg AB sedan juni 2021, anställningsår 2010**

**Födelseår:** 1985

**Utbildning:** Kandidatexamen Affärsutveckling- och entreprenörskap på Chalmers tekniska högskola.

**Övrig erfarenhet:** Arbetschef, affärsutvecklingschef och operativ chef/Bostad inom Västbygg AB.

**Andra pågående uppdrag:** Nej.

**Aktieinnehav:** 671.



JENNY JAKOBSON

**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.



ANTON JOHANSSON

**Vd för Rekab Entreprenad AB sedan 2018, anställningsår 1998**

**Födelseår:** 1974

**Utbildning:** Byggnadsingenjör vid Umeå universitet.

**Övrig erfarenhet:** Långvarig erfarenhet inom entreprenadbranschen. Tidigare roller inom Rekab; platschef, arbetschef och vvd.

**Andra pågående uppdrag:** Nej.

**Aktieinnehav:** 0.



BENN KARLBERG

**Vd för Logistic Contractor sedan 2020, anställningsår 2015**

**Födelseår:** 1965

**Utbildning:** Ekonomistudier vid Göteborgs Universitet, 1993.

**Övrig erfarenhet:** Tidigare vd för Gilla 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.



MAGNUS BJÖRKANDER

**Vice vd för Västbygg AB sedan 2021, anställningsår 2016**

**Födelseår:** 1973

**Utbildning:** Civilingenjörsexamen, Lunds Tekniska Högskola, 1998.

**Övrig erfarenhet:** Affärsutvecklare på Skanska Nya Hem. Vd för Västbygg Projektutveckling AB 2019-2020.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelsemedlem i ett totalt av Västbygg Gruppens interna utvecklingsbolag.

**Aktieinnehav:** 2 000.



SANDU NYLIMON

**Vd för affärsrådet 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.

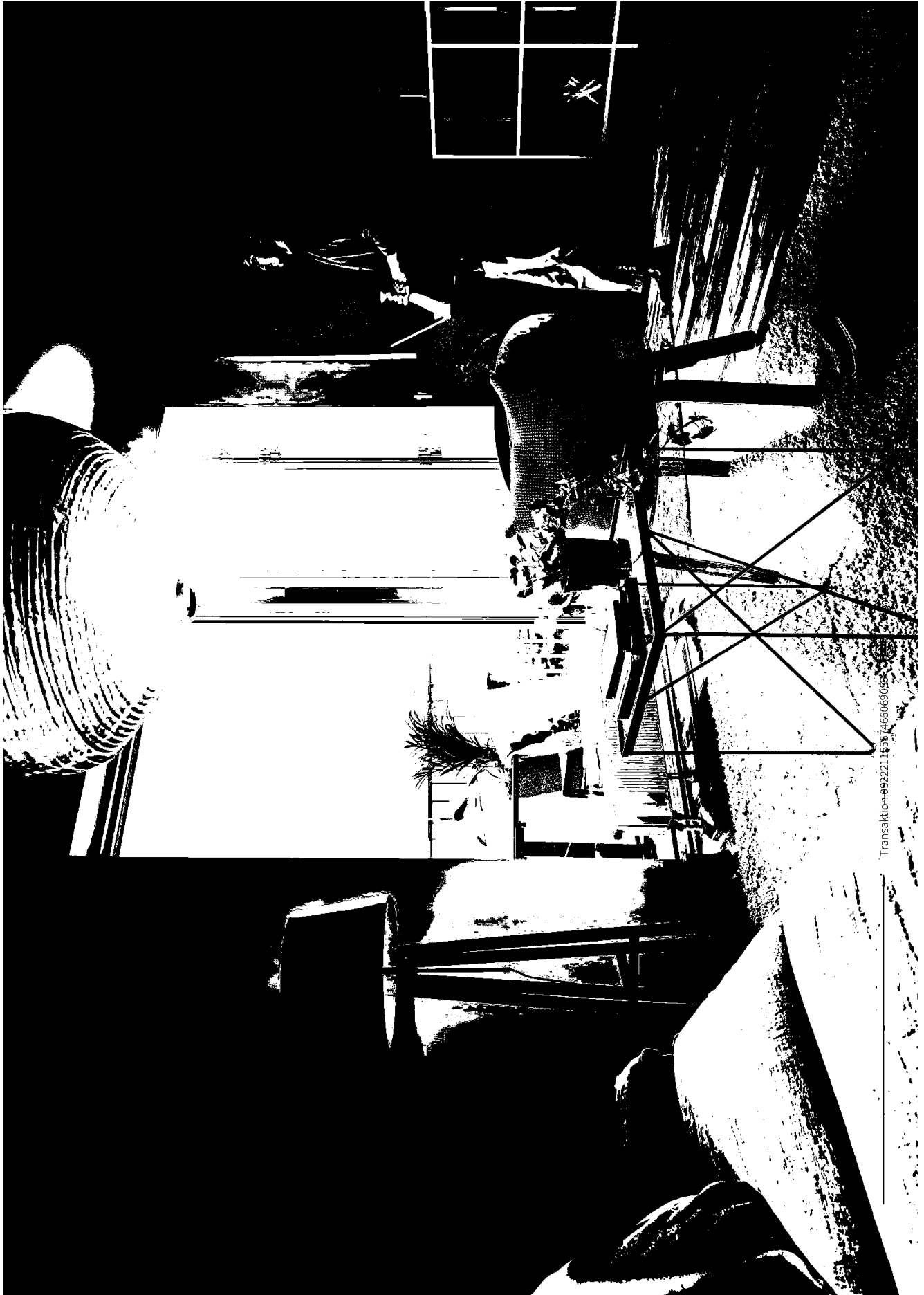
**Aktieinnehav:** 860.

