20240705394 62

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot och VD i Wästbygg Gruppen AB (publ) (556878-5538) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställs på årsstämma 2024-05-07.

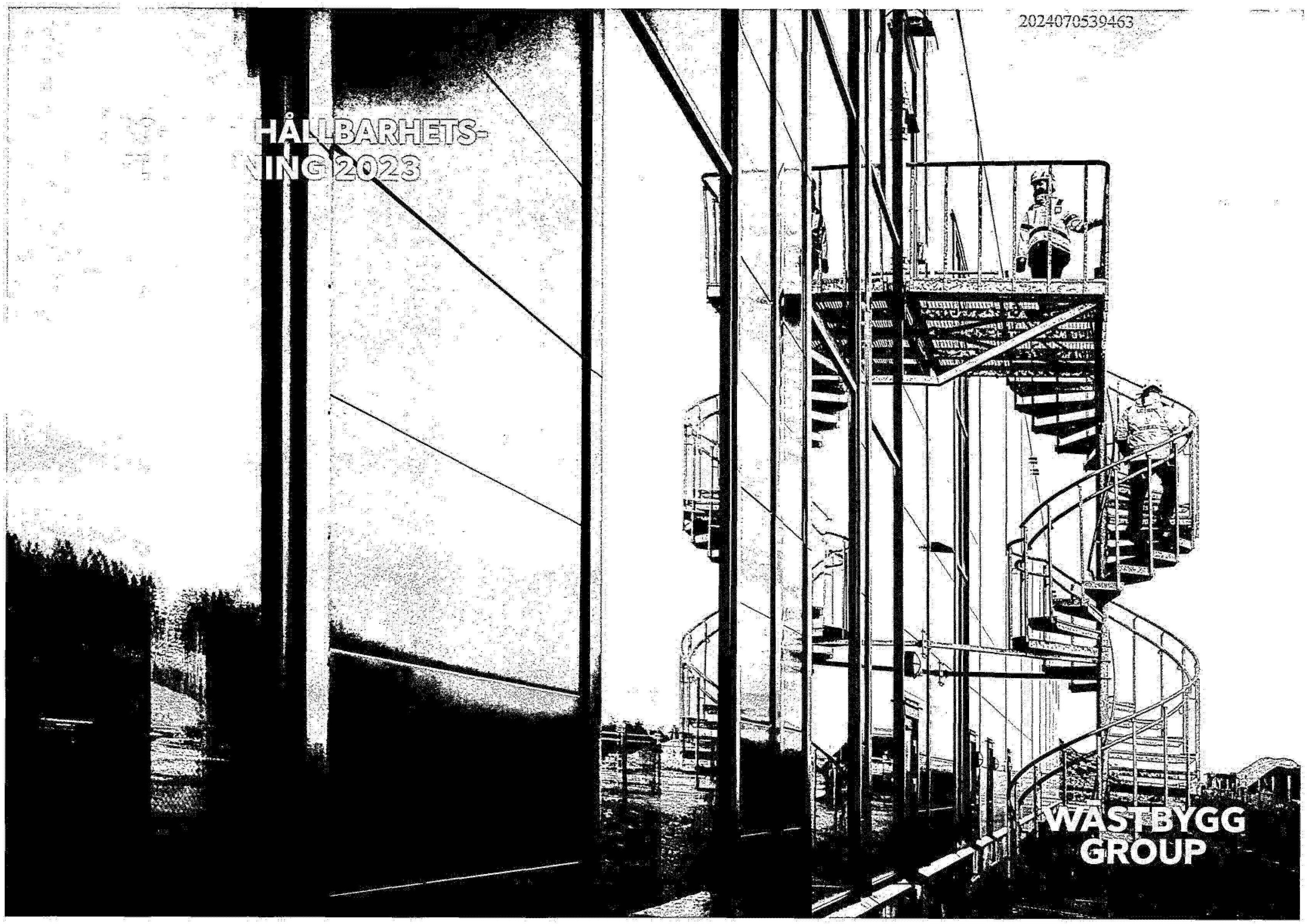
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 7 maj 2024.

Jonas Jönehall

2024070539463

HÅLLBARHETS-REDOVISNING 2023



WÄSTBYGG GROUP

OMSLAG:
HEMTEXTILAGER OCH
KONTOR, BORÅS

2024070539465

INNEHÅLL

01. OM WÄSTBYGG GRUPPEN **4**
- Kvartalsöversikt 2023 6
- Vd har ordet 8
- Ekonomisk översikt 10
- Därför investera i Wästbygg Gruppen 12
- Aktien och ägarkretsen 14
- Vårt sätt att arbeta 17
- Mål och affärsstrategier 20

02. HÅLLBARHETSREDOVISNING **24**
- Kombinerat ramverk för grön märkning 27
- EU:s taxonomiförordning 28
- CSRD och TCFD 32
- Wästbygg Gruppens nya klimatmål 33
- Wästbygg Gruppens klimatutsläpp 34
- Utfall klimatmål 2023 35
- Finansiell stabilitet 41
- Etik och antikorruption 42
- Arbetsmiljö 44
- Allokering och påverkan av vår gröna obligation 46
- Revisors yttrande om hållbarhetsrapporten 47

03. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE **48**
- Våra affärsområden 52
- Projektportfölj 54
- Riskhantering 55

04. FINANSIELLA RAPPORTER **64**
- Noter 73
- Revisionsberättelse 101
- Bolagsstyrningsrapport 105
- Styrelsen 109
- Koncernledningen 110

FOTO: Marcel Pabst, Anna Sigge, Bengt Alm, Kennet Ruona med flera.

K, LE, CM, LK, JM, CL

WÅSTBYGG GROUP

OM WÅSTBYGG GRUPPEN

Över 40 år har Wästbygg Gruppen haft förtroendet att bygga och utveckla ett stort antal bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik- och [illegible] anläggningar åt våra kunder. 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 København, Oslo och Helsingfors. Som en engagerad och stabil partner möter vi både dagens och framtidens behov av ny bebyggelse. Oavsett vad vi bygger så bygger vi förtroende.

2024070539467

NYCKELTAL

Enligt segmentsrapporteringen 2023.
Föregående års siffror visas inom parentes.

INTÄKTER
4 843 mkr
(5 794)

RÖRELSERESULTAT
-505 mkr
(88)

ORDERINGÅNG
5 514 mkr
(5 006)

ORDERSTOCK 31 DECEMBER
6 195 mkr
(5 754)

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 klokhet 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.

VÅRA BOLAG

WÅSTBYGG | WÅSTBYGG GROUP

Bygger och utvecklar bostäder, kommersiella byggnader och samhällsfastigheter på de mest expansiva marknaderna i södra och mellersta Sverige.

LC | WÅSTBYGG GROUP

Bygger och utvecklar logistik- och industrianläggningar i Sverige, Danmark, Norge och Finland.

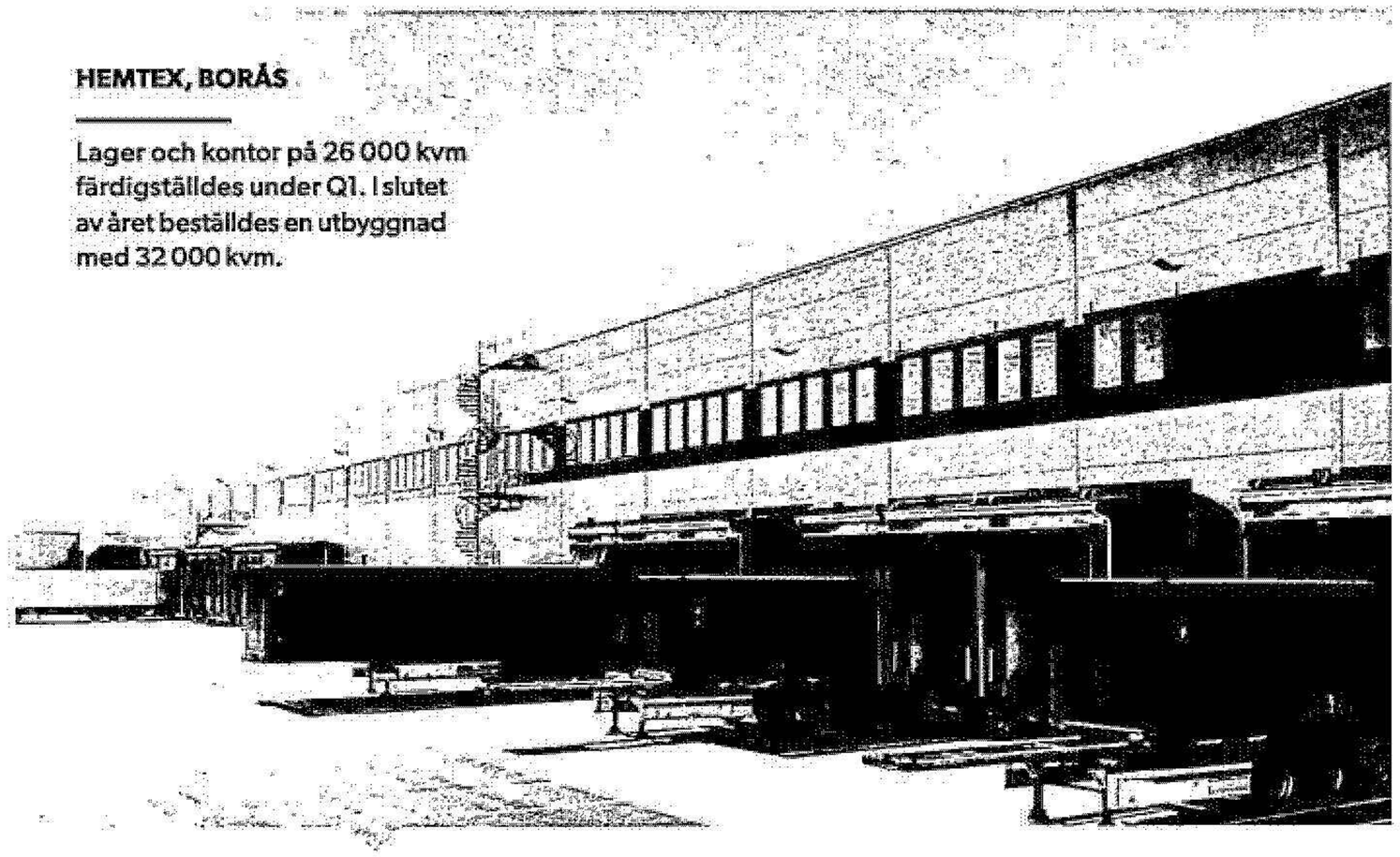
REKAB | WÅSTBYGG GROUP

Bygger och utvecklar samhällsfastigheter, bostäder och kommersiella byggnader längs hela den norrländska kusten.

Transaktion 09222115557514399970 Signerad UJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539468

KVARTALSÖVERSIKT 2023



HEMTEX, BORÅS

Lager och kontor på 26 000 kvm färdigställdes under Q1. I slutet av året beställdes en utbyggnad med 32 000 kvm.

Q1

INTÄKTER
1 379 mkr

RÖRELSERESULTAT
22 mkr

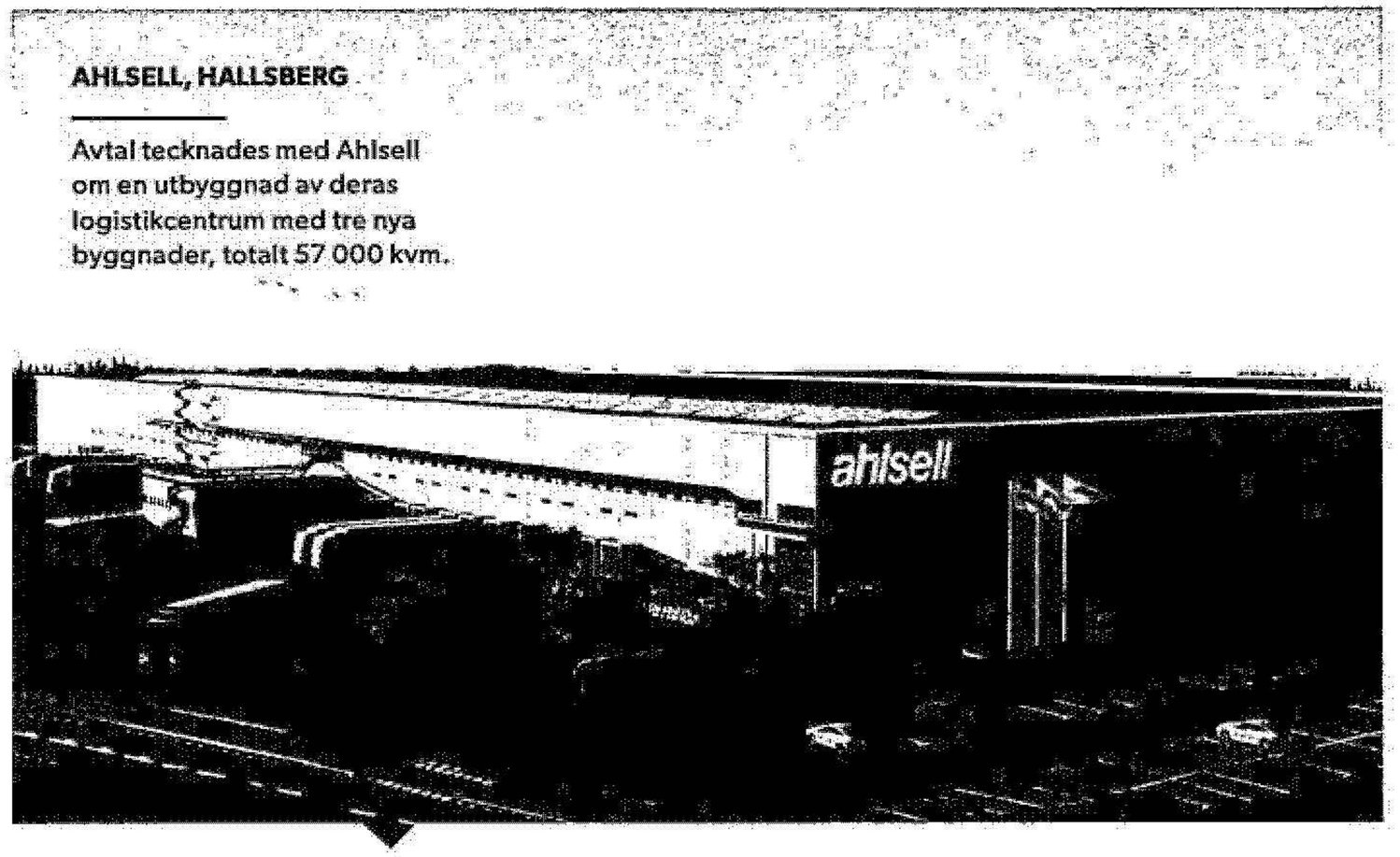
ORDERINGÅNG
328 mkr

ORDERSTOCK 31 MAR
4 764 mkr

Det utmanande konjunkturläget fortsatte in i 2023, vilket fick till följd att framför allt bostadsbyggandet bromsade in ytterligare. Trots det tecknades avtal om två nya bostadsprojekt. Ett av dessa var villkorat av att beställarens försäljningsmål skulle uppnås, vilket skedde under fjärde kvartalet.

På marknaden för kommersiella byggnader och samhällsfastigheter var aktiviteten på marknaden betydligt högre, vilket resulterade i fem nya entreprenadkontrakt. Bland dessa ingick ett uppdrag inom det ramavtal som vi tecknade med Specialfastigheter för några år sedan, och som nu också förlängdes till 2025. Därutöver förvärvades en centralt belägen fastighet på cirka 3 000 kvm i Malmö. Ett tioårigt hyresavtal tecknades med Praktiska Sverige AB, ett bolag inom AcadeMedia. Bygglovet vann laga kraft i oktober och då inleddes en ombyggnad från kontor och lager till gymnasieskola.

Inom Logistik och industri lades stort fokus på att få en bra start på de tre projekt där avtal tecknades i slutet av 2022.



AHLSELL, HALLSBERG

Avtal tecknades med Ahlsell om en utbyggnad av deras logistikcentrum med tre nya byggnader, totalt 57 000 kvm.

Q2

INTÄKTER
1 358 mkr

RÖRELSERESULTAT
-262 mkr

ORDERINGÅNG
1 180 mkr

ORDERSTOCK 30 JUN
4 566 mkr

Som ett led i ett åtgärdsprogram för att återskapa lönsamhet lades ett varsel i början av maj som omfattade cirka 70 personer, primärt inom affärsområde Bostad. Beslut togs även om att lägga ner koncernbolaget Inwita Fastigheter. Resultatet påverkades av nedskrivningar i projekt och bolagets tillgångar liksom av omstruktureringskostnader, totalt nästan 300 mkr.

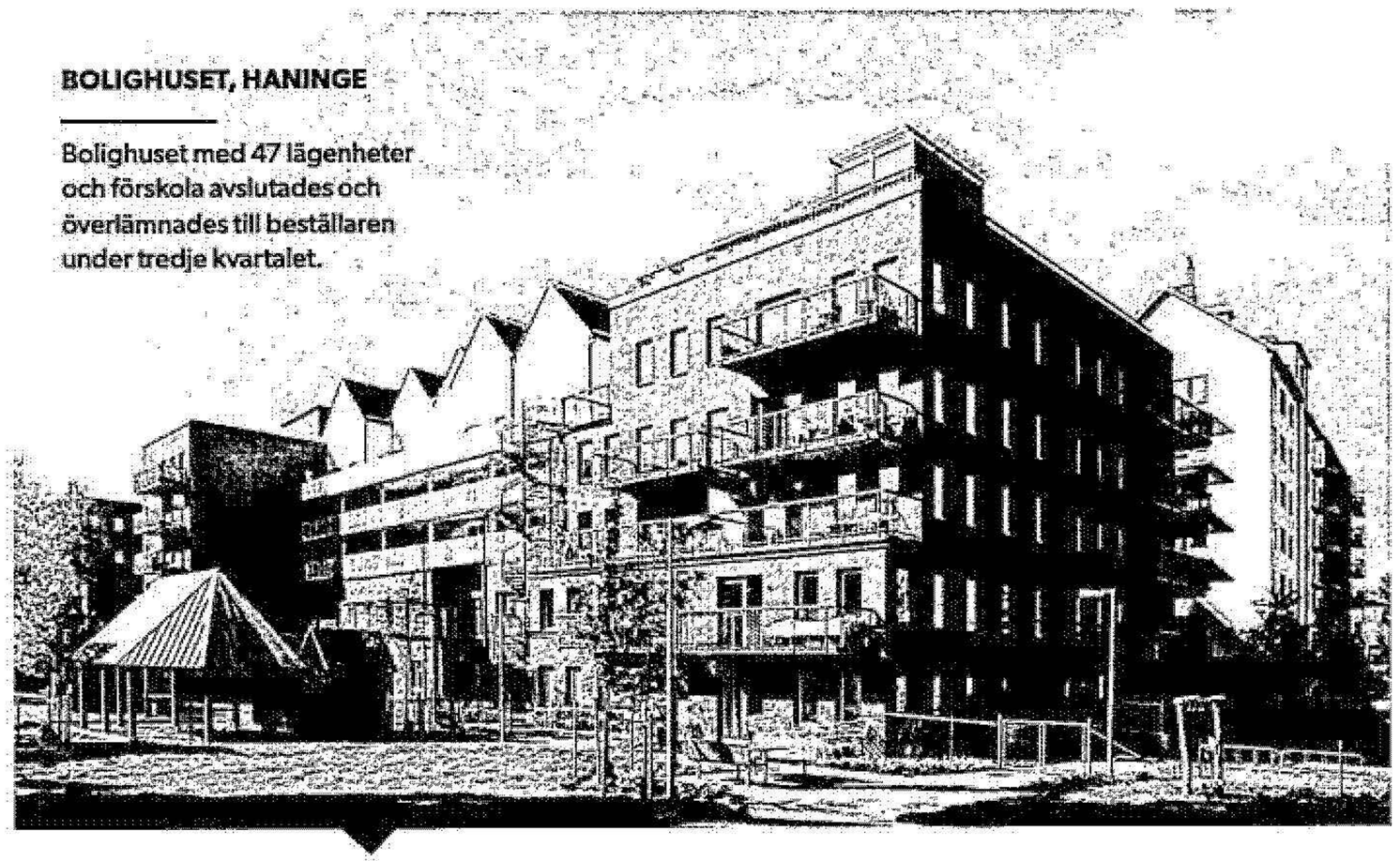
Samtidigt hände mycket positivt i bolaget. Affärsområde Logistik och industri tecknade ett avtal med H2 Green Steel om att uppföra en byggnad på cirka 150 000 kvm på deras blivande anläggning för produktion av grönt stål i Boden. Affären, med ett värde på cirka 1,7 miljarder kronor, var villkorad av att H2 Green Steel skulle beviljas finansiering för projektet. Detta blev klart under fjärde kvartalet och byggstart är planerad till våren 2024.

Orderingången omfattade två logistikprojekt, bland annat utbyggnaden av Ahlsells logistikcentrum i Hallsberg, se bild ovan, liksom fem nya uppdrag inom Kommersiellt och ett inom Bostad. En byggrätt i Kävlinge såldes till K-Fast och vi överlämnade en färdigställd egenutvecklad fastighet i Svedala med 53 hyreslägenheter till Fastighets AB Trianon.

Transaktion 09222115557514355570 Signerat JU, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÅSTBYGG GROUP

Alla nyckeltal är enligt segmentsrapportering.



BOLIGHUSET, HANINGE

Bolighuset med 47 lägenheter och förskola avslutades och överlämnades till beställaren under tredje kvartalet.

Q3

INTÄKTER
1 057 mkr

RÖRELSERESULTAT
3 mkr

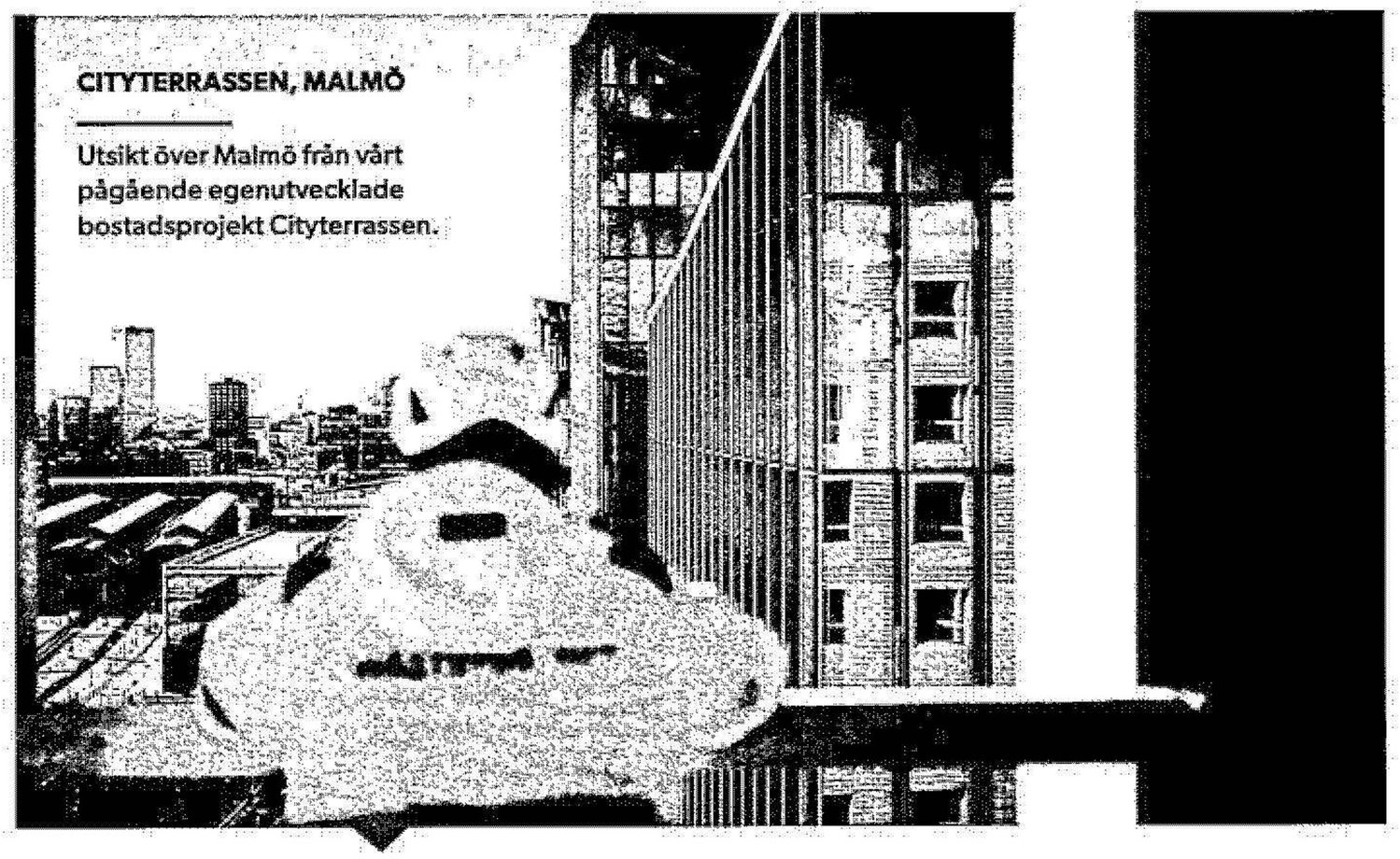
ORDERINGÅNG
1 019 mkr

ORDERSTOCK 30 SEP
4 490 mkr

Till följd av det negativa resultatet för andra kvartalet, och att det finansiella nyckeltalet räntetäckningsgrad inte uppfylldes, inleddes ett skriftligt förfarande med innehavarna av bolagets gröna obligation för att omförhandla obligationsvillkoren. Processen avslutades den 31 augusti efter att de förändrade villkoren godkänts.