Transaktion 09222115557466069055



Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

STYRELSE OCH KONCERNLEDNING | 107



Transaksjon: 0922211538 / 46606305



Signerat: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN



Transaksjon 0922211557466068055



WÄSTBYGG  
GROUP

wastbygg.se



## Verifikat

Transaksjon 09222115557466069055

### Dokument

**WBÅR 2021 - För underskrift 2**

Huvuddokument

110 sidor

Startades 2022-03-29 11:51:43 CEST (+0200) av Britt-Mari

Sjöhage (BS)

Färdigställt 2022-03-29 13:23:52 CEST (+0200)

### Initiererare

**Britt-Mari Sjöhage (BS)**

Wästbygg Gruppen AB

[britt-mari.sjohage@wastbygg.se](mailto:britt-mari.sjohage@wastbygg.se)

### Signerande parter

**Jörgen Andersson (JA)**

[Jorgen.Andersson@wastbygg.se](mailto:Jorgen.Andersson@wastbygg.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"JÖRGEN ANDERSSON"

Signerade 2022-03-29 11:53:34 CEST (+0200)

**Christina Källenfors (CK)**

[ckallenfors@gmail.com](mailto:ckallenfors@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"CHRISTINA KÄLLENFORS"

Signerade 2022-03-29 12:14:16 CEST (+0200)

**Lennart Ekelund (LE)**

[lennart@lennartekelund.se](mailto:lennart@lennartekelund.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göte

Lennart Ekelund"

Signerade 2022-03-29 11:59:05 CEST (+0200)

**Cecilia Marlow (CM)**

[cecilia@marlow.se](mailto:cecilia@marlow.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Cecilia Marlow"

Signerade 2022-03-29 12:01:34 CEST (+0200)

**Joacim Sjöberg (JS)**

[joacim@valhallacorp.se](mailto:joacim@valhallacorp.se)

**Lars Kjellgren (LK)**

[lars.kjellgren@se.gt.com](mailto:lars.kjellgren@se.gt.com)





## Verifikat

Transaktion 09222115557466069055



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOACIM SJÖBERG"  
Signerade 2022-03-29 11:55:51 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS KJELLGREN"  
Signerade 2022-03-29 12:56:58 CEST (+0200)

Camilla Nilsson (CN)  
Camilla.nilsson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA NILSSON"  
Signerade 2022-03-29 13:23:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