Affärsområde Kommersiellt redovisade en fortsatt mycket god orderingång med fem nya entreprenaduppdrag, bland annat en multihall för idrotts- och kulturevenemang i Ljungby och en större om- och tillbyggnad av Slättenskolan i Jönköping.

Inom Logistik och industri tecknades avtal med Genesta Property Nordic om ett utvecklingsprojekt i Danmark. För detta förvärvades 48 000 kvm mark längs E4 strax söder om Köpenhamn. Förutsättningar skapades också för att möjliggöra framtida utvecklingsprojekt i Norge genom ett optionsavtal om att förvärva 191 000 kvm i direkt anslutning till sedan tidigare förvärvad mark strax norr om Gardermoens flygplats.



CITYTERRASSEN, MALMÖ

Utsikt över Malmö från vårt pågående egenutvecklade bostadsprojekt Cityterrassen.

Q4

INTÄKTER
1 050 mkr

RÖRELSERESULTAT
-268 mkr

ORDERINGÅNG
2 987 mkr

ORDERSTOCK 31 DEC
6 195 mkr

Året avslutades med en orderingång på nästan tre miljarder kronor. En starkt bidragande orsak var att uppdraget åt H2 Green Steel avropades och kunde inkluderas i orderingången. Dessutom tecknades avtal med Ahlsell om utveckling och byggnation av deras nya centrallager i norska Eidsvoll. Anläggningen uppförs på den tomt i Gardermoen Nord Næringspark som bolaget förvärvat tidigare. Ytterligare ett logistikprojekt ingår i orderingången, liksom en skola och två bostadsprojekt. Därutöver avyttrades en sedan tidigare färdigställd och fullt uthyrd egenutvecklad logistikanläggning.

En markanvisning erhölls av Göteborgs Stad som omfattar cirka 270 studentlägenheter, en förskola med sex avdelningar samt verksamhetslokaler.

Resultatet påverkades av att ytterligare nedskrivningar i främst egenutvecklade bostadsprojekt och av bolagets tillgångar genomfördes som ett direkt resultat av det utmanande konjunkturläget. Endast en begränsad del av dessa påverkade kassaflöde och likviditet, varför bolagets soliditet var fortsatt stark vid årets slut.

Transaktion 09222115557314399970 Signerat JU, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

LÄRDOMAR FRÅN FÖREGÅENDE ÅR HAR STÄRKT OSS INFÖR FRAMTIDEN

2023 var ett utmanande år för såväl byggbranschen som helhet som för Wästbygg Gruppen. Inte minst inom affärsområde Bostad, vilket påverkade vårt resultat och vår verksamhet. Som en konsekvens av detta genomförde vi en rad interna åtgärder som stärkte bolaget och minskade vår kostnadsmassa. Vi är därmed väl anpassade till rådande marknadsläge och rustade för att hantera den starka orderstock vi har med oss in i 2024.

En rekordhög orderingång tillsammans med ett ökat fokus på vår kärnverksamhet ger oss bättre förutsättningar att återskapa lönsamhet i våra projekt och skapa långsiktigt värde för våra aktieägare, kunder, samarbetspartners och medarbetare.

FORTSATT STARK FINANSIELL POSITION TROTS NEGATIVT RESULTAT

Vårt rörelseresultat för 2023 speglar de utmaningar som branschen och vår koncern varit tvungna att hantera. Ökade materialkostnader, stigande räntor, samt även konkurser hos underentreprenörer i vissa projekt, är några exempel på påverkansfaktorer. Som en följd gjordes nedskrivningar av förväntat ekonomiskt utfall, primärt i egenutvecklade bostadsprojekt samt av koncernens tillgångar för att dessa ska ligga i paritet med bedömt marknadsvärde.

Vi har också arbetat med att minska vår skuldsättningsgrad. Vid årets slut låg soliditeten väl över uppsatt mål och vi redovisade ett positivt kassaflöde för fjärde kvartalet.

ÅTGÄRDER FÖR EN ANPASSAD OCH RENODLAD KÄRNVERKSAMHET

I maj förra året tog vi det svåra men nödvändiga beslutet att varsla 70 medarbetare om uppsägning, huvudsakligen inom affärsområde Bostad. I samband med det genomförde vi en omorganisation, som följdes upp av ytterligare en senare under året för att bättre anpassa vår verksamhet till rådande och bedömt framtida marknadsläge.

Vi stärkte vårt fokus på att enbart vara den hybrid av projektutvecklare och entreprenör, som alltid utgjort kärnan i vår verksamhet. Detta genom att avveckla vår satsning på förvaltning av egenutvecklade samhällsfastigheter inom Inwita.

Under året har vi även arbetat med att vidareutveckla våra interna processer och rutiner inom exempelvis inköp och riskhantering för att uppnå en effektivare projektstyrning och mer lönsamma projekt.

När branschen har det tufft, är det extra viktigt att fortsatt vara attraktiv som arbetsgivare och vi har därför vidtagit ett antal åtgärder för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke.

REKORDSTOR ORDERINGÅNG OCH GRÖNARE ORDERSTOCK

Positivt är att Wästbygg Gruppen redovisade sin största orderingång någonsin under 2023. Avtal om stora projekt med H2 Green Steel och Ahlsell i Sverige och Norge visar väl på den kapacitet som finns inom bolaget och är också goda exempel på att det finns en vilja till investeringar inom vissa branschsegment.

Vi har också sett en fortsatt aktivitet från offentliga beställare och en god orderingång inom affärsområde Kommersiellt. Även inom Bostad har vi tecknat nya entreprenadavtal, om än inte i paritet med tidigare år.

När vi nu sammanställt vår hållbarhetsredovisning känns det mycket positivt att konstatera att klimatutsläppen minskat inom de områden vi mäter för att uppnå vårt hållbarhetsmål om att vår verksamhet ska vara fossilfri till 2030. Vi ser också att vårt gröna ramverk fyller sin funktion som styrmedel mot hållbara affärer och hela 85 procent av vår orderstock kan definieras som grön, även efter den skärpning av ramverket som genomfördes under 2023.

VI BYGGER FORTSATT FÖRTROENDE MED FOKUS PÅ VÅR KÄRNVERKSAMHET

Vår starka orderstock bidrar med stabilitet och säkrad sysselsättning inom koncernen för 2024. Därutöver ger sannolika räntesänkningar och en inbromsande inflation en förhoppning om en mer positiv marknadsutveckling under detta år med mer gynnsamma förhållanden för att knyta nya affärer till oss inom samtliga affärsområden.

Vi är fortsatt övertygade om att vår specialisering inom Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri, vilket utgör vår kärnverksamhet och där vi har lång erfarenhet, är nyckeln till att generera god lönsamhet och hälsosam tillväxt över tid.

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack för det förtroende som våra aktieägare, kunder, samarbetspartners och medarbetare fortsätter att ge oss.

JONAS JÖNEHALL
Vd och koncernchef, Wästbygg Gruppen AB (publ)

> **”Avtal om stora projekt med H2 Green Steel och Ahlsell i Sverige och Norge visar väl på den kapacitet som finns inom bolaget och är också goda exempel på att det finns en vilja till investeringar inom vissa branschsegment.**

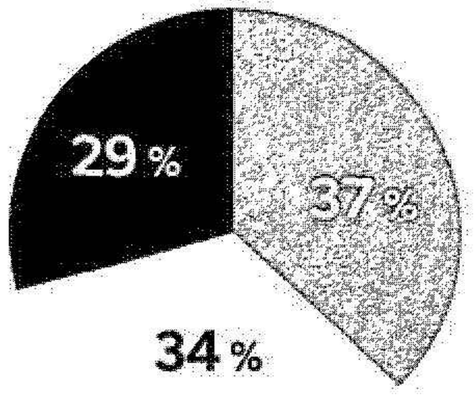
Transaktion 09222115557914395910 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539472

EKONOMISK ÖVERSIKT

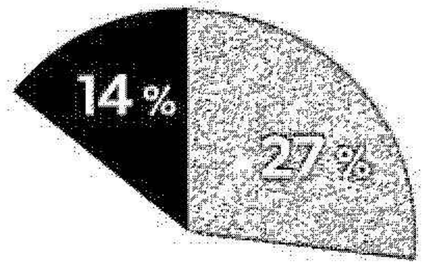
Nyckeltalen i översikten är hämtade från Wästbygg Gruppens segmentsrapportering. Det innebär att uppgifterna är baserade på att samtliga projekt vinstavräknas över tid, vilket är det sätt som styrelsen och koncernledningen följer verksamheten på.

INTÄKTER 2023



4 843 mkr fördelat per affärsområde

ORDERSTOCK 2023-12-31



6 195 mkr fördelat per affärsområde

● Bostad ◎ Kommersiellt Logistik och industri

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter, mkr	**4 843**	5 794	3 818	3 801	3 905
Rörelseresultat, mkr	**-505**	88	277	254	192
Rörelsemarginal, %	**-10,4**	1,5	7,3	6,7	4,9
Resultat efter skatt, mkr	**-496**	131	290	268	187
Balansomslutning, mkr	**3 637**	4 149	4 226	2 872	1 893
Soliditet, %	**36**	45	44	57	31
Avkastning på eget kapital, %	**-31**	7	17	24	35
Rörelsekapital	**1 290**	1 400	1 225	[1]800	177
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	**-48**	849	794	[1]877	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-204**	-307	-137	-95	-73
AKTIERELATERADE NYCKELTAL [2]					
Resultat per aktie, kr	**-15,34**	4,05	8,94	10,75	8,15
Eget kapital per aktie, kr	**40,30**	57,11	56,87	50,92	25,78
Antal aktier vid periodens slut ('000)	**32 341**	32 341	32 591	32 340	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	**32 341**	32 402	32 474	24 913	22 950
OPERATIONELLA NYCKELTAL					
Orderingång, mkr	**5 514**	5 006	5 456	3 232	3 850
Orderstock, mkr	**6 195**	5 754	6 572	3 201	3 752
Antal anställda periodens slut	**559**	597	524	311	305

[1] Nyckeltalen Rörelsekapital samt Räntebärande nettokassa/nettoskuld har omräknats till följd av en omklassificering av Övriga skulder.

[2] I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförd till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlåmningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 14 för ytterligare information om antalet aktier.

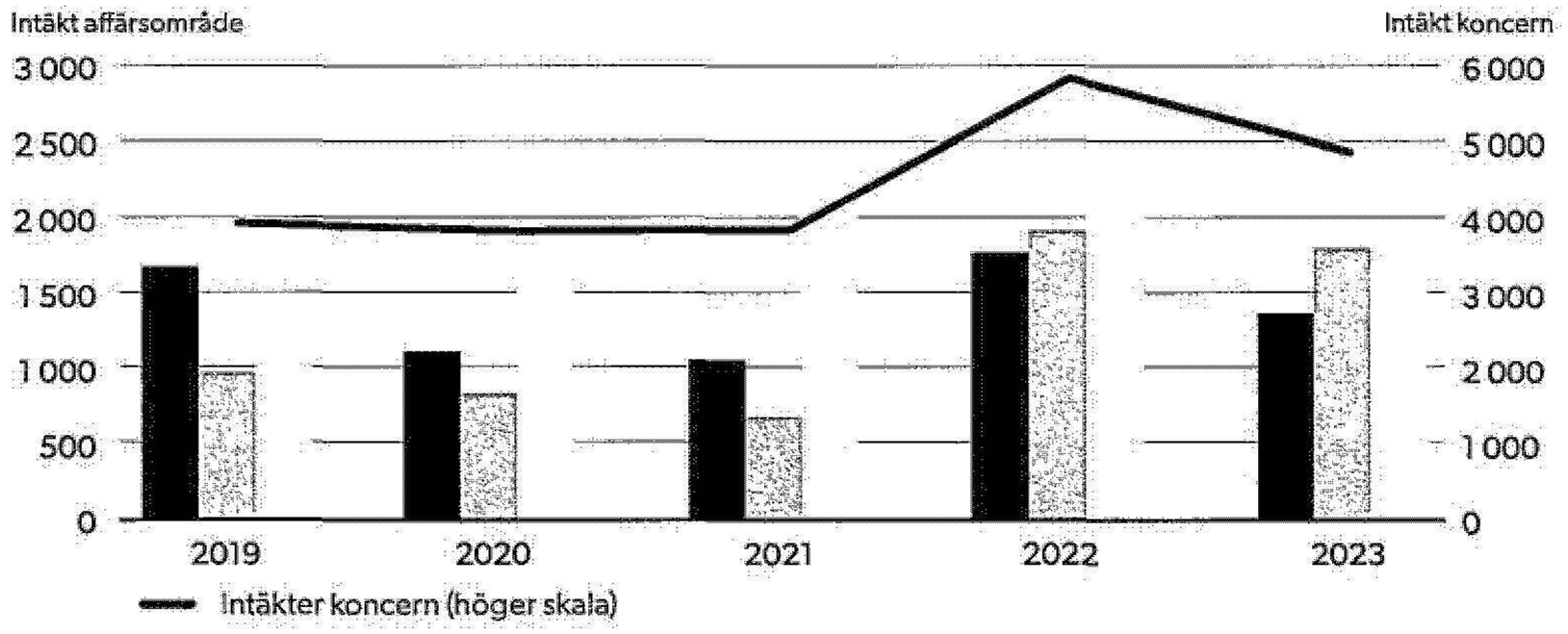
Transaktion 09222115557514655916 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE	2023	2022	2021	2020	2019
Bostad	**1 376**	1 778	1 065	1 122	1 683
Kommersiellt	**1 811**	1 928	688	844	982
Logistik och industri	**1 656**	2 088	2 065	1 835	1 240

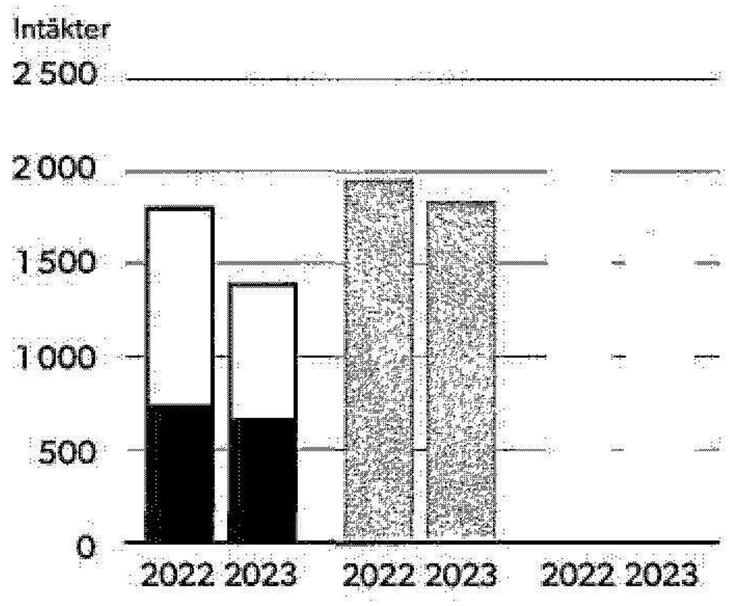
ANDEL AV INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE	2023	2022	2021	2020	2019
Bostad	**29 %**	31 %	28 %	30 %	43 %
Kommersiellt	**37 %**	33 %	18 %	22 %	25 %
Logistik och industri	**34 %**	36 %	54 %	48 %	32 %

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE	2023	2022	2021	2020	2019
Bostad	**-361**	50	81	8	-37
Kommersiellt	**-78**	6	-11	31	35
Logistik och industri	**-55**	56	241	274	216

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH KONCERN

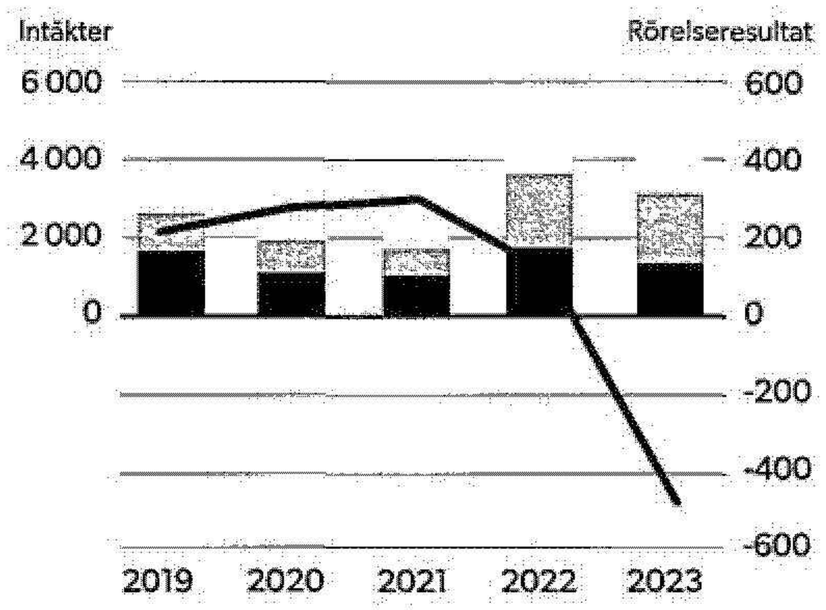


INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING



Entreprenad: nedre del av stapeln.
Projektutveckling: övre del av stapeln.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



Bostad Kommersiellt Logistik och industri

Transaktion 09222115557514355976 Signerad JS, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

DÄRFÖR INVESTERA I WÄSTBYGG GRUPPEN

Wästbygg Gruppen utvecklar och bygger bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik- och industrianläggningar. Som en trygg och stabil partner skapar vi tillsammans med våra kunder framtidens miljöer där människor vill arbeta, bo och leva.

EN BRED MARKNAD GER LÅNGSIKTIG TRYGGHET

Verksamheten bedrivs med lokal närvaro över stora delar av Sverige samt inom koncernbolaget Logistic Contractor även i Danmark, Norge och Finland. Våra primära marknader är Västsverige, Skåne, Stockholm/Mälardalen samt Norrlandskusten – expansiva regioner där vi ser en fortsatt stark tillväxt både för oss själva och för byggbranschen som helhet.

Behovet av såväl bostäder och kommersiella fastigheter som logistik- och industrifastigheter är fortsatt stort, även om rådande konjunkturläge medfört att efterfrågan på framför allt bostäder minskat. Vår närvaro på en större och ständigt växande marknad medför en riskspridning där lokala politiska beslut eller mikroekonomiska händelser får en mindre påverkan på Wästbygg Gruppens verksamhet i stort.

PRODUKTSPECIALISERING INOM SKILDA AFFÄRSOMRÅDEN SKAPAR SPETSKOMPETENS OCH FLEXIBILITET

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 spetskompetens inom respektive produktområde samt en bred kunskap om marknad, kunder och behov. Detta kompletterar vi med engagemang och en vilja att i varje enskilt projekt hitta de lösningar som gör affären lönsam både för kunden och för oss själva.

Bostad, Kommersiellt och Logistik och industri agerar mot olika typer av kunder och på delvis åtskilda marknader. Tillfälliga fluktuationer i marknaden inom ett specifikt affärsområde kan således hanteras genom interna omallokeringar av arbetsinsatser, kapital och kompetenser. Genom en sådan flexibilitet tryggas och stabiliseras Wästbygg Gruppens verksamhet över tid. Konjunkturcykler kommer alltid att finnas, men erfarenheten har lärt oss att cyklerna skiljer sig åt mellan affärsområdena.

BALANS MELLAN ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING GENERERAR MERVÄRDE

Inom respektive affärsområde arbetar vi med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. Inom entreprenadverksamheten tar vi ett totalansvar för hela byggprocessen. Entreprenadverksamhetens nära samarbete med projektutvecklingsorganisationen, gör att koncernen har kompetens inom hela kedjan från förvärv via utveckling, byggnation och försäljning fram till färdig överlämnad byggnad. Genom att bedriva både entreprenadverksamhet och projektutveckling i symbios skapar vi synergier, som genererar värde för våra kunder, samarbetspartners och aktieägare.

Målsättningen är att det i framtiden ska finnas en tydlig balans mellan entreprenaduppdrag och egenutvecklade projekt för att på så sätt få ett stabilt inkomstflöde, en jämnare produktionstakt och ökade vinstmarginaler. De senaste sex åren har andelen egenutvecklade projekt, mätt utifrån intäkterna, ökat från drygt 13 till nära 30 procent.

HÅLLBARHET FÖR ATT FRAMTIDSSÄKRA

Wästbygg Gruppens affärsidé är att utveckla och bygga, hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter samt logistik- och industrianläggningar och vi tar vårt uppdrag som samhällsbyggare på stort allvar. Som ett naturligt led i hållbarhetsarbetet, och för att öka transparensen kring företagets klimatåtagande, har Wästbygg Gruppen utvecklat ett ramverk som möjliggör en grön märkning av både aktie- och skuldinstrument. Vår goda kunskap inom hållbarhetsområdet är validerad av ett oberoende norskt forskningsinstitut, Cicero Shades of Green.

Att skapa hållbara affärer är en övergripande koncernstrategi. Genom att arbeta aktivt med våra väsentliga hållbarhetsaspekter stärker vi hela verksamheten, gör oss mer konkurrenskraftiga och minimerar våra risker. För de hållbarhetsrisker vi har kategoriserat som väsentliga har vi formulerat högt uppsatta mål. Då vi ser hållbarhet som ett affärskritiskt och värdeskapande område, såväl idag som i framtiden, är målen integrerade i Wästbygg Gruppens övergripande affärsplan.

> **”Genom att bedriva både entreprenadverksamhet och projektutveckling i symbios skapar vi synergier, som genererar värde för våra kunder, samarbetspartners och aktieägare.**

Transaktion 09222115557514859518 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539475

STARK ORDERSTOCK MED HISTORISKT ÖKANDE RÖRELSEMARGINAL GENERERAR HÄLSOSAM TILLVÄXT ÖVER TID

Wästbygg Gruppen har, utöver en solid balansräkning, en stark orderingång med historiskt växande rörelsemarginal. Mellan 2017 och 2021 nära fördubblades rörelsemarginalen, vilket lett till att Wästbygg Gruppen under flera år legat över sitt långsiktiga mål om att prestera sex procent i rörelsemarginal.

Under 2022 och 2023 har bolaget, som ett resultat av bland annat inflation, räntehöjningar, leveransproblematik och konkurser hos underentreprenörer, sett pressade marginaler och en svacka i resultatet. Trots detta kvarstår Wästbygg Gruppen vid sin målsättning om en rörelsemarginal överstigande sex procent och har som fokus för 2024 att återskapa lönsamheten i verksamheten.

Orderingången under 2023 var fortsatt hög och summerades till drygt 5,5 miljarder kronor, vilket resulterade i en total orderstock om 6,2 miljarder kronor vid utgången av året. Wästbygg Gruppen har som målsättning att ha en tillväxt om tio procent årligen sett över tid och har 2020–2023 haft en tillväxt (CAGR) på 8,4 procent.

Genererat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539476

AKTIEN OCH ÄGARKRETSEN

Wästbygg Gruppens B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm under tickerkod WBGR B. Stängningskursen den sista handelsdagen i december 2023 var 41,70 kr per aktie, vilket motsvarade ett börsvärde om 1 349 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 2023 hade Wästbygg Gruppen 4 123 aktieägare. Det utländska ägandet uppgick till cirka 9,5 procent av aktiekapitalet. De tio största aktieägarna kontrollerade cirka 84 procent av kapitalet och 86 procent av rösterna. Tabellen här intill visar de bekräftade tio största ägarna per 31 december 2023.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Vid årsstämman den 4 maj 2023 bemyndigades styrelsen att besluta om återköp och överlåtelse av egna aktier. Inga förvärv eller överlåtelser har skett under 2023 och bemyndigandet som lämnades av årsstämman 2023 har följaktligen inte nyttjats.

UTDELNING

Wästbygg Gruppen har ett långsiktigt mål att utdelningen över tid ska uppgå till 40 procent av nettovinsten baserat på segmentsrapportering. Genom det skriftliga förfarande som genomfördes i relation till bolagets obligationsinnehavare under augusti 2023 åtog sig bolaget att inte genomföra någon utdelning till aktieägarna under den återstående löptiden av den gröna obligationen, vilken förfaller i november 2024. Styrelsen föreslår således att årsstämman röstar för att ingen utdelning ska ske i samband med årsstämman 2024.

GRÖN MÄRKNING

Wästbygg Gruppens aktie klassificerad som grön i enlighet med beteckningen Nasdaq Green Equity Designation.

WÄSTBYGG GRUPPENS TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE 2023-12-31

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2 Holding AB	117 500	16 853 586	16 971 086	52,5 %	47,5 %
Svolder AB (publ)	110 000	3 471 754	3 581 754	11,1 %	12,1 %
Gårdarike Invest AB	110 000	2 808 922	2 918 922	9,0 %	10,3 %
Fino Förvaltning AB	282 500	1 762 000	2 044 500	6,3 %	12,1 %
Avanza Pension	-	311 812	311 812	1,0 %	0,8 %
Drumbo Oy	-	300 000	300 000	0,9 %	0,8 %
Carnegie Fonder	-	273 387	273 387	0,8 %	0,7 %
Handelsbanken Fonder	-	186 838	186 838	0,6 %	0,5 %
Skandrenting AB	-	175 000	175 000	0,5 %	0,5 %
Övriga aktieägare	-	5 152 179	5 152 179	15,9 %	14,7 %
Wästbygg Gruppen AB (publ) [1]	-	424 687	424 687	1,3 %	-
Antal registrerade aktier	**620 000**	**31 720 165**	**32 340 165**	**100,0 %**	**100,0 %**
Åtagande vederlagsaktier [2]	-	425 313	425 313		
Återköpta aktier [1]	-	-424 687	-424 687		
Totalt antal utestående aktier [3]	**620 000**	**31 720 791**	**32 340 791**		

[1] Återköpta aktier saknar rösträtt och erhåller heller ingen utdelning.

[2] Som en del av köpeskillingen för Rekab Entreprenad AB åtog sig Wästbygg Gruppen att erlägga 425 313 WBGR B-aktier som del av köpeskillingen (vederlagsaktier). Slutlig reglering kommer att ske 2024.

[3] 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.

DATA PER AKTIE	2023	2022	2021	2020
Utdelning, kr	**0** [4]	1,65	3,50	3,30
Utdelningsprocent, % [5]	–	40,1	38,8	39,8
Aktiekurs vid årets slut, kr	**41,70**	44,95	105,8	98,45
Börsvärde vid årets slut, kr	**1 349**	1 454	3 448	3 184
Direktavkastning, %	–	3,67	3,31	3,35
Resultat per aktie, kr [5]	**-15,34**	4,05	8,94	10,75
P/E-tal	**neg.**	11,10	11,83	9,15
Antal aktieägare	**4 123**	4 454	4 919	6 017

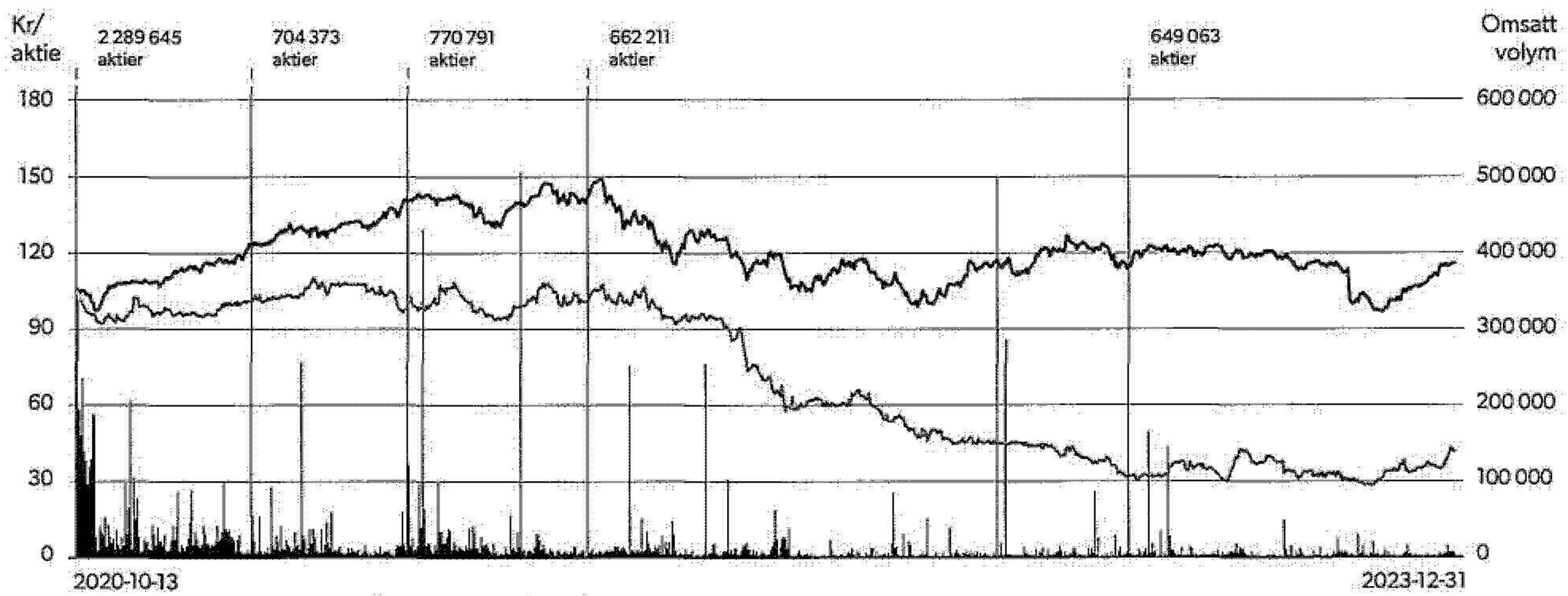
[4] Styrelsens förslag till årsstämman 2024.

[5] Baseras på segmentsrapportering.

Transaktion 09222115557514635516 Signerad av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

AKTIEKURS



INFORMATION

Handelsplats:	Nasdaq Stockholm, Mid Cap*
Tickersymbol:	WBGR B
Börsvärde :	1,3 mdr SEK vid årets slut
Antal aktier:	32 340 165, varav 31 720 165 B-aktier och 620 000 A-aktier
ISIN:	SE0014453874

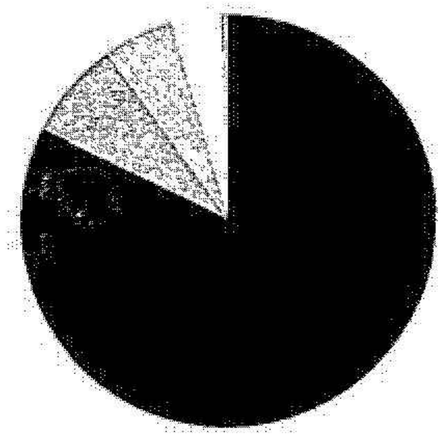
* Sedan den 2 januari 2024, Small Cap.

AKTIEKAPITALETS UTVECKLING

Beslutsdatum	Beskrivning	Förändring i aktiekapital*	Förändring antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Totalt antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kvotvärde*	Totalt aktiekapital*
2011-12-23	Registrering av bolaget	50 000	50 000	-	-	50 000	-	-	1,00	50 000
2012-02-17	Sammanslagning av aktie	0	1 000	-	-	1 000	-	-	50,00	50 000
2013-08-28	Nyemission	2 500 000	50 000	-	-	51 000	-	-	50,00	2 550 000
2020-03-23	Uppdelning av aktier (split)	0	22 899 000	-	-	22 950 000	-	-	0,11	2 550 000
2020-03-23	Omstämpling av aktier	0	0	-	-	22 950 000	620 000	22 330 000	0,11	2 550 000
Nov 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

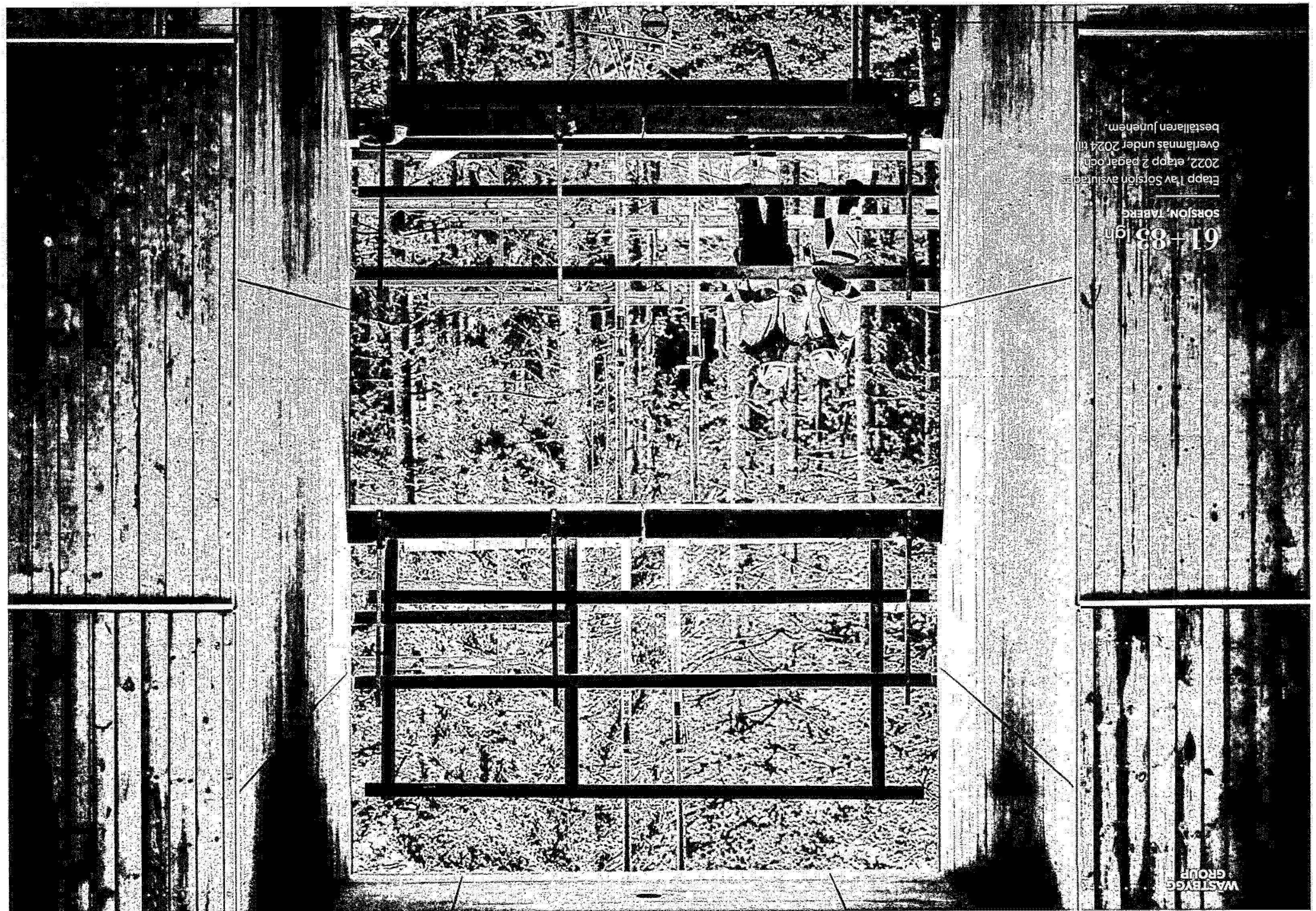
FÖRDELNING AKTIEÄGARE (%)



Övriga juridiska personer	71,6 %
Investment och kapitalförvaltning	11,1 %
Okänd ägartyp	7,6 %
Privatpersoner	5,7 %
Fondbolag	2,3 %
Återköpta aktier	1,3 %
Pension och försäkring	0,3 %
Stat, kommuner och regioner	< 0,1 %
Stiftelse	< 0,1 %

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

Transaktion 09222115557524855576 Signerad JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL



61+83 Ign
SORSJON, TABERG

Etapp 1'av Sorsjön avsiktade
2022, etapp 2 pågår och
överlämnas under 2024 till
beställaren Juneheim.

WASTBYGG
GROUP

20240705394 78

WÄSTBYGG GROUP

VÅRT SÄTT ATT ARBETA

BYGGENTREPRENÖR OCH PROJEKTUTVECKLARE

Inom våra tre affärsområden arbetar vi med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. De dubbla rollerna gör oss till en stark samarbetspartner med bred kompetens inom hela kedjan från projektidé till färdig byggnad. För våra beställare av entreprenader innebär det att vi har en stor förståelse för byggherrens roll och kan agera bollplank och ge stöd i alla de frågor som behöver hanteras i tidiga skeden, det vill säga innan byggnation inleds. I våra utvecklingsprojekt har vi med oss produktionskompetens direkt från start i arbetet med både kalkyl och utformning, vilket säkerställer ett tryggt genomförande av projektets alla skeden.

VÄRDEFULLA SYNERGIER

En konkurrenskraftig entreprenadverksamhet skapar goda förutsättningar för lyckade utvecklingsprojekt. I våra utvecklingsprojekt har vi möjlighet att testa och utvärdera metoder och tekniska lösningar i framkant inom exempelvis hållbarhet, som sedan kan erbjudas i våra entreprenader. Genom att bedriva både entreprenadverksamhet och projektutveckling har vi långsiktig stabilitet i verksamheten. Symbiosen ger oss en bred närvaro på marknaden liksom en stor spridning på våra kontaktytor. I sin tur medför det en kontinuerlig utveckling av oss som bolag utifrån de skilda behov som vi möter från våra kunder. Vi får även en kontinuerlig kompetensutveckling av våra medarbetare som stärker både vårt erbjudande och vår affär. Arbetssättet skapar därmed synergier som genererar värde även för våra kunder, samarbetspartners och aktieägare.

Andelen utvecklingsprojekt som vi arbetar med varierar mellan affärsområdena liksom över tid utifrån aktuell situation på marknaden.

Transaktion 09222115557514355976 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

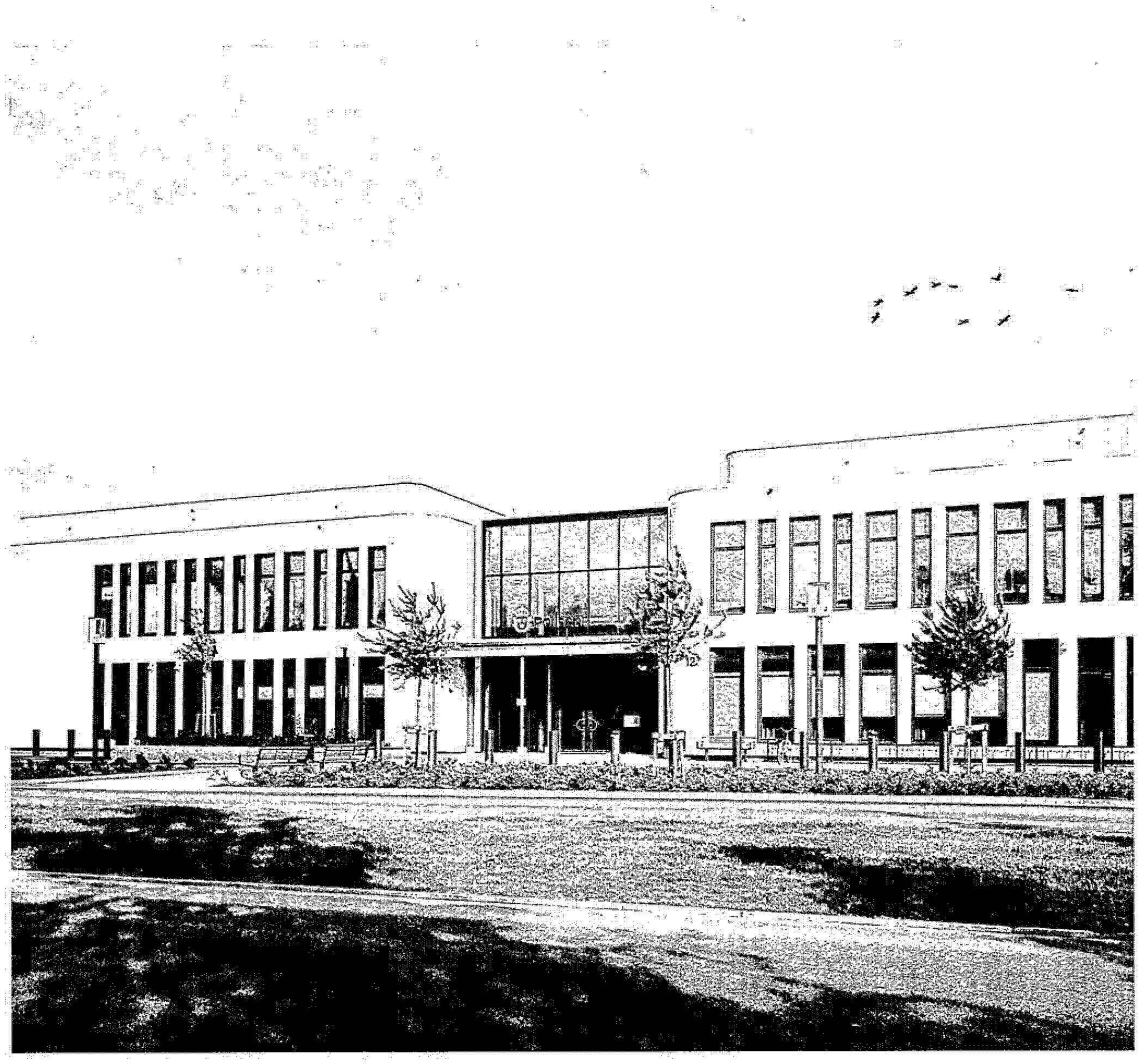
2024070539480

SVERIGES FINASTE POLISHUS?

Den 21 mars 2023 invigdes det nya polishuset i Umeå. Med sin fina vita fasad och mjukt rundade hörn sticker byggnaden ut arkitektoniskt. Invändigt möts besökarna av varma färger och fina träpartier.

Koncernbolaget Rekab Entreprenad har ansvarat för entreprenaden och haft ett gott och nära samarbete med fastighetsägaren Diös och hyresgästen Polismyndigheten under hela produktionsprocessen. Tillsammans har vi bland annat säkerställt Polismyndighetens högt ställda krav på tillgänglighet, god arbetsmiljö och hållbarhet. Byggnaden är certifierad enligt Breeam, nivå Very Good.

Den nya polisstationen är sammanlänkad med en befintlig fastighet, vilket ger en invändig yta på 10 000 kvm. Därmed har verksamheten nu kunnat samlas under ett tak efter att tidigare ha varit spridd på flera olika adresser i Umeå.



10 000 kvm
UMEÅ POLISHUS

Beställare: Diös

Transaktion 09222115557514353576 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÅSTBYGG GROUP

STORA LOGISTIKUPPDRAG ÅT AHLSELL

Under 2023 tecknade Logistic Contractor två intressanta avtal med Ahlsell om stora logistikanläggningar – ett entreprenaduppdrag och ett utvecklingsprojekt.

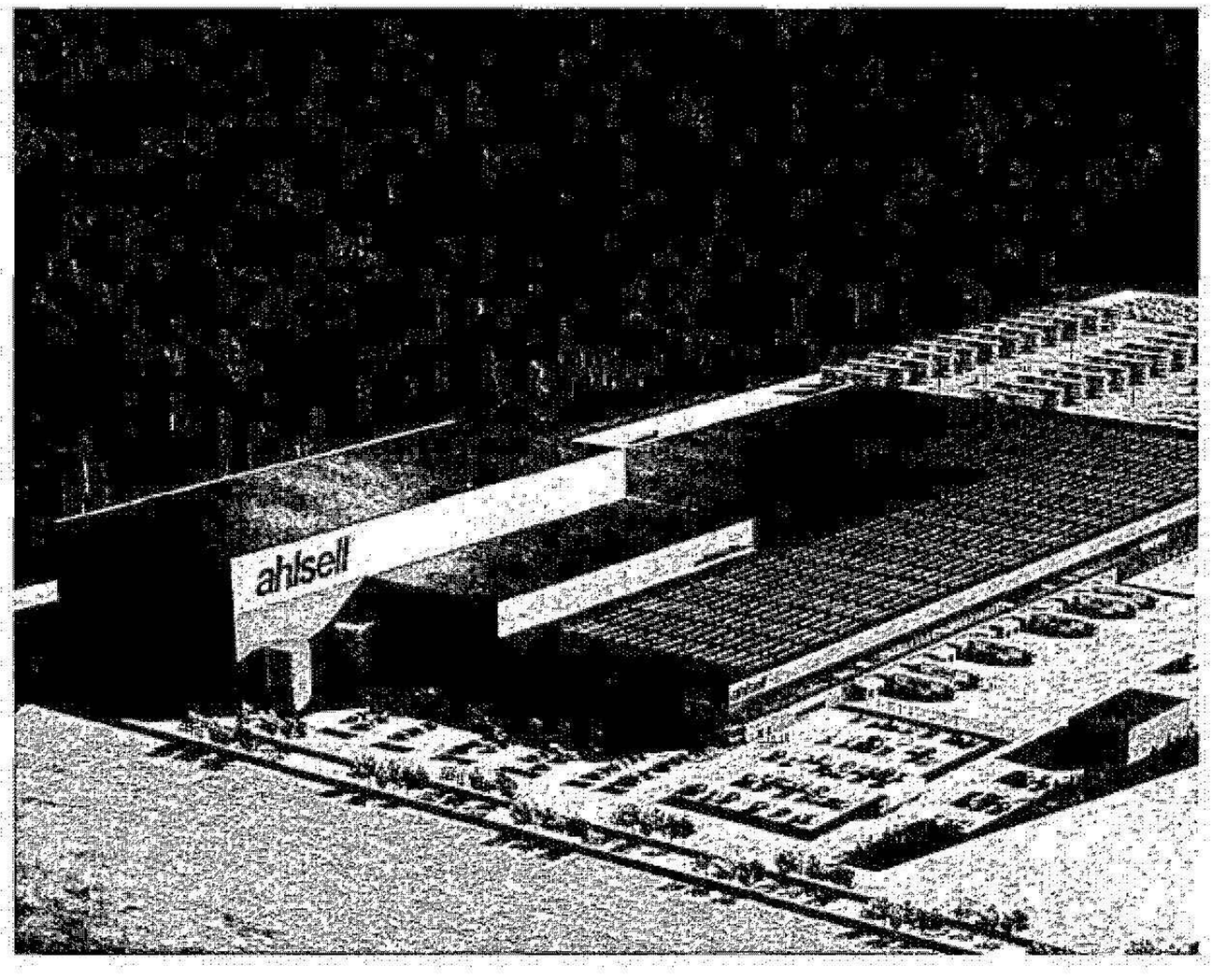
I Hallsberg fick vi förtroendet att bygga ut deras befintliga logistikcentrum med 57 000 kvm. Arbetena inleddes under sommaren 2023 och kommer att pågå under hela 2024.

Under hösten blev det även klart att LCs norska bolag fått uppdraget att utveckla och bygga Ahlsells nya centrallager i Norge på 62 000 kvm, som också blir en av Norges hittills största logistikanläggningar. En viktig pusselbit i att få avtalet på plats var att vi kunde erbjuda mark i ett attraktivt läge strax norr om Gardermoens flygplats. Första spadtaget togs den 27 februari 2024 och sommaren 2025 ska hela anläggningen vara klar.

För båda projekten gäller certifiering enligt Breeam.

57 000 + 62 000 kvm

AHLSELL, HALLSBERG OCH EIDSVOLL



177 lägenheter

JOURNALEN, MALMÖ

Egenutvecklat projekt, avyttrat till Lansa Fastigheter.

KLIMATSMARTA BOSTÄDER I SEGE PARK

Under 2024 kommer första etappen av Journalen i Malmö att vara klar för inflyttning. Wåstbygg är en av elva byggherrar som 2017 fick en markanvisning av Malmö Stad i det tidigare sjukhusområdet Sege Park. Här bygger vi nu 177 hyresrätter.

Malmö Stad har spänt bågen högt på hållbarhetsområdet i visionen för området. Vi svarar upp mot målen med att certifiera enligt Miljöbyggnad Silver och bygga för att möjliggöra en låg energianvändning. En stor del av lösningen finns i solcellerna på taket. I första hand ska de producera varmvatten i ackumulatortankar. När det behovet är mättat laddas i stället anläggningens batterier, som ger el till fastigheten. Dessutom läggs stort fokus på delningsekonomi med bland annat mobilitetspool för bilar och cyklar i samarbete med övriga byggherrar i området.

I byggnationen arbetar vi tillsammans med Lansa Fastigheter som förvärvade Journalen 2021. Det är vårt andra gemensamma projekt, efter att vi tidigare genomfört trähuset Lagerkransen i Lund med 82 lägenheter.

Transaktion 09222115557514355976 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

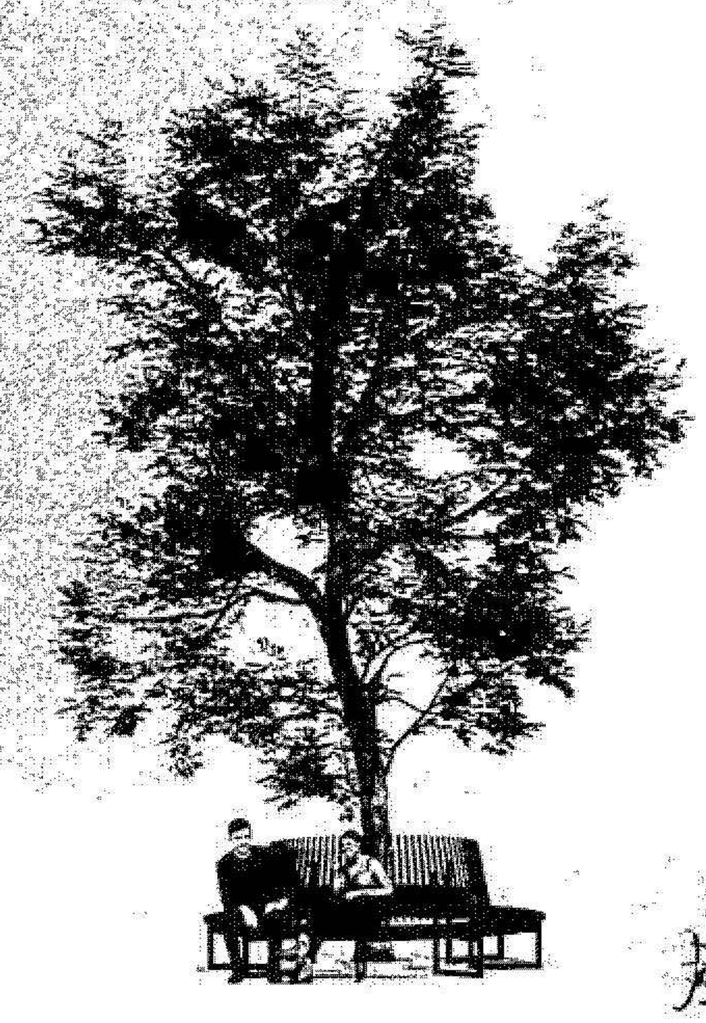
WÄSTBYGG GROUP

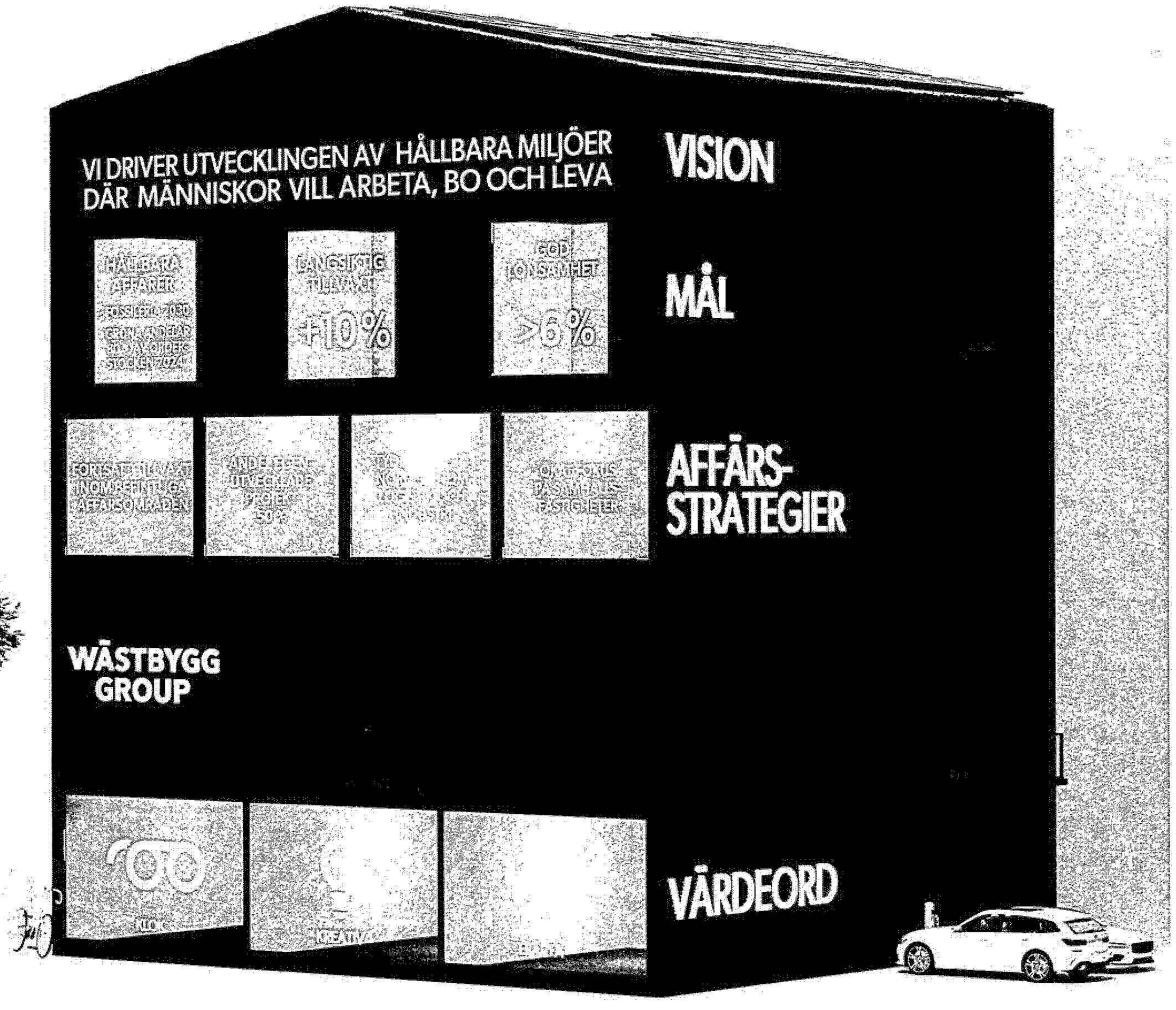
MÅL OCH AFFÄRS-STRATEGIER

Vår affärsplan illustreras av huset här intill. Längst upp 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 de fyra affärsstrategier som ska hjälpa oss att nå våra mål.

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





Transaktion 09222115551514333978 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539483

WÄSTBYGG GROUP

Hållbarhet, långsiktig tillväxt och god lönsamhet är de tre övergripande målen i Wästbygg Gruppens affärsplan som verksamheten styrs mot.

HÅLLBARA AFFÄRER

Hållbara affärer mäts mot två mål. 2030 ska verksamheten vara fossilfri inom el, värme, transporter och avfall. Till följd av ett systematiskt arbete med att minska klimatavtrycken från alla våra arbetsplatser kan vi för 2023 redovisa de lägsta utsläppen sedan 2018 när mätningarna började. Detta trots att verksamhetens volym ökat väsentligt under samma period.

Det andra målet är att vi utifrån bolagets gröna ramverk ska ha en orderstock som till 80 procent klassificeras som grön till år 2024. Per den 31 december 2023 var 85 procent av orderstocken grön. För att ett projekt ska klassas som grönt enligt vårt ramverk gäller att byggnaden exempelvis ska miljöcertifieras eller ha en energianvändning som är minst 20 procent lägre än Boverkets byggregler. Vi ska heller inte utföra uppdrag åt företag vars huvudsakliga affärsverksamhet är baserad på hantering av fossila bränslen.

I slutet av 2023 har ett nytt hållbarhetsmål formulerats: *Senast 2045 ska Wästbygg Gruppen nå klimatneutralitet i vår värdekedja.* Se sidan 33 i hållbarhetsredovisningen för ytterligare information.

LÅNGSIKTIG TILLVÄXT

Wästbygg Gruppens mål för tillväxt är att intäkterna ska öka med tio procent årligen, dock sett över tid. Tillväxten mäts därför över de senaste tre åren 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.

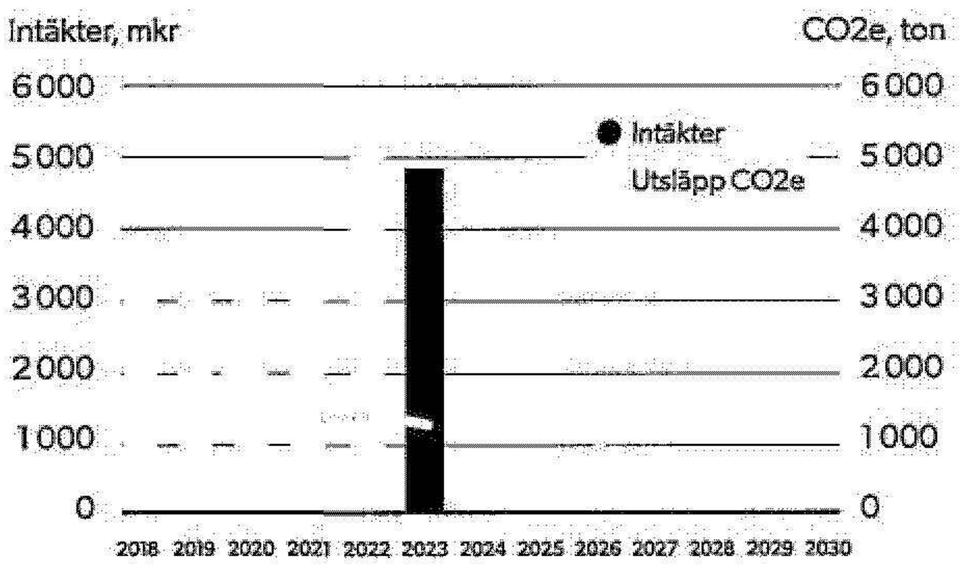
Under 2022 ökade intäkterna väsentligt jämfört med tidigare år. För 2023 når vi inte upp till motsvarande siffror men ligger ändå högre än åren dessförinnan, vilket ger ett CAGR på 8,4 procent över den aktuella mätperioden.

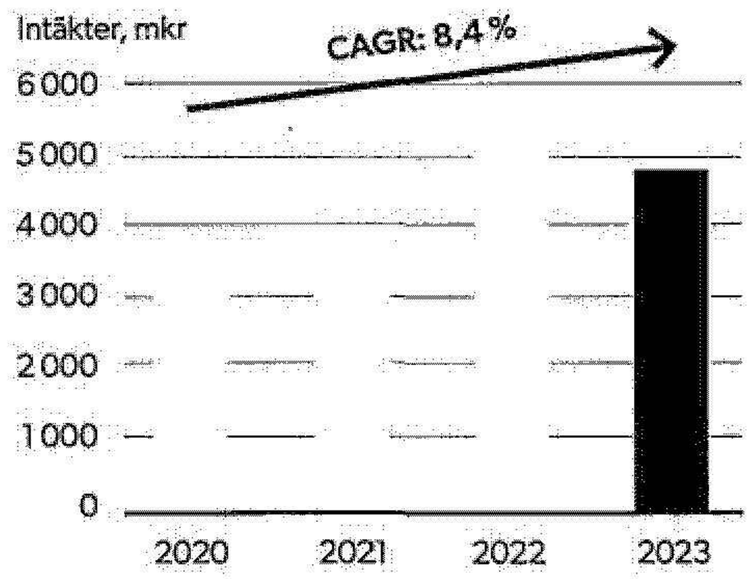
Vid utgången av 2023 hade vi en orderstock som är åtta procent högre än vid motsvarande tidpunkt ett år tidigare.

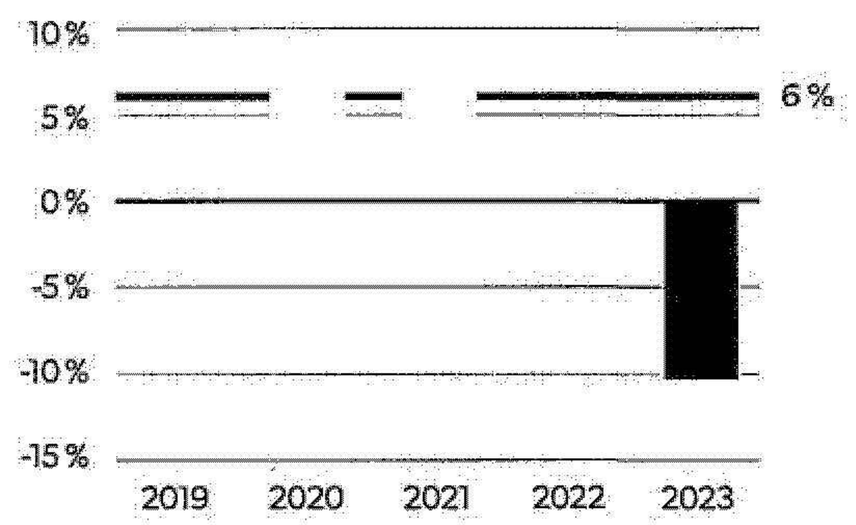
GOD LÖNSAMHET

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

För 2023 redovisade vi ett negativt resultat till följd av det sämre konjunkturläget. Kostnadsökningar och räntehöjningar har slagit hårt mot byggbranschen som helhet och då i synnerhet mot bostadssegmentet. Volymen inom affärsområde Bostad har därför sjunkit markant, men intäkterna har även minskat generellt i bolaget. Kostnadsökningar och därmed försämrade marginaler har medfört att nedskrivningar gjorts i några projekt, primärt inom affärsområde Bostad. Resultatet har också belastats av omstruktureringskostnader relaterade till de personalminskningar som genomförts under året. Stora personella resurser lagts på planering av de båda projekten Ahlsell i Norge och H2 Green Steel i Boden, vilka kommer att generera intäkter först när de produktionsstartas under 2024.







Transaktion 09222115557514955570 Signerat SJ, SA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539484

I Wästbygg Gruppens affärsplan finns fyra affärsstrategier som ska skapa förutsättningar för att nå koncernens långsiktiga mål.

FORTSATT TILLVÄXT INOM BEFINTLIGA AFFÄRSOMRÅDEN

Wästbygg Gruppen har i över tio år bedrivit verksamheten i de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Fokuseringen 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.

Under 2023 har volymen minskat i alla tre affärsområdena jämfört med 2022, som var ett år med kraftig tillväxt i hela bolaget. Intäkterna påverkades även av att cirka 90 mkr av de nedskrivningar som gjorts 2023 bokförts som minskade intäkter.

Affärsområde Bostad har drabbats hårdast av inflation och stigande räntor. På nationell nivå har bostadsbyggandet mer än halverats jämfört med 2022, vilket också märks av i Wästbygg Gruppens orderingång. Vi har heller inte sett några förutsättningar att starta egenutvecklade bostadsprojekt.

Affärsområde Kommersiellt har klarat sig relativt bra, inte minst till följd av att offentliga beställare fortsatt att vara aktiva på marknaden.

Logistik och industri har haft en mycket god orderingång, men i flera fall ligger produktionsstart först under 2024. Det medför att personalkostnader för planering och projektering belastat 2023 utan att några intäkter funnits i berörda projekt.

ANDELEN EGENUTVECKLADE PROJEKT SKA UPPGÅ TILL 50 PROCENT

Att utveckla egna projekt parallellt med att bedriva entreprenadverksamhet har varit en viktig del av Wästbygg Gruppens affär sedan 2006. Målet om att intäkterna från projektutveckling ska uppgå till cirka 50 procent över tid är dock i nuläget inte möjligt att nå. Anpassning av målet kommer att ske löpande efter förutsättningarna på marknaden.

Egen projektutveckling är prioriterat då vi får vi en konkurrensfördel genom möjligheten att kunna erbjuda våra kunder olika affärsupplägg. Möjligheten att skapa egna affärer ger också en bra balans i verksamheten sett i ett längre perspektiv.

Vår portfölj med utvecklingsprojekt har under flera år haft en övervikt mot bostäder, vilket också avspeglar sig i tabellen nedan. Ett gynnsamt konjunkturläge fram till och med 2021 gav goda förutsättningar att produktionsstarta ett flertal bostadsprojekt, av vilka sex har avslutats under 2023 och två fortsätter in i 2024. I nuläget har vi en avvaktande inställning till ytterligare projektstarter och följer marknadsutvecklingen noga.

Kommersiella utvecklingsprojekt finns i vår portfölj och i slutet av året har vi påbörjat en ombyggnad av en förvärvad kontors- och lagerfastighet i Malmö till gymnasieskola.

Huvuddelen av de projekt som hanteras inom Logistik och industri har ett relativt högt ordervärde. Därmed får enskilda projekt stor genomslagskraft på fördelning och hur väl målet uppfylls från ett år till ett annat.

Intäkter, mkr	2023	2022
Bostad -23 %	**1 376**	1 778
Kommersiellt -6 %	**1 811**	1 928
Logistik och industri -21 %	**1 656**	2 088

Andel av affärsområdets intäkter från projektutveckling	2023	2022
Bostad	**53 %**	60 %
Kommersiellt	**0 %**	0 %
Logistik och industri	**34 %**	34 %

89 lgh

SLOTTSHUSEN, TÄBY

2021 förvärvade Wästbygg byggrätter i Täby. Läget är bästa tänkbara, i direkt anslutning till Näsbyviken och Näsby slott. Här har vi byggt 89 Svanenmärkta lägenheter där inflyttning skett etappvis under 2023. Vid utformningen har stor vikt lagts vid att de ska smälta in i den småskaliga omgivande bebyggelsen, varför lägenheterna är fördelade på 13 mindre hus med fina grönområden emellan.

Transaktion 09222115557514355970 Signerad av: SA, CK, LE, CM, LK, JM,

202407053948S

TYDLIG AKTÖR I NORDEN INOM LOGISTIK OCH INDUSTRI

Ett viktigt ytterligare steg med att etablera Logistic Contractor som industribyggare togs under 2023 när avtal tecknades med H2 Green Steel om att bygga delar av deras anläggning för produktion av grönt stål i Boden. Produktion på plats inleds under våren 2024.

På logistiksidan summerades ännu ett framgångsrikt år i Sverige med projekt som utbyggnad av Ahlsells logistikcentrum i Hallsberg, tillbyggnad av Hemtex lager och kontor i Borås liksom ytterligare ett uppdrag åt logistikutvecklaren Verdion. Vi överlämnade även en logistikanläggning på 80 000 kvm i Enköping till Genesta Property Nordic och tecknade ett avtal med dem om ett nytt utvecklingsprojekt, denna gång i Danmark. Den anläggningen är på 21 000 kvm, men kommer inte att kunna produkstionsstartas förrän 2025 till följd av en oförutsedd kommunal tillståndsfråga, relaterad till hela det aktuella utvecklingsområdet.

I Norge tecknades ett avtal med Ahlsell om utveckling och byggnation av deras nya centrallager. Ahlsell kommer att vara hyresgäst i lokalerna och ett femtonårigt hyresavtal är tecknat med dem. Byggnation påbörjas under 2024.

Intäkterna från utlandet 2023 kommer huvudsakligen från den logistikanläggning i Finland som varit i produktion under hela året och som överlämnats till beställaren i början av 2024.

I både Norge och Finland har vi tillgång till mark, vilket är viktigt för att möjliggöra kommande affärer. Kommunal industrimark finns inte tillgänglig i samma omfattning som i Sverige.

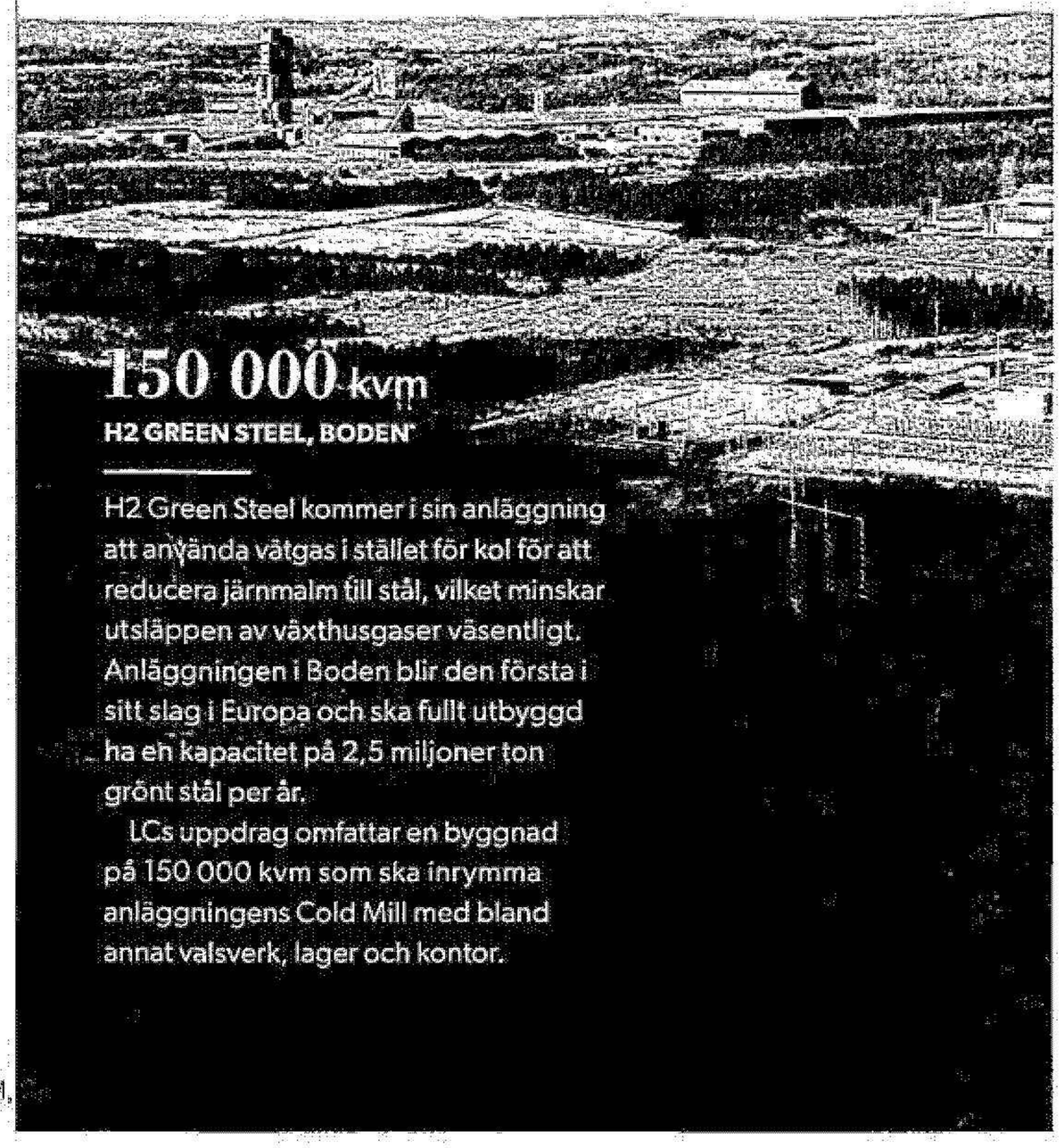
ÖKAT FOKUS PÅ SAMHÄLLSFASTIGHETER

Med en ökande befolkning följer också ett behov av fler samhällsfastigheter. För några år sedan förutspåddes en kraftig ökning av nyproducerade samhällsfastigheter men investeringstakten, framför allt från privata aktörer har minskat efter först pandemin och sedan det sämre konjunkturläget. Antalet invånare ökar heller inte längre lika snabbt som för några år sedan.

Samtidigt finns ett uppdämt behov och inte minst har de offentliga beställarna varit fortsatt aktiva under 2023. Rekab Entreprenad har sedan flera år tillbaka en mycket stark position i norra Sverige som byggare av skolor och vårdinrättningar och även inom Wästbygg har andelen samhällsfastigheter ökat.

Andel intäkter från utlandsverksamheten	2023	2022
Logistik och industri	**6 %**	9 %

Andel samhällsfastigheter inom Affärsområde Kommersiellt	2023	2022
Pågående produktion vid årets slut, mätt utifrån affärsområdets volym i kvm	**69 %**	61 %



150 000 kvm

H2 GREEN STEEL, BODEN

H2 Green Steel kommer i sin anläggning att använda vätgas i stället för kol för att reducera järnmalm till stål, vilket minskar utsläppen av växthusgaser väsentligt. Anläggningen i Boden blir den första i sitt slag i Europa och ska fullt utbyggd ha en kapacitet på 2,5 miljoner ton grönt stål per år.

LCs uppdrag omfattar en byggnad på 150 000 kvm som ska inrymma anläggningens Cold Mill med bland annat valsverk, lager och kontor.

Transaktion 09222115527514585918 Signerat av: SA, CK, LE, CM, LK, JM,

2024070539486

WÄSTBYGG GROUP

39 lgh

KAXHOLMEN, HUSKVARNA

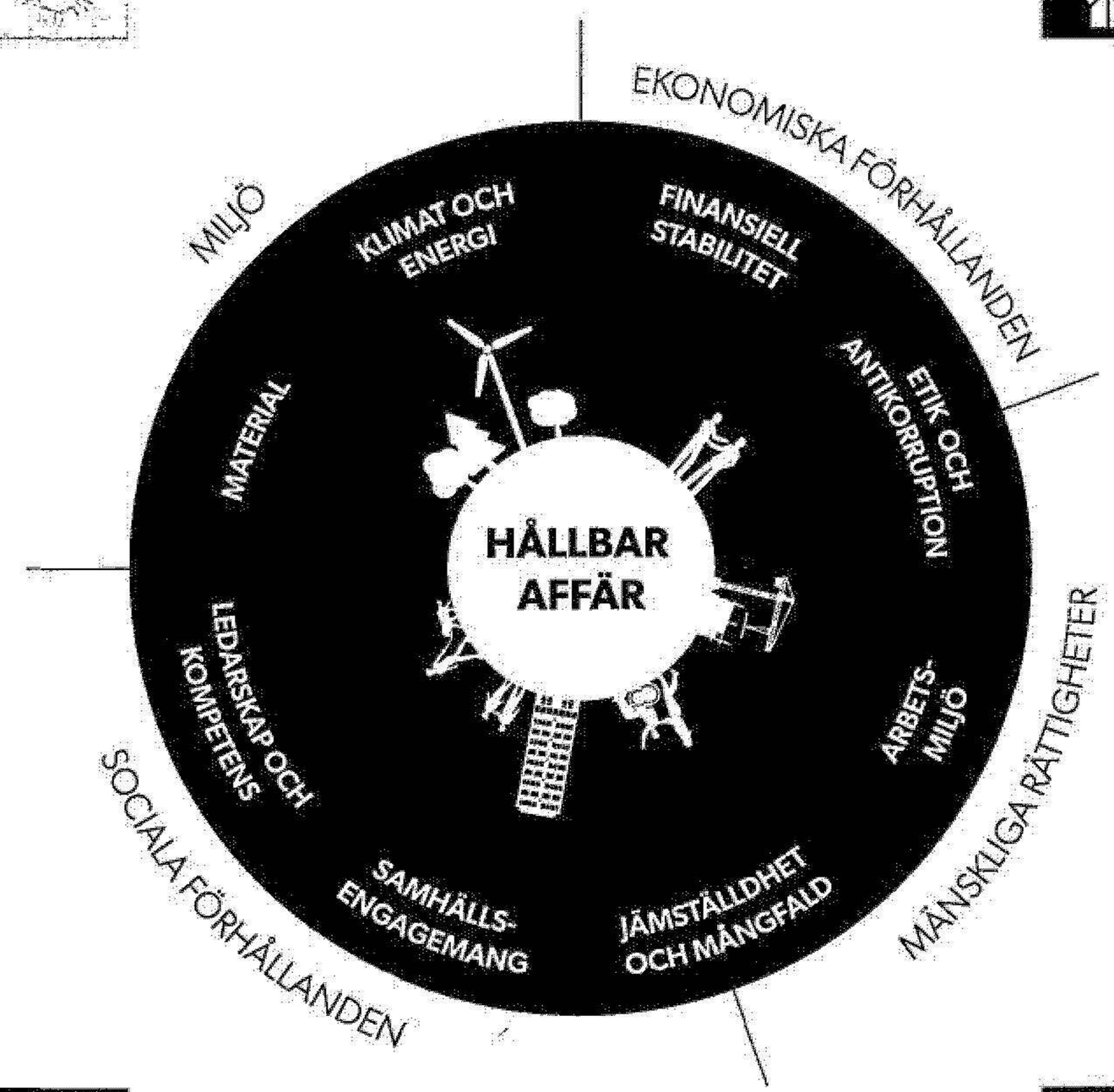
Bostadshus i KL-trä, byggt på uppdrag av Junehem, avslutat under 2023.

02. HÅLLBARHETS-REDOVISNING

Ett av Wästbygg Gruppens övergripande mål är att skapa hållbara affärer. Ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet integreras i ett väl balanserat samspel.

Transaktion 09222115554114101 Signerare JA, CK, LB, GM, EK, JM, CL

2024070539487



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 Wästbygg Gruppens hållbarhetsredovisning.

EN HÅLLBAR AFFÄR

Wästbygg Gruppens affär omfattar såväl projektutveckling som entreprenaduppdrag. I bolaget finns kunskap om såväl tidiga skeden med förvärv av mark och utveckling som byggproduktion inom de tre olika affärsområdena. Genom att styra i hela processen ökar vår möjlighet och förmåga att skapa hållbara affärer.

Begreppet *En hållbar affär* innebär att hållbarhet är en naturlig och central del i vår affärsmodell och i våra investeringar. Med hjälp av vårt interna gröna ramverk styr vi verksamheten mot en allt högre andel affärer som uppfyller ramverkets kriterier. Vi utvecklar hållbara erbjudanden som vi kommunicerar till marknaden, och införlivar i våra projekt. Vi för dialog med kunder om deras behov inom hållbarhet och vad vi kan erbjuda.

För att skapa hållbara affärer behöver vi minska vår klimatpåverkan. Wästbygg Gruppen har under slutet av 2023 antagit ett nytt klimatmål för koncernen: *Senast 2045 ska Wästbygg Gruppen nå klimatneutralitet i vår värdekedja.* Vi arbetar med systematisk kartläggning av vårt avtryck, strategiska handlingsplaner och konkreta verktyg. Vi har även signerat "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft" för bygg- och anläggningssektorn, samt "Lokal färdplan för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö 2030" (LFM30), där vi förbinder oss att mäta och reducera klimatpåverkan i vår värdekedja.

Vår förmåga att generera hållbara affärer bygger även på att vi som företag är kompetenta, trovärdiga och relevanta inom hållbarhetsområdet. Våra mål och mätetal inom hållbarhet berör därför även hur vi som företag vill arbeta och organisera oss på ett hållbart sätt. Sund konkurrens utan korruption, trygga arbetsplatser, jämlik behandling och en spegling av samhället när det kommer till mångfald och inkludering inom bolaget är viktiga områden för vårt hållbarhetsarbete.

Wästbygg Gruppens 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, Rekab Entreprenad och Logistic Contractor är certifierade enligt ISO 9001 och 14001. Wästbygg Entreprenad är även certifierat enligt ISO 45001. Vi följer FNs Global Compact, ILOs kärnkonventioner samt OECDs riktlinjer för multinationella företag.

Transaktion 09222115557514358670 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

SAMMANFATTNING 2023

Under 2023 har den externa kravbilden gällande hållbarhet blivit än mer påtaglig. Trots en svagare marknad, är det tydligt att våra kunder flyttar fram positionerna inom framför allt ekologisk, men även social hållbarhet, i sina affärer. Vi ser att fler kunder kräver eller efterfrågar minskad klimatpåverkan i upphandlingar av projekt. Även EU:s gröna taxonomi har blivit en vanligare del av kundernas kravbild inom framför allt logistik. En god energiprestanda i byggnaden är fortsatt viktigt. Den gröna omställningen har även genererat en stor och viktig affär för Wästbygg Gruppen under 2023, i form av uppdraget att bygga H2 Green Steels stålverk utanför Boden.

Vår verksamhet har också tagit ett viktigt steg i klimatomställningen. Under 2023 lanserade vi tillsammans med Varberg Energi det samägda bolaget Bäckasol, som ska äga och driva två vindkraftverk och en solcellspark.

En fortsatt tydlig trend är de ökade lagkraven på hållbarhetsrapportering, vilket förutsätter tillgång till större mängder kvalitetssäkrade hållbarhetsdata. Wästbygg Gruppen redovisar verksamhetens förenlighet med EU:s taxonomiförordning, och har under 2023 ägnat mycket tid åt att förbereda koncernen för hållbarhetsrapportering enligt CSRD och ESRS.

29 radhus

STRANDÄNGEN, FALKENBERG

NÖJDA KUNDER ÄR EN VIKTIG DEL AV SOCIAL HÅLLBARHET

I vårt arbete med social hållbarhet är det viktigt att vi kan erbjuda dem som flyttar in i våra egenutvecklade bostäder en trivsam boendemiljö och sunda, Svanenmärkta hus.

Ett bostadsköp är en stor investering. Därför känns det mycket positivt att Brf Strandängen utanför Falkenberg placerade sig på delad andra plats i kategorin "Topp 10 projekt" när Prognoscentret den 9 februari 2024 presenterade de bostadsutvecklare och småhusleverantörer i Sverige med högst kundnöjdhet i branschen under 2023.

Undersökningen omfattar cirka 65 av våra branschkollegor och baseras på 12 000 svar från köpare av nyproducerade bostäder.

– Det är fantastiskt roligt att få det här höga betyget från våra kunder i Brf Strandängen, säger Linnea Karlén, kund- och marknadsansvarig på Wästbygg AB. Vi har haft ett väldigt bra arbetssätt i projektet, där hela teamet har varit involverade i mötena med våra kunder och arbetat utifrån vår gemensamma målsättning att skapa riktigt fina bostäder för våra kunder.

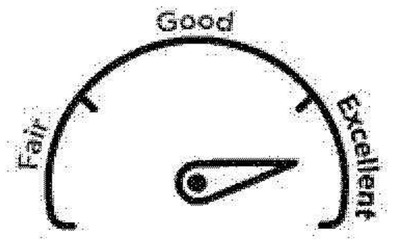
2024070539489

KOMBINERAT RAMVERK FÖR GRÖN FINANSIERING

GRÖNA ANDELAR

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

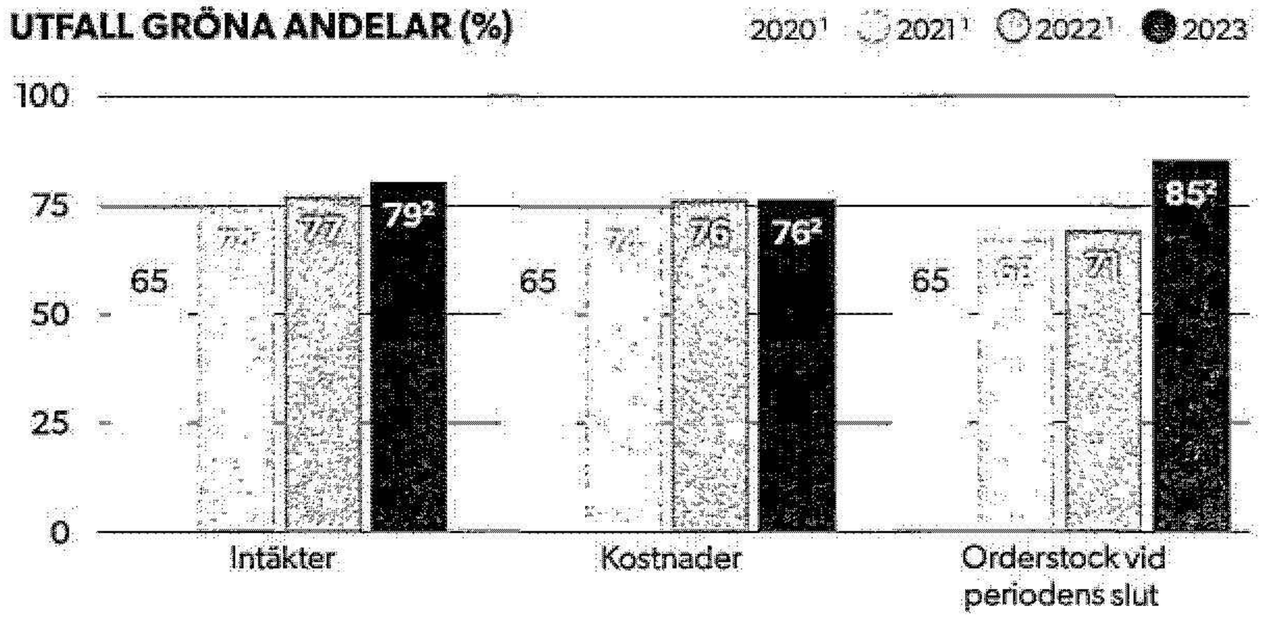
Andelen gröna intäkter samt den gröna andelen av orderstocken har ökat under året. Diagrammet här intill visar utvecklingen sedan vi började kvantifiera andelarna. Cicero Shades of Green tredjepartsgranskar andelen gröna intäkter och kostnader samt bedömer strategi och styrning av bolagets hållbarhetsarbete. Under våren 2023 gav Cicero oss betyget Excellent avseende styrning och strategi för räkenskapsåret 2022. De lyfte i sin rapport fram vårt arbete med att bli fossilfria samt att säkerställa en etisk och socialt hållbar verksamhet. Ciceros tredjepartsgranskning för räkenskapsåret 2023 påbörjas våren 2024.



GRÖNMÄRKT AKTIE

Sedan 2021 har Wästbygg Gruppens aktie Nasdaqs beteckning Nasdaq Green Equity Designation. Att vi erhållit denna gröna märkning är ytterligare ett kvitto på vårt systematiska hållbarhetsarbete och ökar vår synlighet mot intressenter som vill investera hållbart.

UTFALL GRÖNA ANDELAR (%)



[1] Cicero Shades of Green, Company Assessment.
[2] Uppskattad uppgift utifrån definitionen angiven i Wästbygg Gruppens gröna ramverk.

VÅRT HÅLLBARHETSHJUL

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 därefter kompletterats med ytterligare dialoger med adderade intressentgrupper i form av investerare, försäkringsbolag samt samhälle och organisationer. Hälsa och arbetsmiljö, etik och antikorruption 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 Wästbygg Gruppens hållbarhetshjul. De åtta tårtbitarna i hjulet står för de hållbarhetsaspekter som vi, tillsammans med våra intressenter, har värderat som de viktigaste för att vår affär ska vara hållbar utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

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 Wästbygg Gruppens 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. Wästbygg Gruppens riskhantering beskrivs i förvaltningsberättelsen på sidorna 55–63.

Under 2023 har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys, med förnyade intressentdialoger om vilka hållbarhetsområden som Wästbygg Gruppen bör se som väsentliga. Utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen kommer att publiceras vid ett senare tillfälle.

Transaktion 09222115557514358949 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

EU:S TAXONOMIFÖRORDNING

EU:s taxonomiförordning, nedan förkortad taxonomin, utgör ett ramverk som syftar till att definiera hållbara ekonomiska aktiviteter utifrån sex miljömål:

1. Begränsning av klimatförändringar
2. Anpassning till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av föroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Wästbygg Gruppen har i års- och hållbarhetsredovisningen för 2021 definierat vilka ekonomiska aktiviteter som berörs av taxonomin. 2022 var första gången som dessa bedömdes utifrån taxonomins sex miljömål samt minimikraven. De ekonomiska aktiviteter inom Wästbygg Gruppen som under 2023 berörts av taxonomin är

4.3 Elproduktion från vindkraft
7.1 Nybyggnation av byggnader
7.2 Renovering av byggnader
7.7 Förvärv och ägande av byggnader

För att en ekonomisk aktivitet ska vara förenlig med taxonomin, och därmed bedömas som hållbar, behöver den bidra väsentligt till minst ett av miljömålen, samt inte orsaka betydande skada på något av de övriga miljömålen. Därtill behöver vissa fastställda minimikrav vara uppfyllda för den ekonomiska aktiviteten gällande bland annat mänskliga rättigheter och antikorruption.

Under 2023 har EU definierat kriterier för hur ekonomiska aktiviteter 7.1 och 7.2 ska anses kunna bidra väsentligt till målet om Cirkulär ekonomi. Sedan tidigare finns kriterier för hur ekonomiska aktiviteter ska anses kunna bidra väsentligt till miljömålen 1 och 2, samt för hur ekonomiska aktiviteter ska anses inte orsaka någon betydande skada för de sex miljömålen.

METODIK FÖR ATT IDENTIFIERA TAXONOMIFÖRENLIGA VERKSAMHETER OCH TOLKA KRITERIER

Wästbygg Gruppens ekonomiska aktiviteter behöver bidra väsentligt till minst ett av miljömålen, samt inte orsaka betydande skada på något av de övriga miljömålen, för att betraktas som förenliga med taxonomin. Därtill behöver vissa fastställda minimikrav vara uppfyllda gällande mänskliga rättigheter, antikorruption, rättvis konkurrens och beskattning.

EU har lämnat kompletterande information angående taxonomin, inklusive förtydliganden samt svar på vanliga frågor. Svenska myndigheter som exempelvis Boverket har också guidat kring hur delar av taxonomin bör tolkas. Därtill har den svenska bygg- och fastighetsbranschen samarbetat för att bättre förstå taxonomin, hur den bör tolkas, och vilka verktyg som kan användas i bedömningarna. Även enskilda specialistkonsulter och kunder bidrar med tolkningar av taxonomin. Wästbygg Gruppen är aktiva i bevakningen och diskussionerna kring taxonomins kriterier. Tydligt är dock att några kriterier fortfarande inte är praktiskt tillämpbara, alternativt saknar relevant vägledning i skrivande stund. Detta påverkar Wästbygg Gruppens möjligheter att bedöma om våra ekonomiska aktiviteter är taxonomiförenliga.

VÄSENTLIGT BIDRAG TILL MILJÖMÅL

Wästbygg Gruppen har identifierat ekonomiska aktiviteter som efter utvärdering väsentligt bidrar till mål nr 1, Begränsa klimatförändringarna. Kriterierna utgörs främst av att färdiga byggnader har en energianvändning under driften som är mer än 20 procent lägre än europeiska byggnationsregler, såsom Boverkets byggregler. För byggnader över 5 000 kvm krävs även en fullständig livscykelanalys på byggnaden för att bidra väsentligt till mål 1.

Ekonomiska aktiviteter som väsentlig bidrar till övriga miljömål, har inte identifierats.

INGEN BETYDANDE SKADA PÅ MILJÖMÅL

Wästbygg Gruppen har även utvärderat ekonomiska aktiviteter utifrån kriterierna om "Ingen betydande skada" på de sex miljömålen. Bland annat har många projekt framgångsrikt sorterat bygg- och rivningsavfall så att en hög andel av avfallet kan återvinnas eller återanvändas, vilket är ett av kriterierna för att inte orsaka skada utifrån mål 4, *Cirkulär ekonomi*. Därtill har ett antal projekt byggt in snålspolande armaturer, duschar och toaletter i byggnaderna, vilket utgör kriterier för att inte orsaka skada på mål 3, *Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser*. Likaså har ett antal projekt vidtagit sådana åtgärder att de inte kan anses orsaka betydande skada på miljömål 6, *Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem*.

Gällande miljömål 2, *Anpassning till klimatförändringar*, har verksamheten under 2023 inte fullt ut hanterat klimatrisker såsom taxonomins kriterier föreskriver. Wästbygg Gruppen har under 2023 identifierat koncernens övergripande klimatrisker, och arbetar vidare med klimatriskhanteringen på projekt- och fastighetsnivå under 2023. Se vidare rubrik CSRD och TCFD på sidan 32 för beskrivning av Wästbygg Gruppens vidtagna åtgärder kopplade till hantering av klimatrisker.

Miljömål 4, *Cirkulär ekonomi* samt miljömål 5, *Förebyggande och begränsning av föroreningar* har kriterier för "Ingen betydande skada" som i dagsläget rent praktiskt inte går att bedöma, alternativt kräver mer detaljerad guidning från bransch, nationell myndighet eller EU. Därför har Wästbygg Gruppen gjort en konservativ bedömning, där ingen ekonomisk aktivitet bedömts uppfylla dessa taxonomikriterier.

MINIMISKYDDSÅTGÄRDER

Wästbygg Gruppens uppfattning är att kriterierna för minimiskyddsåtgärder innebär att det behöver finnas riskhantering, processer och rutiner på plats i verksamheten gällande mänskliga rättigheter, antikorruption, rättvis konkurrens och beskattning. Inom bolaget har slutsatsen dragits att koncernens riskhantering, policyer och tillhörande rutiner möter kriterierna för minimiskyddsåtgärderna i taxonomin. Hela Wästbygg Gruppens verksamhet, inklusive de ekonomiska verksamheter som berörs av taxonomin, omfattas av dessa policyer och rutiner. För mer information, se rubrik Wästbygg Gruppens policyer, riktlinjer och certifieringar sidan 43, samt Riskhantering sidorna 55 – 63.

UTFALL TAXONOMIN I WÄSTBYGG GRUPPEN 2023

Våra projekt- och fastighetsverksamheter har under 2023 utvärderats utifrån de sex miljömålen, såväl utifrån de kriterierna som finns för Väsentligt bidrag som utifrån kriterierna för Ingen betydande skada. Under 2023 har ingen av Wästbygg Gruppens ekonomiska aktiviteter till fullo kunnat anses vara förenlig med taxonomin. Många entreprenadprojekt uppfyller kriterierna för Väsentligt bidrag till miljömål 1, Begränsa klimatförändringar, men kan inte sägas uppfylla samtliga kriterier för Ingen betydande skada på de övriga fem miljömålen. En bidragande orsak till utfallet är dock den konservativa bedömning som Wästbygg Gruppen gjort då guidning och praxis för vissa kriterier saknas. Bedömningen blir i de fallen att verksamheterna inte kan sägas uppfylla osäkra kriterier.

Transaktion 09222115559514355970 Signerat JS, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

OMSÄTTNING				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
EKONOMISKA VERKSAMHETER (1)	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, 2023 (18)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, 2022 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställningsverksamhet) (21)
		MSEK (IFRS)	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	%		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Nej																				
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)																	–	N/A		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Uppförande av nya byggnader	7.1	4 088	82	15					11											
Renovering av byggnader	7.2	505	10	6					0											
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	0,3	0	100					0											
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Totalt (A.1 + A.2)		**4 593**	**92**																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		398	8																	
Totalt (A + B)		**4 991**	**100**																	

Kvalitativ information till Omsättning

Dubbelräkning undviks genom att vid fördelningen av belopp för omsättning i täljaren följa den finansiella rapporteringsstrukturen.

Wästbygg Gruppens verksamhet innefattar många mindre och kortvariga renoveringsprojekt, som är av karaktären att taxonomin inte blir tillämpbar. Omsättning från sådana projekt redovisas därför under Omsättning hos verksamheter som inte berörs av taxonomin (B).

Transaktion 09222115554814355545 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

CAPEX EKONOMISKA VERKSAMHETER (1)	Kod/koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna 2023 (18)	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna 2022 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställningsverksamhet) (21)
		MSEK (IFRS)	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	%	%	%
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Nej																				
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)																	–	N/A		
A.2. Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Elproduktion från vindkraft	4.3	13	81																	
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Totalt (A.1 + A.2)		**13**	**81**																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		3	19																	
Totalt (A + B)		**16**	**100**																	

Kvalitativ information till Capex
Wästbygg Gruppens kapitalutgifter är delvis av sådan art att de inte bedöms omfattas av taxonomin, och redovisas därför under Kapitalutgifter hos verksamheter som inte berörs av taxonomin (B). Investeringar i materiella anläggningstillgångar utgörs av bland annat kontorsinventarier, och i nyttjanderättstillgångar av hyra för bilar och kontor. Investeringar kopplade till Wästbygg Gruppens nya joint venture, Bäckasol, omfattas dock av taxonomin. Dessa redovisas under (A.2).

Transaktion 09222115557514355516 Signerat JS, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

OPEX

EKONOMISKA VERKSAMHETER (1)	Kod/koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna 2023 (18)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna 2022 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställnings-verksamhet) (21)
		MSEK (IFRS)	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	%		
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Nej																				
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)																	–	N/A		
A.2. Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)		2,7	3,7																	
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Totalt (A.1 + A.2)		**2,7**	**3,7**																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		70,8	96,3																	
Totalt (A + B)		**73,5**	**100**																	

Kvalitativ information till Opex

Wästbygg Gruppens driftsutgifter bedöms i huvudsak inte vara av sådan art att de ska omfattas av taxonomin. De aktuella driftsutgifterna för 2023 berör framför allt kortsiktiga leasingavtal samt i mindre omfattning dagligt underhåll, dock inte kopplade till tillgångar som omfattas av taxonomin. Visst fastighetsunderhåll inkluderas i driftsutgifter som omfattas av taxonomin 2023, vilket redovisas under (A.2).

Transaktion 09222115551514535570 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539494

CSRD OCH TCFD

Under 2023 har vi arbetat förberedande för implementeringen av CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive. Som en del av detta arbete har en dubbel väsentlighetsanalys genomförts under större delen av 2023 med hjälp av externa och interna experter. Arbetet och analysen omfattade bland annat intressentdialoger och enkäter. Genom detta har vi fått en uppdaterad och tydligare inriktning för de hållbarhetsområden som Wästbygg Gruppen ska prioritera framöver, samt rapportera på i enlighet med CSRD.

En viktig del i det förberedande arbetet med CSRD har varit att kartlägga ekonomiska risker som är kopplade till hållbarhet, däribland klimatförändringar. Här har vi haft god hjälp av vårt tidigare arbete med klimatriskhanteringen. Det arbetet baseras på det frivilliga ramverket TCFD, Task Force on Climate-related Financial Disclosure, samt de kriterier för klimatrisker i verksamheten som finns i taxonomin.

Wästbygg Gruppens klimatrelaterade risker följs numera upp dels genom genomförande av specifika åtgärder kopplade till enskilda risker som bedöms lämpliga att åtgärda, dels genom kontinuerlig uppdatering av den övergripande riskhanteringen i koncernen.

Under 2023 har vi arbetat vidare med åtgärder och uppföljning av de identifierade klimatriskerna, samt utvecklat styrning på projektnivå med klimatriskhantering. Det kommande arbetet med koncernens klimatriskhantering kommer primärt att utgå från kravbilden i CSRD och kriterierna i taxonomin.

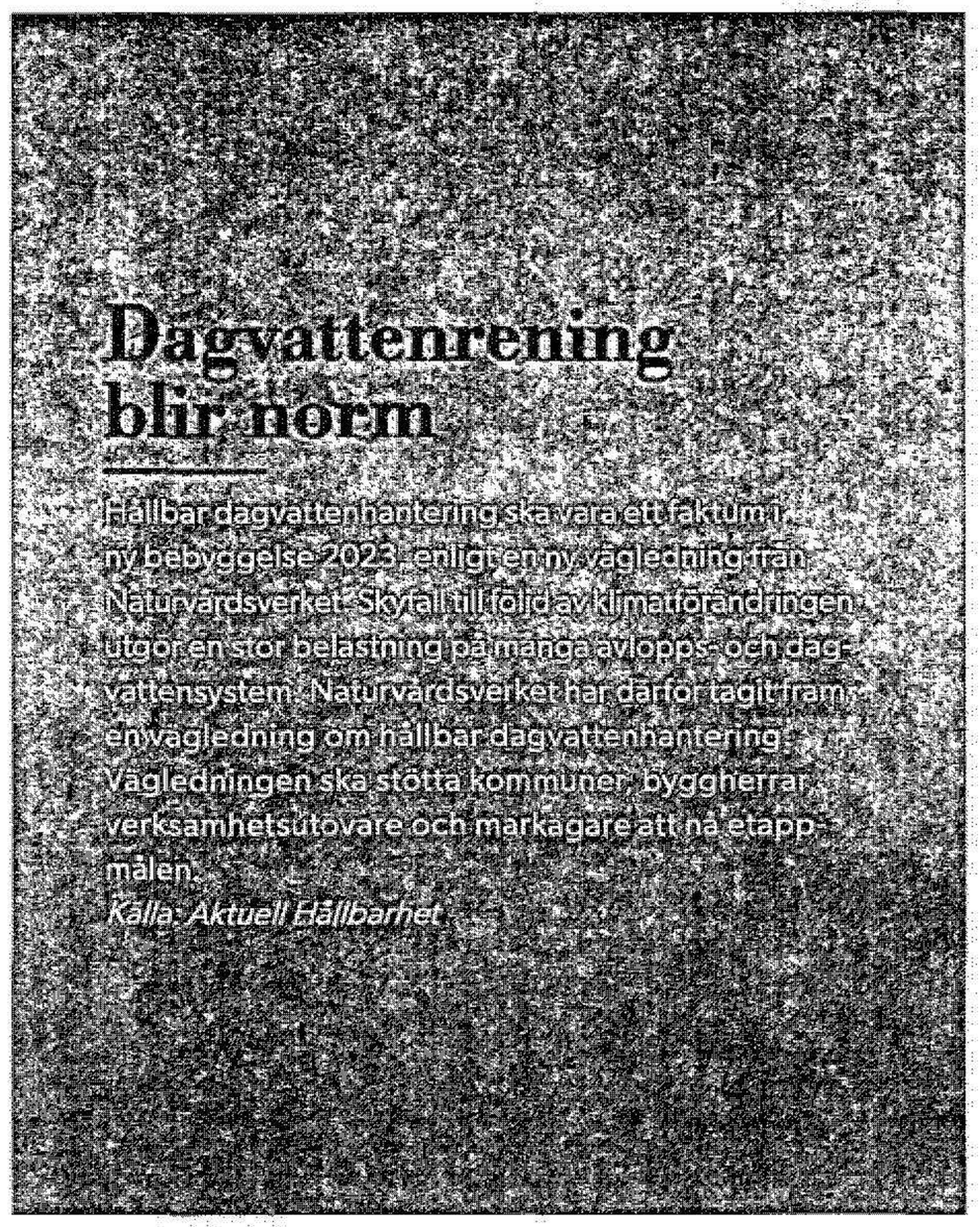
VÅR KLIMATPÅVERKAN

I förra årets hållbarhetsredovisning kunde vi konstatera att våra klimatutsläpp hade ökat jämfört med föregående år, primärt till följd av en väsentligt ökad volym inom bolaget. I år kan vi redovisa de lägsta utsläppen sedan 2017, det vill säga det år vi fattade ett övergripande mål om att vara fossilfria till år 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. För 2023 redovisar vi en nedgång av våra klimatutsläpp med 12 procent jämfört med 2022, 1 165 ton CO2e (1 328), och en nedgång med 6 procent jämfört med 2021 (1 236).

Den kartläggning av våra klimatutsläpp i den dagliga verksamheten, som gjordes 2018, visade vilka som var våra största utsläppskällor. Inom de områden vi mäter utgörs de största posterna av tjänsteresor, materialtransporter och elanvändning.

Att mäta Wästbygg Gruppens klimatpåverkan är inte utan utmaningar. Utsläppen varierar mycket från år till år beroende på exempelvis hur många projekt vi har på gång, i vilken fas projekten är, under vilken tid på året produktionen pågår och var projekten är lokaliserade geografiskt. Under 2023 har vi haft 89 projekt på gång i Sverige, Danmark och Finland.

Vårt mål är att minska våra utsläpp över tid och vi har en handlingsplan med delmål inom varje område som ska ta oss dit. Vi utvärderar också våra mätmetoder och emissionsfaktorer varje år och ser att vi är på rätt väg. Samtidigt behöver arbetet med att ställa om el, värme och transporter till att använda mer förnybara bränslen och energi fortsätta.



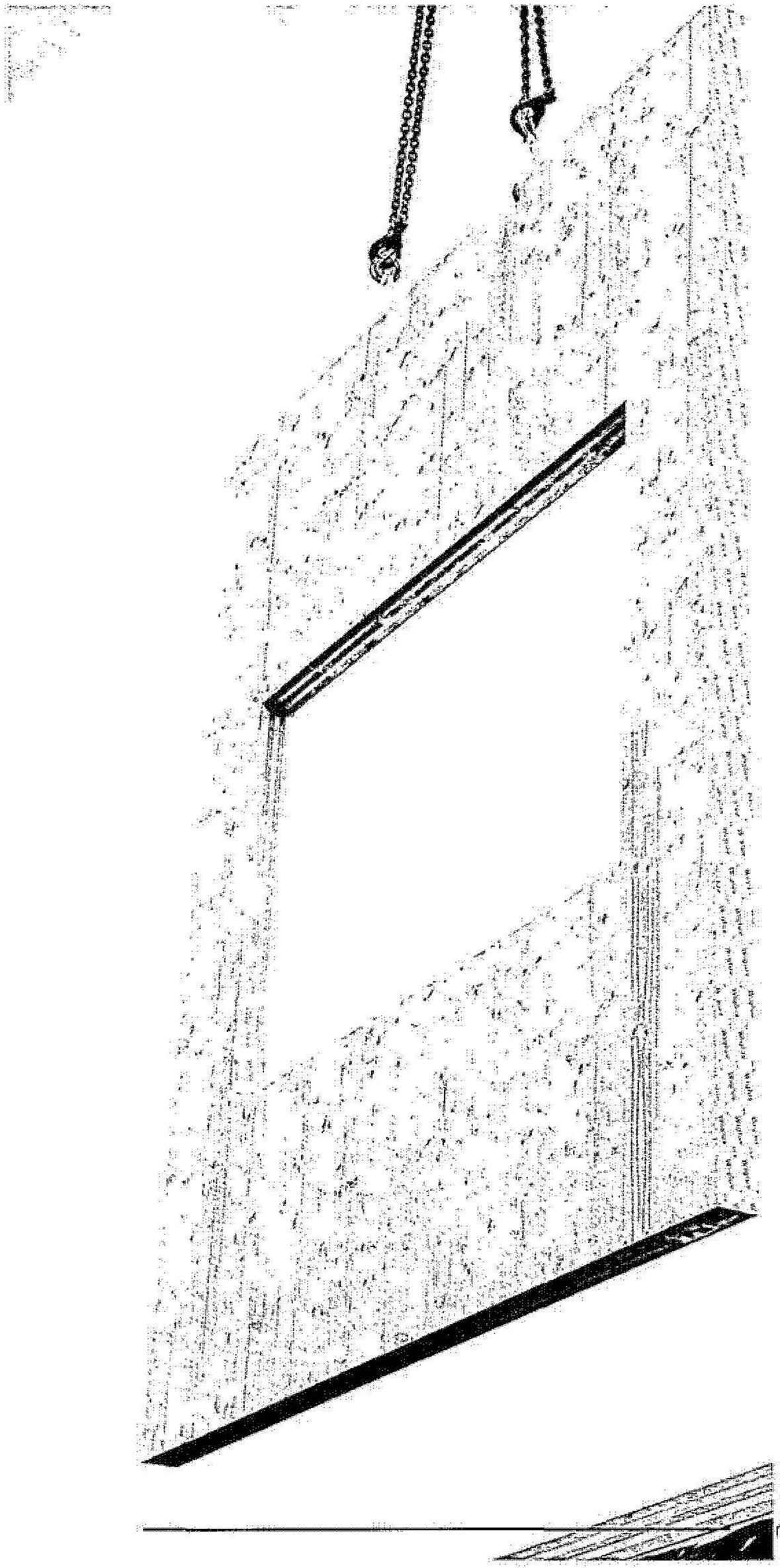
Dagvattenrening blir norm

Hållbar dagvattenhantering ska vara ett faktum i ny bebyggelse 2023, enligt en ny vägledning från Naturvårdsverket. Skyfall till följd av klimatförändringen utgör en stor belastning på många avlopps- och dagvattensystem. Naturvårdsverket har därför tagit fram en vägledning om hållbar dagvattenhantering. Vägledningen ska stötta kommuner, byggherrar, verksamhetsutövare och markägare att nå etappmålen.

Källa: Aktuell Hållbarhet

Transaktion 09222115557514338678 Signerat BJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539495



WÄSTBYGG GRUPPENS NYA KLIMATMÅL

År 2017 antog Wästbygg Gruppen klimatmålet att verksamheten ska vara fossilfri till år 2030 inom områdena el, värme, avfall samt maskiner och transporter. Sedan dess har vi stadigt reducerat klimatpåverkan inom dessa områden, vilket vi är stolta över.

Samtidigt har mycket hänt sedan 2017, där ett stort steg var att den svenska bygg- och anläggningsbranschen 2018 gemensamt antog en färdplan mot klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2045. Färdplanen signerades av över 170 branschaktörer, däribland Wästbygg Gruppen, och överlämnades till regeringen. Därmed skapades en tydlig och gemensam målbild för branschens klimatarbete i Sverige, som dessutom anknöt till Sveriges nationella klimatmål om klimatneutralitet till 2045.

Färdplanen belyser några viktiga poänger. För det första att gemensam målbild och samverkan är nödvändig, ensam är inte stark i klimatarbetet. De senaste åren har flera stora samarbeten mellan svenska företag uppstått som ett resultat av en gemensam ambition att minska klimatpåverkan och nå klimatneutralitet 2045. Flera stora affärer och investeringar har också uppstått som ett direkt resultat av näringslivets gemensamma klimatomställning, däribland H2 Green Steels kommande stålverk utanför Boden och anläggandet av Northvolts batterifabrik i Skellefteå – båda projekt som Wästbygg Gruppen är involverade i.

För det andra behövs en koppling till affären i klimatarbetet. Företag och myndigheter tar nu ett större ansvar genom att inkludera utsläppen i hela värdekedjan i sina respektive målbilder. Därför blir det allt vanligare i upphandlingar och inköp att leverantörer behöver tillhandahålla produkter med lägre klimatavtryck, eftersom beställaren vill reducera även dessa utsläpp.

För det tredje är det viktigt att klimatmål och klimatarbete harmonierar. Sedan ett antal år tillbaka är det i svenska byggbranschen standard att inkludera leverantörernas utsläpp i klimatberäkningar för byggnader, däribland i klimatdeklarationer och de miljöcertifieringar som berör Wästbygg Gruppen. I klimatberäkningar för de byggnader vi uppför, ser vi visserligen en tydlig klimatpåverkan från bränslen och energi kopplad till byggarbetsplatsen. Men, vi ser också i klimatberäkningarna att en mycket större klimatpåverkan kopplas till de material vi bygger med, däribland betong, stål, plåt och isolering.

Utifrån ovan har Wästbygg Gruppen haft anledning att se över det egna klimatmålet. I december 2023 antog därför koncernledningen ett nytt klimatmål, som fullt ut ersätter det tidigare. Vårt nya klimatmål är: *Senast 2045 ska Wästbygg Gruppen nå klimatneutralitet i vår värdekedja.*

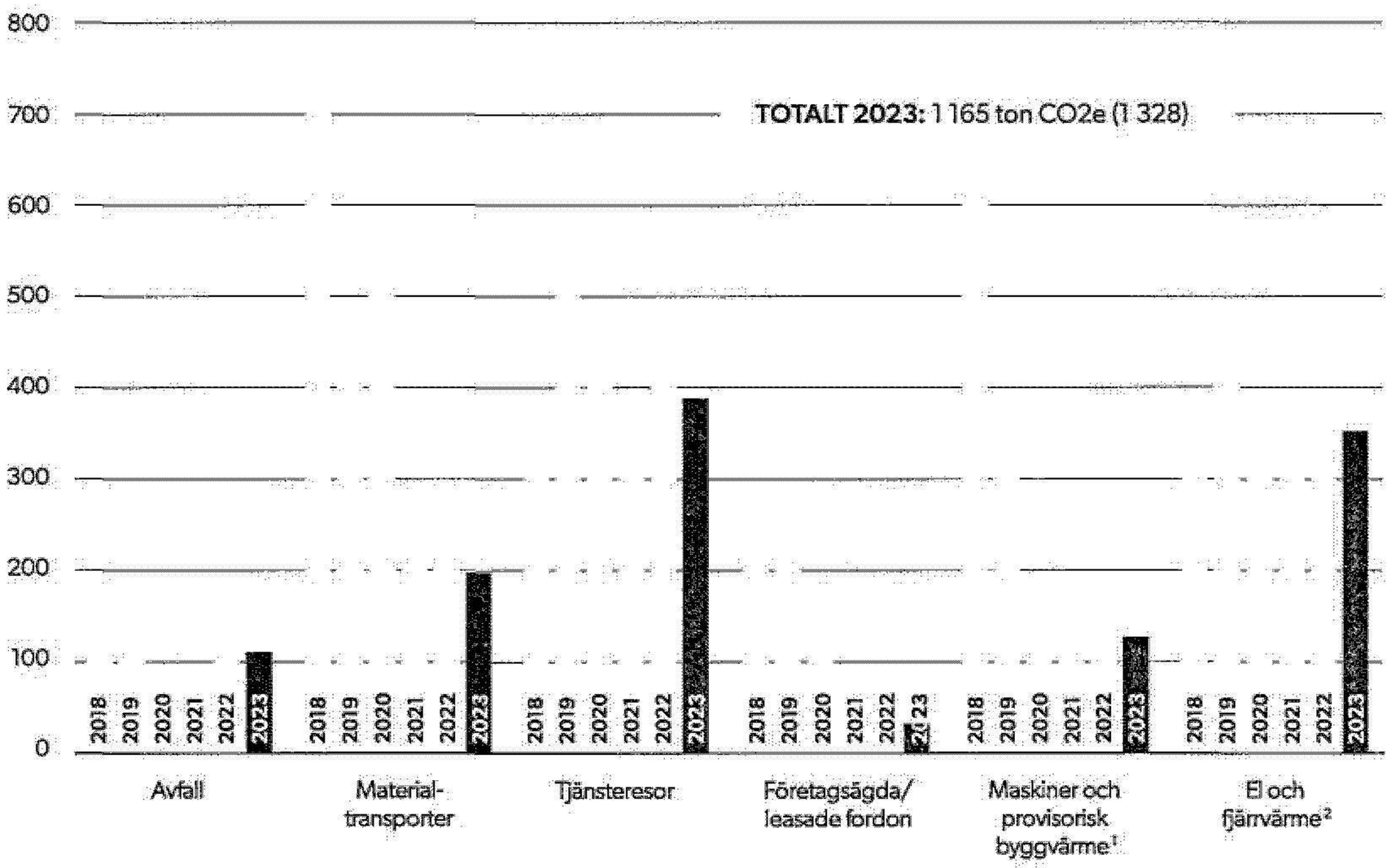
Med det nya klimatmålet kommer vi att ta vårt klimatarbete vidare till nästa nivå. Vi får en harmoni med branschens och Sveriges klimatmål, vi får en mer komplett bild av vår klimatpåverkan som gör vårt klimatarbete effektivare och vi lägger grunden för mer hållbara affärer tillsammans med alla kunder, leverantörer och samarbetspartners som delar vår ambition.

Transaktion 09222115559514535570 Signerat JS, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539496

WÄSTBYGG GRUPPENS KLIMATUTSLÄPP

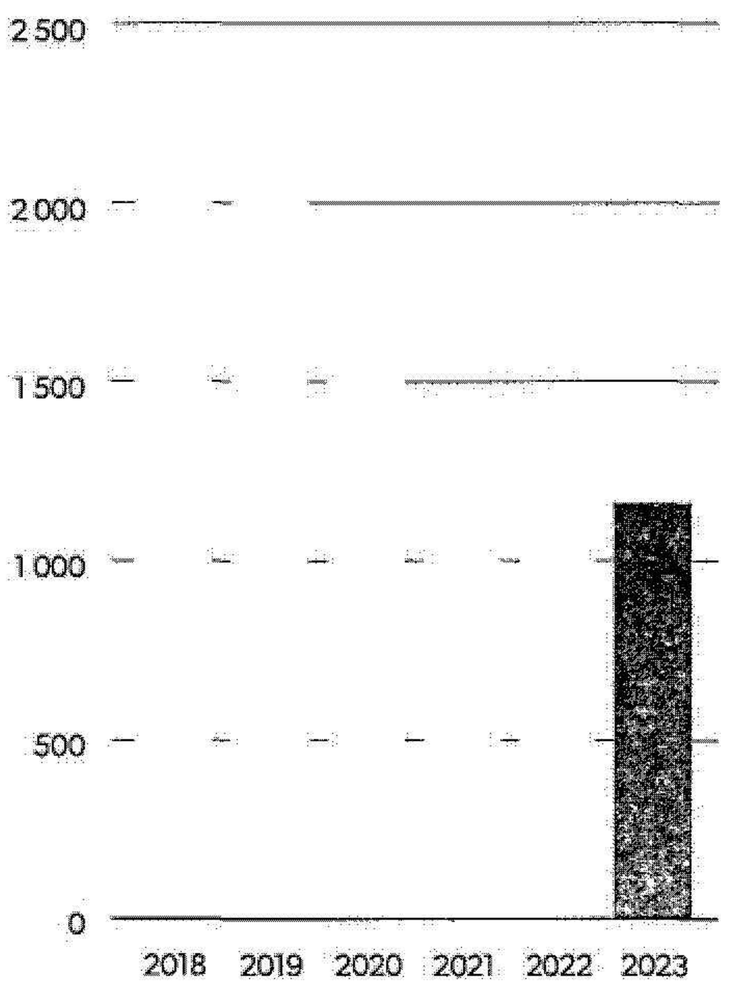
UTSLÄPP PER KATEGORI, I TON CO2E



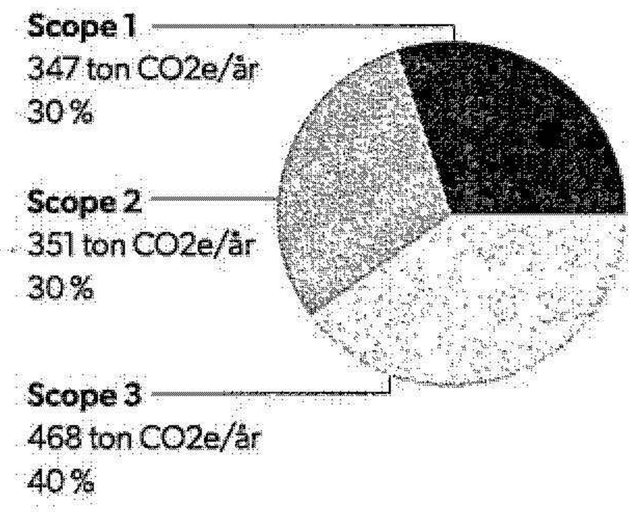
[1] Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme.

[2] Inkluderar även el och fjärrvärme för provisorisk byggvärme.

TOTALA UTSLÄPP 2018 – 2023, 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 växthusgaser. Standarden delar in utsläppen i tre olika scope. Scope 1 redovisar de direkta utsläppen medan scope 2 och 3 redovisar de indirekta.



Scope 1: Utsläpp från förbränning av fossila bränslen.

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

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

Transaktion 09222115551514559[illegible] Signerat: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

UTFALL KLIMATMÅL 2023

KLIMATSMART BYGGARBETSPLATS

Ett konkret verktyg som används för att minska vårt klimatavtryck är "Klimatsmart byggarbetsplats", som vi har utvecklat själva. Med verktyget, som implementerades 2022, har vi etablerat en miniminivå som alla våra byggprojekt ska klara idag (brons) samt två nivåer till (silver och guld) för att ytterligare kravställa och skynda på vår omställning mot en fossilfri byggproduktion. KBA omfattar följande områden på byggarbetsplatsen; 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 produktionstiden, vilket kan medföra förändringar både uppåt och nedåt.

Kravställning och mätområden för Klimatsmart byggarbetsplats utvärderas årligen. Under 2023 har kraven gällande transporter och bränslen till maskiner uppdaterats så att de bättre stämmer överens med den information vi måste redovisa enligt CSRD och klimatdeklarationslagen.

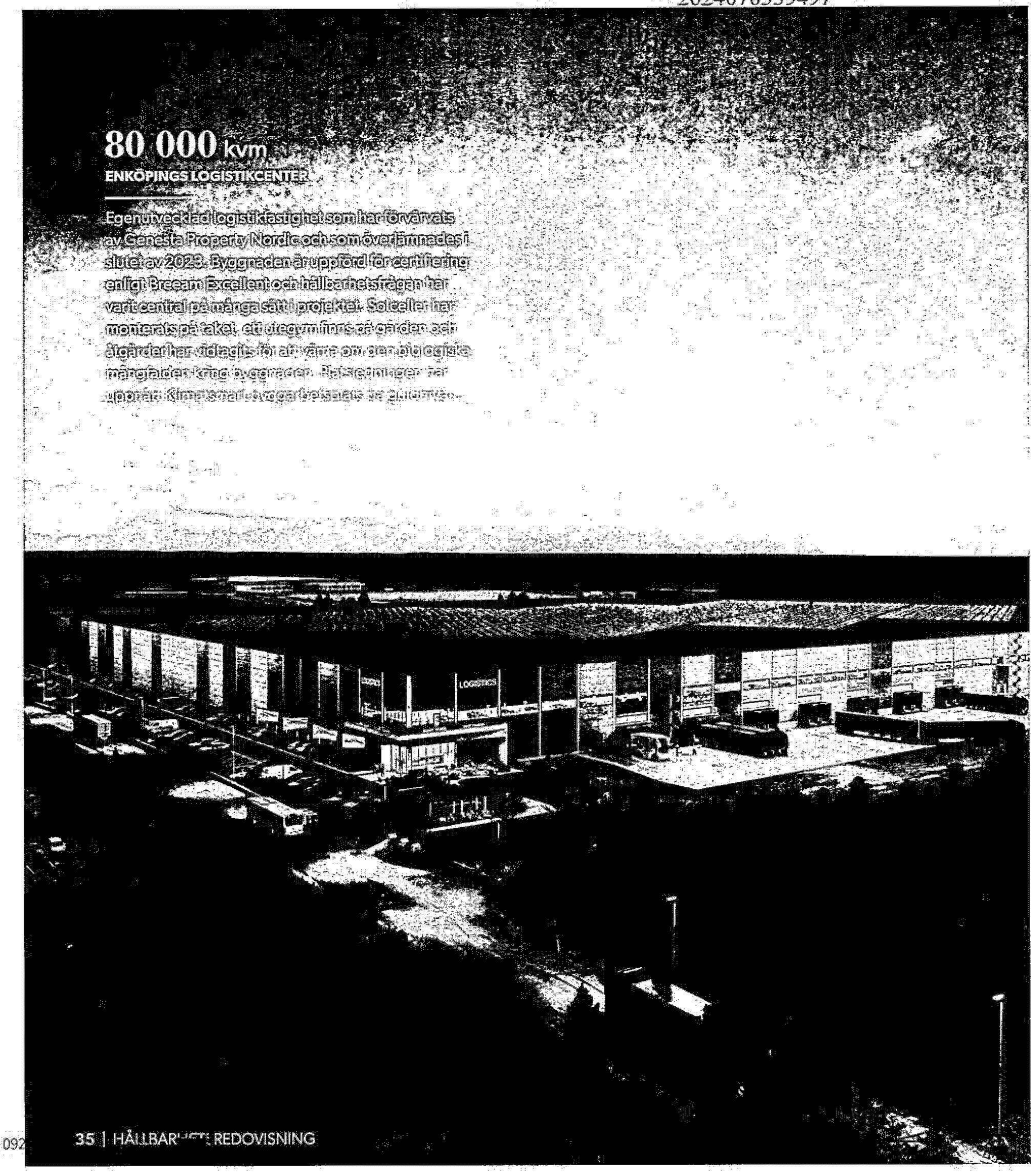
Under 2023 har tio pågående projekt arbetat för att nå guldnivån. Ytterligare fem projekt har haft guld som ambitionsnivå, men inte nått hela vägen fram.

Koncernbolaget Rekab har ännu inte börjat redovisa hur många av deras projekt som har uppnått guldnivå, men deras pågående projekt ingår i summeringen av totalt antal projekt som använts för uträkningen av andel guldprojekt för alla bolag.

Under 2024 fortsätter arbetet med att hitta lösningar för att förbättra resultaten och sänka vår klimatpåverkan.

Mål: Att öka andelen guldprojekt med 10 procentenheter per år. 2020 ses som ett basår, vilket innebär att hälften av våra bygg projekt ska vara på guldnivå 2025 och samtliga ska uppnå guldnivå 2030.

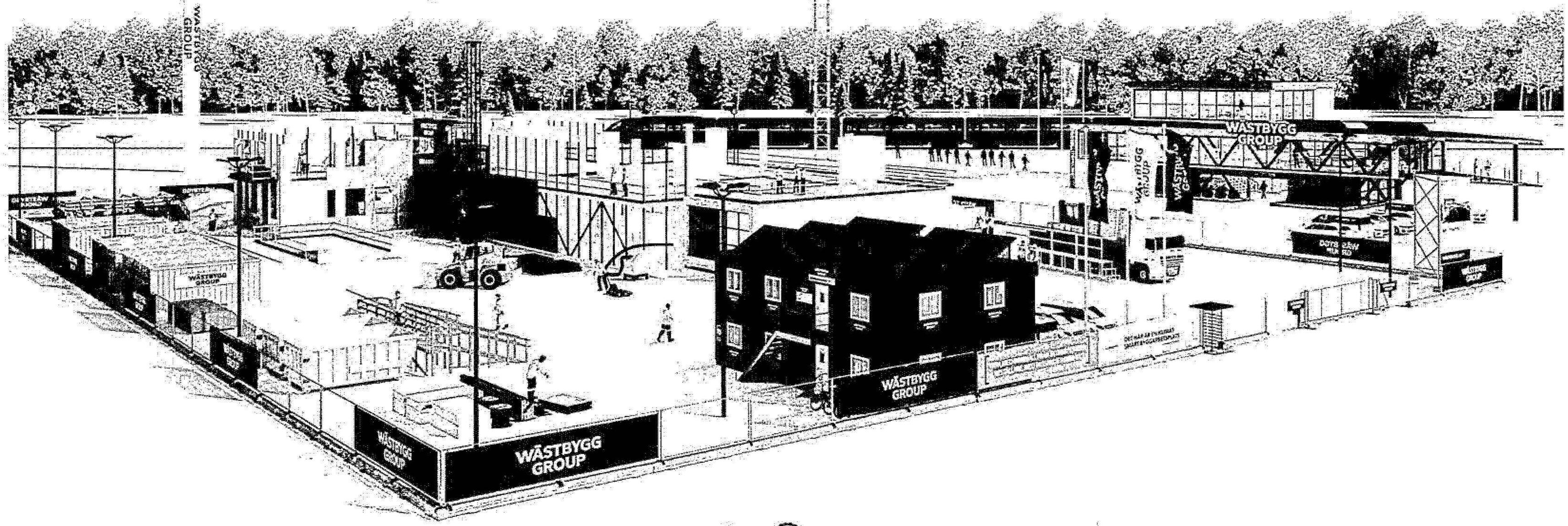
Utfall 2023: 10 projekt (6) som pågår eller har pågått ligger på guldnivå vilket motsvarar **11 procent** (7) av projekten.



WÄSTBYGG GROUP

KLIMATSMART BYGG-ARBETSPLATS OMFATTAR

- Bodar
- Avfall
- Provisorisk byggvärme/uttorkning
- Arbetsmaskiner
- Handhållna maskiner
- Materialtransporter
- Persontransporter
- Inköp av material till etablering
- Belysning
- Dokumentation
- Innovation



Transaktion 09222115557614350979 Signerat JN, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539499

ENERGI

Vi har som mål att minimera energianvändningen och säkerställa att den energi vi använder på våra byggarbetsplatser och kontor kommer från förnybara källor.

För att minska energianvändningen har vi under en längre tid arbetat med olika åtgärder på våra byggarbetsplatser, som successivt blivit en standard i kravställningarna i vårt egenutvecklade verktyg *Klimatsmart byggarbetsplats*. Klimatsmart byggarbetsplats utvecklas kontinuerligt för att vi ska kunna införa de åtgärder som ger bäst resultat.

Energianvändningen vi mäter omfattar våra byggarbetsplatser och kontor.

Mål: Minimera energianvändningen.

Utfall 2023:
- Energianvändning fjärrvärme: **2 213 MWh** (1 173)
- Energianvändning el: **8 802 MWh** (7 854)

EL

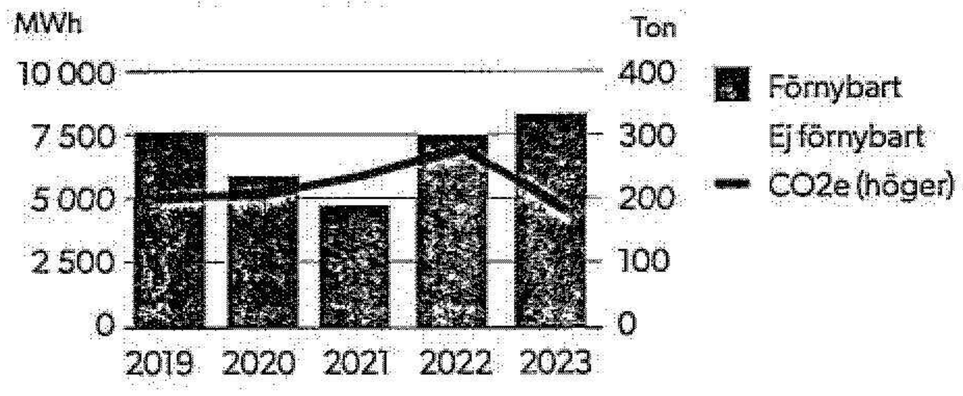
Elanvändningen har ökat under 2023. Vi ser en trend att allt fler projekt väljer att använda el som energikälla till sin provisoriska byggvärme och det som ersätts är primärt pellets, som minskat med 25 procent. Hela 97 procent av vår elanvändning kom från förnybara källor, vilket resulterade i ett lägre klimatavtryck trots en ökad elanvändning.

I redovisningen av vårt klimatavtryck från elanvändning inkluderas scope 3, det vill säga våra leverantörers utsläpp för att generera elen. Om någon aktör inte uppger sitt avtryck i scope 3, använder vi en emissionsfaktor som avspeglar Vattenfalls ursprungsmärkta utsläpp för förnybar el. Är våra projekt anslutna till vår huvudleverantör Varberg Energi, som levererar 100 procent förnybar el, använder vi deras data för utsläpp. För mätning av leverantörer av icke förnybar el används data för Nordisk Residualmix.

Att använda förnybar el är ett krav i Klimatsmart byggarbetsplats och elanvändningen i våra byggprojekt följs upp kontinuerligt.

Det vindkraftverk som vi ägt sedan 2012 avyttrades i juni 2023. Vi gör nu en utökad satsning gemensamt med Varberg Energi på förnybar energi inom bolaget Bäckasol.

Elanvändning i Wästbygg Gruppen



Mål: Öka andel förnybar el.

Utfall 2023: 96,6 % förnybar el (92,1)
- Total mängd producerad el: **503 103 kWh** (1 066 662)
- Utsläpp: **186 ton** CO2e (281)

VÄRME

För att minimera användningen av värmekällor med stort klimatavtryck väljer vi att ansluta våra byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmenätet där det är möjligt. Mätningen av fjärrvärmeanvändning omfattar också våra kontor. När fjärrvärme inte finns tillgänglig eller om produktionsmomentet i ett byggprojekt kräver en annan energikälla, har vi uppsatta mål för att minimera användningen av fossila bränslen.

Under 2023 ökade vår fjärrvärmeanvändning med 89 procent samtidigt som andelen förnybar fjärrvärme minskade, vilket resulterade i ett större klimatavtryck. Vi utför beräkningar genom att använda leverantörsspecifika emissionsfaktorer. Vilka bränslen leverantören använder i produktionen av sin fjärrvärme har en stor påverkan både på andelen förnybart innehåll samt klimatavtryck.

Provisorisk byggvärme följs kontinuerligt upp genom Klimatsmart byggarbetsplats. Vi styr mot fossilfria alternativ och inga flytande fossila bränslen har använts till provisorisk byggvärme under 2023. Användningen av flytande fossilfria bränslen har fördubblats sedan föregående år, men mängden gasol har minskat med 62 procent till 3 609 kg (9 412). Under 2023 har vi förbrukat 18 procent mer flytande bränsle till provisorisk byggvärme, men genom att välja fossilfritt bränsle kunnat reducera vårt utsläpp med 41 procent.

Provisorisk byggvärme (l):	**2023**	**2022**	**2021**
Flytande fossila bränslen	**0**	4 862	12 421
Flytande fossilfria bränslen	**164 800**	74 855	30 001

Mål:
- **Fjärrvärme:** Öka andelen förnybar fjärrvärme.
- **Provisorisk byggvärme:** Minska våra CO2e-utsläpp.

Utfall 2023:
- **Fjärrvärme: 90 %** förnybar fjärrvärme (98)
  - Utsläpp från fjärrvärme: **180 ton** CO2e (65)
- **Provisorisk byggvärme:** Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme **48 ton** CO2e (82)

Transaktion 09222115551514355415 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

TRANSPORTER

En del i att minska koncernens belastning på miljön är att välja transporter med ett lägre klimatavtryck och fortsätta med åtgärder som möjliggör färre antal resor. Transporter omfattar materielleveranser till och från våra byggarbetsplatser, men även våra medarbetares resor. I arbetet mot en fossilfri verksamhet är transporter fortfarande en av de stora utmaningarna där det återstår mycket arbete för att nå vårt mål.

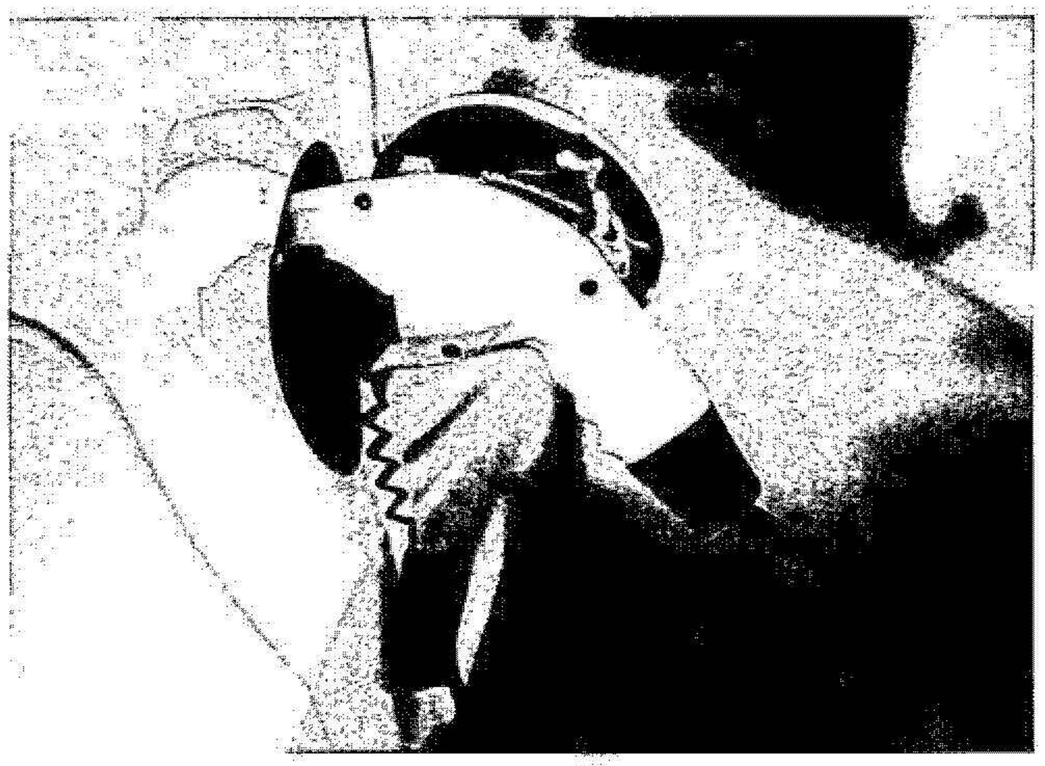
TJÄNSTERESOR

Som en del av besparingsåtgärderna som införts under 2023 har vi begränsat vårt resande. Inom alla delar av koncernen har vi kört färre antal kilometer. Trots detta utgör våra tjänsteresor det område som gav högst klimatavtryck under 2023.

Vår resepolicy styr oss mot att välja tåg som första alternativ och tågresorna ökade med två procent under 2023 jämfört med året innan. Vi såg en minskning i antal kilometer som restes med alla andra färdmedel, vilket har resulterat i ett utsläpp från tjänsteresor som är 22 procent lägre än 2022. Användning av digitala hjälpmedel har underlättat våra beslut att resa mindre med flyg. Mätt i kilometer har våra flygresor minskat med 28 procent och utsläppen från dessa har minskat med 30 procent.

Var våra projekt är belägna får stor påverkan på körsträckan med bil och då också vårt klimatavtryck. Antal körda kilometer med bil har inte minskat i samma utsträckning som flygresor. Tjänsteresor i privatbil har minskat med 13 procent jämfört med 2022. Resor med tjänstebil har, mätt i kilometer, minskat med 28 procent.

Vår tjänstebilspolicy från 2021 främjar val av elbil och vi ser en fortsatt stor ökning av hybrider och elbilar, vilket reflekteras i lägre utsläpp. För privata bilar har vi idag inte möjlighet att följa upp bränsletyp, utan klimatavtrycket för dessa beräknas enligt Trafikverkets "Genomsnitt för svensk bil inköpt 2016–2019". Tjänsteresor i privatbil svarar för 69 procent av de totala utsläppen från tjänsteresor under 2022 och vi ser ett fortsatt behov av att uppmana till samåkning och att åka kollektivt.



Tjänsteresor:	2023	2022	2021
Totalt avstånd (km)	**3 094 416**	3 712 897	3 196 153

Mål: Öka andelen resor med lägre klimatavtryck.

Utfall 2023: CO2e-utsläpp från våra tjänsteresor har minskat med 22 %

CO2e-utsläpp	2023	2022	2021
Flyg, ton	**63**	90	115
Tågresor, ton	**0,18**	0,19	0,07
Egna bilar, ton	**266**	306	257
Tjänstebilar, ton	**32**	64	64
Hotellnätter, ton	**24**	29	23
Totalt, ton	**385**	493	460

MATERIALTRANSPORTER

Under 2023 har vi, likt tidigare år, inte haft möjlighet att samla in exakta data för samtliga transporter av byggmaterial som levereras till våra byggarbetsplatser. Vår data bygger på nyckeltal baserade på faktiska data från leverantörer som står för en viss procentandel av det totala inköpsvärdet och omfattar endast de leverantörer vi beställer från direkt. Även i våra tidigare klimatbokslut har utsläppen därför varit delvis beräknade.

Vi har hittills inte haft något alternativt sätt att mäta på. Därför har vi valt att inkludera avtrycket från materialtransporter enligt samma beräkningssätt under 2023. Detta behåller jämförbarheten med tidigare år. Siffrorna bör, som nämnts tidigare, tolkas med försiktighet då vi vet att vårt sätt att mäta kan innebära stora variationer från år till år och baseras på schablonvärden.

Genom Klimatsmart byggarbetsplats styr vi mot en ökad användning av fossilfria bränslen i våra materialtransporter. Vår målsättning förmedlas till leverantörerna som utför dessa transporter. Utsläpp från materialtransporter har minskat med sex procent mot föregående året, utifrån nyckeltal baserade på faktiska data från 44 procent (44) av vårt totala inköpsvärde. Andelen transporter med fossilfritt bränsle har minskat något till 38 procent (39).

Vi har under 2023 utfört ett gediget förberedande arbete för att skapa en förbättrad struktur för inrapportering av transporter, kopplad till den kommande kravbilden i EU-direktivet CSRD.

Mål: Minskat CO2e-utsläpp för transporter av byggmaterial.

Utfall 2023: CO2e-utsläpp **196 ton** (216)
– Andel fossilfritt bränsle: **38 %** (39)

Transaktion 09222115559314355576 Signerat BJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539501

MASKINER OCH UTRUSTNING

Genom Klimatsmart byggarbetsplats styr vi, och följer upp, vilka bränslen som används i hyrda maskiner. För att minimera klimatavtrycket försöker vi i första hand välja elmaskiner. Större arbetsmaskiner använder i många fall reduktionspliktig diesel, men vi har genom riktade kravställningar höjt fokus på att i stället använda fossilfritt bränsle.

Under 2023 har våra koncernbolag utifrån tydliga rutiner fortsatt att förbättra rapporteringen av bränslet vi använder i hyrmaskinerna. Som ett resultat har den totala mängden bränsle som rapporterats ökat med 18 procent mot föregående år. Fossilfritt bränsle som använts har mer än fördubblats under 2023, medan användning av fossila bränslen minskat med 18 procent. Andel fossilfritt bränsle uppgick till 50 procent (27), vilket resulterat i ett lägre utsläpp än 2022.

Vid redovisning av fossilfritt bränsle exkluderas den fossilfria inblandningen som exempelvis finns i reduktionspliktig diesel, och inkluderar endast den mängd bränsle som är fossilfri till 100 procent.

Emissionsfaktorer som använts för fossilfria bränslen HVO100 samt 100 procent RME har hämtats från Naturvårdsverket tillsammans med Energimyndighetens värmevärden. Vid beräkningen av vår klimatpåverkan inkluderar vi både de direkta utsläppen (scope 1) samt de indirekta (scope 3).

Under 2023 har vi förberett en förbättrad struktur för inrapportering av bränslen, kopplad till den kommande kravbilden i EU-direktivet CSRD.

Maskiner:	2023	2022	2021
Fossila bränslen (l)	**22 128**	27 438	5 393
Fossilfria bränslen (l)	**22 475**	10 351	2 263

Mål: Minska CO2e-utsläpp från hyrmaskiner.

Utfall 2023: CO2e-utsläpp **78 ton** CO2e (87).

AVFALL

Även om GHG-protokollet beskriver avfall som en mindre del i en byggnads totala materialflöde, är mängden avfall och hur det hanteras något vi kan påverka. Därför har vi i flera år mätt och haft mål för hur vårt byggavfall ska hanteras. Vår ambition är en cirkulär process där vi använder mer återbrukat och återvunnet material, samt att vårt avfall ska kunna återbrukas och materialåtervinnas i största möjliga utsträckning. Genom en fokuserad avfallssortering kan mer avfall återbrukas eller materialåtervinnas, vilket minskar klimatpåverkan som uppstår genom förbränning eller deponering.

Under flera år har vi prioriterat åtgärder för att minska avfallsfraktionerna Blandat och Deponi och genom det har vi ökat sorteringsgraden av vårt byggavfall. Från att har uppgått till 40 procent av vår totala avfallsmängd under 2017, har blandat avfall reducerats till 14 procent under 2023. Vi har ännu inte nått hela vägen till vårt mål om en sorteringsgrad på 90 procent, utan ligger på 84 procent (84) och avfallssortering är därför fortfarande ett område vi behöver fokusera på.

Utöver fokus på en högre sorteringsgrad kommer vi att fortsätta arbeta för att minska avfallsmängden, samt utvärdera parametrar som avfallsmängd per producerad bruttoarea.

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

Utfall	2023	2022	2021
Total avfallsmängd, ton	**8 776**	8 444	3 562
Andel sorterat avfall, %	**84**	84	88
Kg avfall/omsatt krona	**1,81**	1,46	0,93*
Totalt utsläpp (ton CO2e)	**109**	103	40

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

100 procents sortering

ILVESVUORI, NURMIJÄRVI, FINLAND

I början av 2024 var det inflyttning i vårt första logistikprojekt i Finland, beläget i Ilvesvuori tre mil norr om Helsingfors. Utöver att vi levererat en fin Breeam-certifierad byggnad på 9 000 kvm har platsorganisationen också lyckats med att uppnå 100 procents sortering av avfallet på byggarbetsplatsen. Tydliga regler för alla underentreprenörer i kombination med ett nära samarbete med det företag som ansvarat för avfallshanteringen ligger bakom det goda resultatet. Därutöver har komprimatorer använts, bland annat för plast, vilket har möjliggjort ökade intervall mellan tömningarna och minskat transporterna.

Transaktion 09222115551314355570 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM,

ANSVARSFULLT RESURSBRUK

Vår verksamhet kräver användning av resurser som vatten och material för att vi ska kunna genomföra våra byggprojekt. Vi har därför ett stort ansvar att se till att minimera klimatavtrycket som uppstår genom användningen av dessa resurser.

Vi fortsätter den kartläggning som påbörjades under 2022 för att verksamhetens resursanvändning ska kunna ställas om till att bli cirkulär. Vattenanvändningen har vi mätt i våra kontor och byggprojekt där det varit möjligt. En inledande analys av de klimatberäkningar vi utfört under 2023 har identifierat områden där vi kan minimera klimatpåverkan från användningen av material. Utöver det fortsätter vi att undersöka möjligheten att öka vår användning av återbrukat material när vi bygger, samt ser till att det som inte används i största möjliga utsträckning kan återbrukas.

VATTENANVÄNDNING

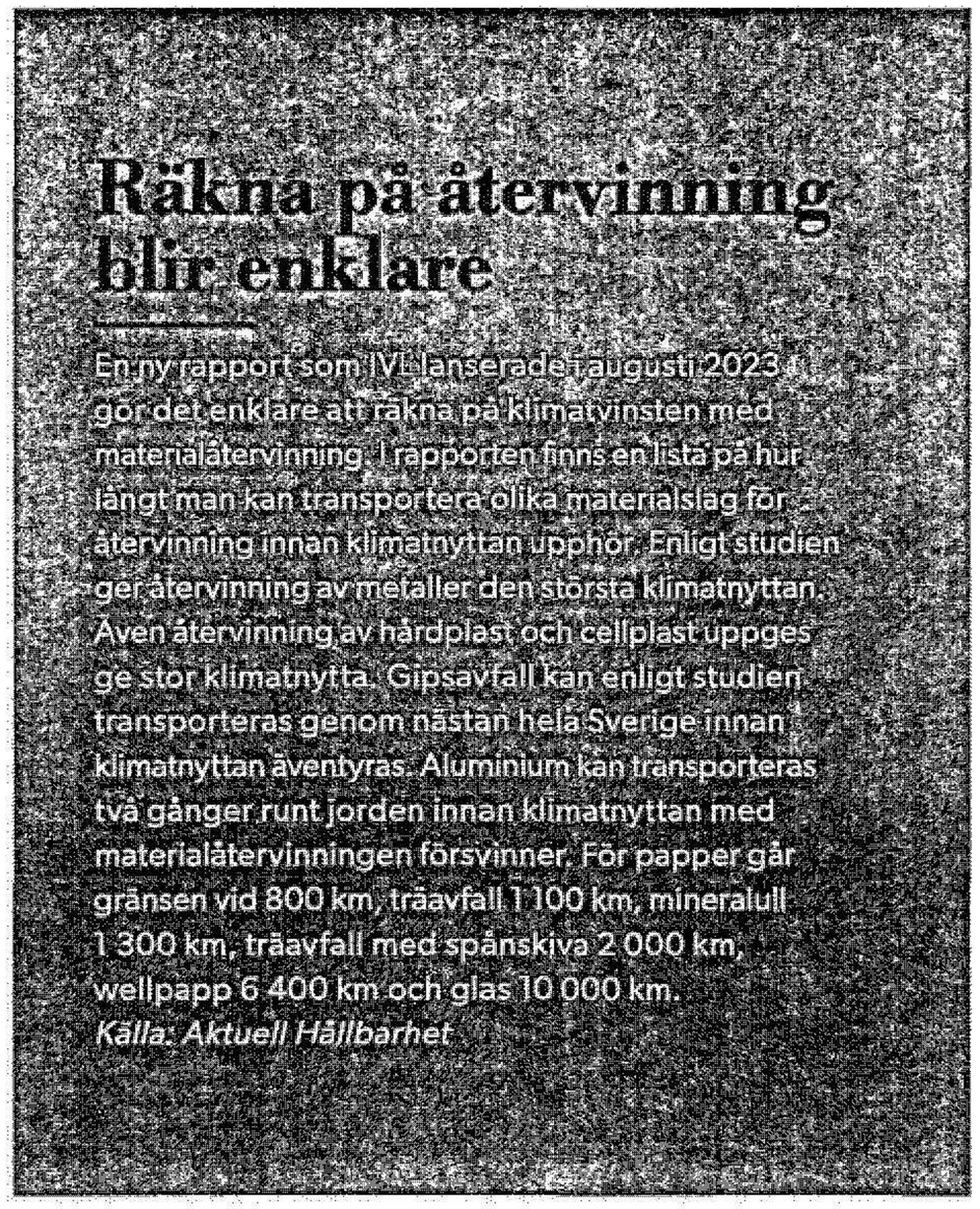
Under 2023 uppgick vattenförbrukningen till 13 629 m³ (15 622). Vi ser ett fortsatt behov att fokusera på kartläggningen av vår verkliga vattenförbrukning, då inte alla byggprojekt haft separat vattenmätare eller utrustning för att mäta den faktiska förbrukningen. Vi ser att flera beställare har ansvarat för vatten och i ett antal regioner har kostnaden för vatten varit baserad på schabloner. Därmed finns det en osäkerhet i den redovisade mängden och ett behov att säkerställa att faktisk mätning kan utföras på fler byggarbetsplatser.

MATERIAL

En stor del av en byggnads totala utsläpp kommer från de material vi bygger med. Ur råvaruperspektivet ska vi sträva efter att använda planetens resurser sparsamt. För att lyckas med det behöver vi utgå från materialens hela livscykel det vill säga hela kedjan utvinning, tillverkning, transporter, användning, livslängd samt återbruk eller återvinning.

Vi arbetar med att hitta de mest hållbara lösningarna i alla faser av vår produktion. Det ekologiska perspektivet kommer in redan i planeringsstadiet. Under projekteringen tittar vi på hur vi kan minska materialspill, energieffektivisera, välja miljövänliga material och förebygga fuktproblem, samtidigt som vi skapar en bra inomhusmiljö. För att säkerställa att endast godkända material och kemiska beståndsdelar används arbetar vi med Byggvarubedömningen.

Vårt samarbete med konsultföretaget Plant har öppnat stora möjligheter till att minimera en byggnads totala klimatavtryck, genom att utreda lösningar för de material som har störst påverkan. Att använda en större andel återbrukat och återvunnet material i våra projekt är prioriterat. Minst lika viktigt är att se till att vi bygger in demonterbara lösningar som möjliggör återbrukande eller återvinning i framtiden.



Räkna på återvinning blir enklare

En ny rapport som IVL lanserade i augusti 2023 gör det enklare att räkna på klimatvinsten med materialåtervinning. I rapporten finns en lista på hur långt man kan transportera olika materialslag för återvinning innan klimatnyttan upphör. Enligt studien ger återvinning av metaller den största klimatnyttan. Även återvinning av hårdplast och cellplast uppges ge stor klimatnytta. Gipsavfall kan enligt studien transporteras genom nästan hela Sverige innan klimatnyttan äventyras. Aluminium kan transporteras två gånger runt jorden innan klimatnyttan med materialåtervinningen försvinner. För papper går gränsen vid 800 km, träavfall 1 100 km, mineralull 1 300 km, träavfall med spånskiva 2 000 km, wellpapp 6 400 km och glas 10 000 km.
Källa: Aktuell Hållbarhet

HÅLLBARHETSCERTIFIERAT BYGGANDE

Wästbygg Gruppen erbjuder bred kompetens inom de vanligaste certifieringssystemen för byggnader som används på den svenska marknaden, exempelvis Miljöbyggnad, Breeam, Svanen och NollCO2. 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 i byggmaterialen. Alla våra egenutvecklade projekt miljöcertifieras sedan 2020.

Förutom de projekt som byggs med certifiering enligt någon av ovan nämnda system arbetar vi med beställarkrav som omfattar vissa delar eller ställer ytterligare krav som exempelvis Miljöanpassat byggande Göteborg, klimatkrav eller lösningar för exempelvis dagvatten och 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. Vi har även tagit fram ett Hållbarhetsprogram som ska hjälpa projektorganisationerna att i tidigt skede göra långsiktigt hållbara val.

Under 2023 har vi arbetat med 37 (35) byggprojekt som uppförs för att certifieras enligt följande miljöcertifieringar.

Miljöcertifiering:	2023	2022	2021
Miljöbyggnad	**16**	15	9
Svanen	**11**	14	12
Breeam	**8**	4	2
Breeam in Use	**2**	1	0
Green Building	**0**	1	3

Transaktion 09222115551314355570 Signerat BJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539503

174 lgh

CITYTERRASSEN, MALMÖ

Egenutvecklat bostadsprojekt i centrala Malmö som färdigställs under 2024. Till projektet har grön finansiering från obligationslånet använts. Cityterrassen ska Svanenmärkas och under 2023 har platsledningen uppnått Klimatsmart byggarbetsplats på guldnivån.

FINANSIELL STABILITET

Inom Wästbygg Gruppen prioriteras lönsamhet framför volym och kvalitet framför kvantitet. En viktig anledning är att en stark ekonomi ger förutsättningar för att driva byggprojekt utan att söka genvägar. Med väl genomförda projekt och en hög ambition på kvalitetsområdet har vi byggt upp ett gott renommé i branschen, vilket gör att vi står oss väl i en ärlig konkurrenssituation. Ett byggprojekt är ett stort åtagande för både beställare och utförare. Att ha ordning på vår ekonomi är därför en förutsättning för att kunna vara trovärdiga gentemot våra kunder samt gentemot våra övriga intressenter för att attrahera finansiering, samarbetspartners och investerare. Wästbygg Gruppens B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, vilket ställer stora krav på redovisning och rapportering. Månadsbokslut och fyra delårsrapporter upprättas för kontinuerlig uppföljning liksom fem interna ekonomiska prognoser per år. I samband med såväl månadsbokslut som prognoser bevakas samtliga projekt. Wästbygg Gruppens finansiella nyckeltal framgår av årsredovisningen.

GRÖN FINANSIERING

Wästbygg Gruppen 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 används i enlighet med vårt gröna ramverk och mer detaljer kring allokering och påverkan återfinns på sidan 46. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

UM, CL

ETIK OCH ANTI-KORRUPTION

VÄRDEGRUND

Att värna om en gemensam värdegrund är en utmaning när verksamheten växer och de anställda är utspridda på femton kontor och ett stort antal byggarbetsplatser i fyra länder. Wästbygg Gruppen har under perioden 2016–2022 nästan fördubblat antalet kontor och medarbetare. Våra kärnvärden "klok, kreativ och hjärta" fastställdes 2018. Sedan dess har vi arbetat vidare med att få en än mer enhetlig syn i värdegrundsfrågor.

ANTIKORRUPTION OCH SUND KONKURRENS

På Wästbygg Gruppen konkurrerar vi ärligt och i enlighet med tillämplig konkurrenslagstiftning. Vi värnar om en sund konkurrens på lika villkor i byggbranschen för både produkter och tjänster. Vidare är vi måna om att bolaget och våra medarbetare uppfattas som pålitliga och professionella. Alla i koncernen ska följa den lagstiftning som utarbetats för att främja en god marknadsdynamik och vi har nolltolerans mot korruption i alla dess former. Nolltoleransen innebär att medarbetare hos Wästbygg Gruppen aldrig får ge eller ta emot mutor och inte heller ta emot gåvor eller representation som anses överdådig eller annan otillåten ersättning med syfte att till exempel skapa eller behålla affärer eller för att påskynda tjänster och/eller beslut. Därutöver förväntas medarbetare och samarbetspartners följa de etiska riktlinjer som anges i Wästbygg Gruppens uppförandekod, som återfinns i sin helhet på group.wastbygg.se.

Wästbygg Gruppen 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 vid stora brister i säkerheten på en arbetsplats, allvarliga miljöbrott samt allvarliga former av diskriminering och trakasserier. Anmälan kan ske anonymt och funktionen hanteras i samråd med externa rådgivare. Vidare interna utredningar och hantering av inrapporterade ärenden ansvarar det etiska rådet för. Under 2023 har det inkommit två anmälningar via visselblåsarfunktionen, vilka har hanterats enligt gällande rutiner.

CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GRUPPENS POLICYER, RIKTLINJER OCH CERTIFIERINGAR

Vår uppförandekod, verksamhetspolicy och riskpolicy lägger grunden för vår verksamhet och våra medarbetare, och underbyggs med andra policyer och riktlinjer inom miljö, antikorruption och mänskliga rättigheter. Nedan listas de interna dokument som styr hållbarhetsarbetet. I riskanalysen på sidan 61 redovisas hur bolaget arbetar med årlig översyn och uppdatering av policydokument.

Bolagets affärspartners är enligt uppförandekoden skyldiga att informera deras respektive anställda och underleverantörer, som utför arbete för Wästbygg Gruppen, om vår visselblåsarkanal och att de genom denna kan rapportera misstänkta överträdelser av uppförandekoden. Wästbygg Gruppen utreder samtliga rapporter och vidtar lämpliga åtgärder om det visar sig att en överträdelse har skett. Utöver att misstänkta överträdelser ska rapporteras, genomförs regelbundet kontroller av om våra affärspartners och deras underleverantörer efterlever uppförandekoden. Efterlevnad kontrolleras i första hand genom självskattningsformulär. Revisioner genomförs även på plats hos affärspartners, antingen i egen regi eller med hjälp av en tredjepartsgranskare.

För det fall någon av Wästbygg Gruppens affärspartners inte uppfyller de krav, eller strävar mot de målbilder som uppställs i bolagets uppförandekod, och inte inom rimlig tid vidtar de åtgärder som rimligen kan krävas för att åtgärda sådan brist, förbehåller vi oss alltid rätten att avsluta samarbetet med berörd affärspartner.

Miljö
*Verksamhetspolicy, Resepolicy, samt Klimatsmart bygg-*arbetsplats

Antikorruption
Uppförandekod, Affärsetiska riktlinjer samt Inköpskrav

Mänskliga rättigheter
Uppförandekod, Verksamhetspolicy, Likabehandlingsplan, Arbetsmiljöprogram, Policy för trivsel, arbetsmiljö och hälsa, Policy för säkerhet och trygghet på arbetsplatser och kontor, Policy för rekrytering och personlig utveckling samt UE2021

Certifieringar
ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 samt ISO 45001:2018

RUTINER VID UPPHANDLING

En stor del av Wästbygg Gruppens produktionsarbete sker via underentreprenörer. Därmed är val av de bolag som vi samarbetar med och anlitar viktiga för att minska vår finansiella risk samt för att främja sund konkurrens och värna om mänskliga rättigheter. Wästbygg Gruppen lägger stort fokus på att bibehålla kontrollen över hållbarhetsfrågan i våra komplexa byggprojekt, med många upphandlade aktörer och leverantörer i flera led.

Ett viktigt styrmedel är inköpsarbetet. Som grund för 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 tjänster från underleverantörer. Alla leverantörer och underenreprenörer stäms av i vårt digitala leverantörsregister som säkerställer att företag vi anlitar uppfyller våra baskrav gällande F-skatt, momsregistrering, bolagsform, arbetsgivaravgifter, kollektivavtal, skatteskulder och soliditet. Leverantörsregistret är alltid aktuellt, eftersom det är uppkopplat i realtid mot Bolagsverket, Skatteverket, Credit Safe, Aura nest (kollektivavtal via bygg- och elavtalet) samt Svensk Handels sanktionslista. Leverantörsregistret fångar också upp och rödmarkerar sanktionsbelagda företag, det vill säga som tillhandahåller varor och tjänster från Ryssland. Löpande uppföljningar görs för att se till att ställda krav uppfylls under hela samarbetsperioden.

Utöver detta 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 Gruppen 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. Efterlevnad av vårt ledningssystem i alla projekt. Inga avvikelser vid kontroll av underentreprenörer i leverantörskedjan.

Utfall 2023: Vid externa revisioner som genomfördes på 6 byggprojekt samt 5 kontor framkom 8 mindre avvikelser kopplade till ledningssystemet, 8 förbättringsförslag samt 16 observationer.

Antal byggprojekt där verksamhetsrevisioner genomförts:	2023	2022	2021
Interna revisioner	**21**	18	10
Externa revisioner	**6**	9	10

Fördelning på bolag:	2023	2022	2021
Logistic Contractor AB	**4**	3	0
Wästbygg AB	**6**	6	7
Rekab Entreprenad AB	**17**	18	13

Transaktion 09222115531431355416 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539506

ARBETSMILJÖ

SÄKERT SÄKERHETSBETEENDE

Wästbygg Gruppens arbetsmiljövision är att alla ska komma hem oskadda efter varje arbetsdag. Riskbedömning och hantering av arbetsmiljörisker är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och stort fokus läggs på att minska säkerhetsriskerna på olika sätt.

Koncernen använder bland annat Dalux digitala projektstyrningsverktyg. Under året har formuläret för skyddsrond uppdaterats och förbättrats på en rad områden. Förenklad avisering av arbetsmiljöbrister skapar bättre förutsättningar för kortare åtgärdstider, effektivare uppföljning och ökad kontroll över nuläget.

Organisation

Under 2023 har koncernfunktionerna Risk och kvalitet samt arbetsmiljö slagits samman till en koncernfunktion för alla tre områdena. Förändringen innebär förenklade kommunikationsvägar och effektivare hantering av arbetsmiljö- och säkerhetsfrågor.

Inom koncernbolaget Wästbygg AB har rollen som KMA-samordnare (kvalitet, miljö, arbetsmiljö) upphört. Samtidigt har rollerna Produktionscoach och Hållbarhets- och arbetsmiljöansvarig införts. Koncernbolagen Rekab Entreprenad AB och Logistic Contractor AB har fortsatt rollen KMA-ansvariga på bolagsnivå.

Wästbygg Gruppen är medlemmar i flera intresseorganisationer, bland annat Håll nollan, Byggföretagen och Byggbranschens säkerhetspark. Tillsammans med andra aktörer i byggbranschen samverkar vi för en sund och säker arbetsmiljö samt trygga byggarbetsplatser.

Arbetsmiljöråd, rapportering och inspektioner

Under året har tre protokollförda arbetsmiljöråd hållits. Representanter från samtliga koncernbolag deltar i arbetsmiljörådet där gemensamma arbetsmiljöfrågor lyfts upp, diskuteras och bereds för beslut.

Rapportering av risker, tillbud och olyckor sammanställs varje månad av de centrala funktionerna med fokus på att hålla verksamheterna transparanta och dra lärdom av varandra. I månadsrapporten tar vi upp trender för riskobservationer samt reflektioner och åtgärder för att arbeta proaktivt innan en olycka sker.

Arbetsmiljöverket har under 2023 genomfört 15 inspektioner på Wästbygg Gruppens arbetsplatser. Vid dessa tillfällen har det konstaterats totalt 15 brister som alla har åtgärdats och inrapporterats inom angiven tid. Genomförda arbetsmiljöinspektioner rapporteras i månadsrapporten för arbetsmiljön. Wästbygg Gruppen ser positivt på att antalet inspektioner från Arbetsmiljöverket ökar.

Fokusvecka arbetsmiljö

Varje höst genomförs en koncernövergripande fokusvecka gällande arbetsmiljön. Deltagande under veckan är obligatoriskt för samtliga medarbetare inom Wästbygg Gruppen. Teman för 2023 var Ställningar, Säker schakt samt Organisatorisk och social arbetsmiljö. Målet med fokusveckan är att öppna upp för diskussion och skapa mer utrymme för reflektion kring vår arbetsmiljö samt att stärka säkerhetskulturen och det personliga ansvaret. Genom diskussionerna kan vi enas om vad som behöver förbättras och skapa förutsättningar för att ingen ska skadas eller drabbas av ohälsa på våra arbetsplatser.

Riskobservationer, tillbud och olyckor

I flera år har vi arbetat aktivt för att öka förståelsen för vikten av att rapportera alla observationer och avvikelser på arbetsmiljöområdet, och vi har också utvecklat metoder för att underlätta det arbetet. Under 2023 ökade inrapporteringen av riskobservationer, tillbud och olyckor inom alla områden. Totalt inkom 344 rapporter, vilket är en ökning med 38 procent jämfört med föregående år. Av dessa var 69 olyckor varav 35 som medförde sjukfrånvaro. 2022 inrapporterades 25 olyckor.

I risk-, tillbuds- och olycksrapporteringen ingår såväl egen personal som koncernens anlitade underentreprenörer. Med en ökad inrapportering lägger vi grunden för en ökad säkerhetskultur där inrapportering och återkoppling är integrerad som en naturlig del i vårt arbetssätt. Till skillnad från 2022, då koncernbolaget Rekab rapporterade från oktober månad, ingår hela koncernen i statistiken.

Fokus framöver är att främja fortsatt inrapportering av riskobservationer och tillbud. Det hjälper verksamheteten att vidta åtgärder innan det händer en olycka. Månadsrapporteringen innebär också ett lärande för organisationen. Projektstyrningsverktyget Dalux möjliggör en effektivare risk- och tillbudsrapportering samt ökad kontroll över statusen på arbetsmiljön.

Olycksstatistik	2023	2022	2021
Antal inrapporterade olyckor	**69**	25	32
Varav med personskada	**35**	17	18
Antal inrapporterade tillbud och riskobservationer	**275**	224	57
Antal olyckor per omsatt miljard	**7,23**	2,93	4,71
Förändring mot föregående år, %	**+146,8**	-37,8	+28,0
Antal byggprojekt	**89**	91	79

Mål: Arbetsplatsolyckorna ska minska med 10 procent jämfört med föregående år. Inrapportering av riskobservationer och tillbud ska öka med 10 procent jämfört med föregående år. Ökad inrapportering ska främjas genom att uppmuntra och berömma önskat säkerhetsbeteende.

Utfall 2023: Arbetsplatsolyckorna ökade med **147 procent** jämfört med föregående år. Antalet inrapporterade riskobservationer och tillbud ökade med **23 procent**.

Transaktion 09222115551514358516 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÅSTBYGG GROUP

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 Gruppen vill främja fysiskt välmående och vi erbjuder bland annat ett friskvårdsbidrag. Bolaget 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 vi, i jämförelse med andra svenska företag av samma storlek, har ett högt genomsnittligt användande av friskvårdsbidraget. Det känns mycket positivt att våra medarbetare prioriterar sin hälsa.

Inom bolaget finns även en intern idrottsförening, Team W, som erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp. Under 2023 har Team W bland annat arrangerat gemensam träning på SATS och deltagande i motionsloppen Stafettvarvet samt Göteborgsvarvet.

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

Sjukfrånvaro (%)	2023	2022	2021
Sjukfrånvaro totalt	**4,02**	4,09	2,71

Sjukfrånvaron för 2023 är i stort sett oförändrad jämfört med året innan. Det finns troligen en påverkan på sjukfrånvarotalet 2022 som är kopplad till förvärvet av Rekab hösten 2021. Rekab har betydligt fler anställda yrkesarbetare än övriga koncernbolag, och denna yrkeskategori har inte samma möjlighet som tjänstepersoner att arbeta hemifrån vid lättare sjukdomssymptom.

LEDARSKAP OCH KOMPETENS

En vilja att ständigt utvecklas präglar Wästbygg Gruppen till exempel genom ett kontinuerligt arbete för effektiviserad produktivitet, förbättrat arbetsklimat och ökad motivationen hos medarbetare. Vi behöver ständigt arbeta med de ledarskapsbeteenden som är nödvändiga för att vi framgångsrikt ska nå våra interna och externa verksamhetsmål.

Alla medarbetare ges förutsättningar för kompetensutveckling genom att matcha individens önskemål och verksamhetens behov. Vi tillhandahåller även regelbundet och efter behov utbildningar i våra verksamhetsprocesser, vanligt förekommande arbetsverktyg samt mer specialiserade utbildningar. Kompetensuppdatering sker främst genom Byggbranschens Utbildningscenter.

ATTRAKTIV ARBETSPLATS

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

Vi har en kunnig organisation som kontinuerligt ses över och dimensioneras till nuvarande och kommande volymer, sett till såväl antal medarbetare som till kompetens. Wästbygg Gruppen har även 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 559. Genomsnittligt antal anställda var 587.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Wästbygg Gruppens position vad gäller jämställdhet och mångfald är tydlig. 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 bolagets 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, som innebär att även samtliga koncernbolags respektive ledningsgrupper har förbundit sig att aktivt arbeta för en årlig positiv utveckling mot målet.

Vi ser tyvärr en sjunkande trend för 2023 gällande könsfördelning och mångfald. Under året har varsel och omorganisationer genomförts i bolaget, vilket har givit en oönskad effekt inom detta område. Det är därför viktigt att fortsätta det strategiska arbetet, som bland annat inkluderar utbildning av alla rekryterande chefer i kompetensbaserad rekrytering, liksom att säkerställa att Wästbygg Gruppen representeras av medarbetare med olika bakgrund i publika sammanhang.

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

Utfall:	2023	2022	2021
Andel kvinnor			
Totalt i koncernen	**19 %**	21 %	19 %
Totalt bland tjänstepersoner	**28 %**	29 %	26 %
På ledande befattningar[1]	**18 %**	27 %	27 %
I styrelsen	**33 %**	40 %	40 %
Andel med utländsk bakgrund[2] i svenska koncernbolag			
Totalt i koncernen	**12 %**	12 %	12 %
På ledande befattningar	**10 %**	8 %	5 %
I Wästbygg Gruppens styrelse	**0 %**	0 %	0 %

Andelen kvinnor totalt i koncernen har minskat till följd av förvärvet av Rekab.

[1] Definition ledande befattning: Medlem i ledningsgrupp på minst bolagsnivå samt arbetschef och högre befattningar.

[2] Definition av utländsk bakgrund enligt SCB: utrikes född eller inrikes född med två utrikes födda föräldrar. Mäts sedan 2021 och gäller endast anställda i svenska bolag.

Transaktion 09222115531514355940 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539508

ALLOKERING OCH PÅVERKAN AV VÅR GRÖNA OBLIGATION

Wästbygg Gruppen emitterade i 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 ska enligt villkoren användas i enlighet med vårt ramverk för grön finansiering. Mer information kring ramverket och redovisning av våra gröna andelar återfinns på sidan 27.

Nettolikviden från våra gröna obligationer ska användas för att finansiera eller re-finansiera projekt eller tillgångar som medför påtagligt miljömässiga fördelar, så kallade Projekt med grön finansiering. Då Wästbygg Gruppens verksamhet består av att bygga och utveckla fastigheter kommer huvuddelen av nettolikviden att användas till ny finansiering. Wästbygg Gruppen använder sig löpande av sin expertis inom hållbarhet och sitt goda omdöme för att identifiera Projekt med grön finansiering.

I december 2023 amorterades 50 miljoner kronor av obligationen i enlighet med de omförhandlade obligationsvillkor som fastställdes av obligationsinnehavarna i augusti 2023. Återstående nettolikvid från obligationsemissionen uppgick per den 31 december 2023 till 446 miljoner kronor varav 100 procent var allokerade till projekt med grön finansiering vid årets slut, i enlighet med förteckningen här nedanför.

PROJEKT MED GRÖN FINANSIERING	Antal lgh	Total yta (kvm)	Typ av certifiering	Certifikat energi-prestanda	Årlig energi-användning kWh/kvm	Uppskattad årlig minskning av tCO2e*
Cityterrassen, Malmö	174	19 888	Svanen	C	58	115,8
Tjärleken, Norrtälje	111	17 855	Svanen	C	68	48,9
Totalt	**285**	**37 743**				**164,7**

- Användning av den standardiserade uppskattade årliga minskningen ovan visar prestandan i våra byggnader/projekt oavsett slutanvändare. Ovanstående CO2-utsläpp och besparingar visar därför resultatet av att slutanvändaren inte gör ett aktivt val att teckna ett avtal om grön el eller vidta andra åtgärder för att minimera CO2-påverkan.
- En del av projekten kommer att använda fjärrvärme som värmekälla. Eftersom standardvärde för CO2-utsläpp från fjärrvärme inte finns, väljer vi att redovisa klimatpåverkan jämfört med standarden för uppvärmning med el. Detta minimerar den effekt av skillnaderna i CO2-utsläpp som uppstår genom olika fjärrvärmeleverantörers val av bränsle.
- Den årliga energiprestandan baseras delvis på vilken typ av uppvärmningskälla används, där vissa projekt använder fjärrvärme och andra använder elektricitet. Fjärrvärme har lägre faktor än uppvärmning med el.

*Jämför med krav uppställda för nybyggnation. Kraven är baserade på uppvärmning med elektricitet i enlighet med standard: Genomsnittlig Nordisk Residualmix, AIB 2018 342.52 g CO2e/kWh.

FRAMTIDA ALLOKERING

Fastighetssektorn är den enskilt största sektorn sett till energiförbrukning i Europeiska unionen och svarar för cirka 40 procent av den totala energianvändningen och 36 procent av de totala koldioxidutsläppen. Att investera i gröna och energieffektiva byggnader spelar alltså en nyckelroll i omställningen till ett mer hållbart förhållningssätt till energi. Under 2023 har allokeringen av Wästbygg Gruppens gröna obligationslikvid varit 100 procent mot egenutvecklade bostadsrättsfastigheter certifierade enligt Svanen. Framtida Projekt med grön finansiering kan dock även inkludera projektkategorier i enlighet med nedan:

- Projekt certifierade enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller med motsvarande nivå avseende energiprestanda från ett annat väletablerat certifieringssystem som är föremål för utvärdering och godkännande från Wästbygg Gruppens CFO, hållbarhetschef och, i vissa fall, vd för relevant dotterbolag inom Wästbygg Gruppen; eller
- Projekt med en energiprestanda om minst 20 procent under tillämpliga nationella byggnationsregler, så som Boverkets byggregler (BBR); eller
- Projekt med en energideklaration klassificerad A eller B; eller
- Större renoveringar som resulterar i minskad energiförbrukning om minst 30 procent. Större renoveringar ska i detta fall innebära renovering som medför att byggnaden är lämplig för huvudsakligen samma verksamhet som före sådan renovering, och där sådan renovering utförts av Wästbygg Gruppen som totalentreprenör.

Transaktion 09222115554314353970 Signerat BN, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

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 2023 på sidorna 24 – 46 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 3 april 2024
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115551514535978 Signerat JN, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

03. FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Göteborg, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

Wästbygg Gruppen AB (publ) noterades på Nasdaq Stockholm den 13 oktober 2020. Wästbygg Gruppen var under perioden 2013 fram till och med den 28 december 2022 ett koncernbolag till M2 Holding AB, organisationsnummer 556878-5520, med M2 Asset Management AB (publ), organisationsnummer 556559-3349, som slutligt moderbolag i koncernen. M2 är fortsatt största ägare i Wästbygg Gruppen men innehar efter avyttringen av en del av sitt aktieinnehav cirka 52 procent av det totala antalet aktier, samt 48 procent av rösterna i bolaget. Denna förändring har fått till följd att Wästbygg Gruppen AB (publ) numera är slutligt moderbolag i största koncernen som konsolideras.

I koncernen Wästbygg Gruppen ingår ett flertal dotterföretag, där de största är Wästbygg, Rekab Entreprenad, och Logistic Contractor. Moderbolagets säte är i Göteborg och från och med den 15 april 2024 på adress Johan Willins gata 6, 416 64 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 Gruppens affärsidé är att utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter samt logistik- och industrianläggningar. Sedan flera år tillbaka är bolaget bland de femton 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 4 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 tillståndsprocess till färdig byggnad åt extern kund.

Bolagets verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med egna kontor på tolv 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 Wästbygg Gruppen uppgår till 32 340 165 bestående av 31 720 165 B-aktier samt 620 000 A-aktier. Per den 31 december 2023 var 31 915 478 aktier utdelningsberättigade och 424 687 aktier ägda av bolaget. För mer information kring aktien och aktiekapitalets utveckling, se sidorna 14 – 15.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2023 drabbades hela byggbranschen hårt av konjunkturläget, vilket fick stora konsekvenser, inte minst på bostadsbyggandet. Wästbygg Gruppen var inget undantag. Det fick bland annat till följd att ett varsel som omfattade 70 tjänster lades i maj.

Utmaningarna på marknaden har också haft stor påverkan på bolagets resultat under året. Som en ytterligare konsekvens av det uppfylldes inte det finansiella nyckeltalet räntetäckningsgrad kopplat till bolagets gröna obligation, som emitterades under 2021, vid utgången av andra kvartalet. Ett skriftligt förfarande med obligationsinnehavarna inleddes därför under augusti för att omförhandla obligationsvillkoren. Detta avslutades den 31 augusti 2023 efter godkännande av att den finansiella kovenanten räntetäckningsgrad strukits och att tröskeln för soliditetskvot höjts i stället. Vidare innebär villkoren att totalt 100 mkr skulle amorteras senast vid utgången av det första kvartalet 2024, varav minst 50 mkr innan årsskiftet. Dessutom har bolagets möjlighet att göra aktieutdelningar under obligationernas kvarvarande löptid tagits bort. Amorteringarna genomfördes i december 2023 och januari 2024, varmed åtagandet mot obligationsinnehavarna uppfyllts.

Trots marknadsförutsättningarna summerades en orderingång på hela 5,5 miljarder kronor under året till följd av ett flertal nya stora projekt inom Logistik och industri, som uppdraget att bygga delar av H2 Green Steels anläggning för produktion av grönt stål i Boden samt två stora uppdrag åt Ahlsell och ett åt Genesta Property Nordic. Därutöver har affärsområde Kommersiellt haft en fortsatt stabil orderingång. Även inom Bostad har nya entreprenadavtal tecknats, men inga egenutvecklade bostadsprojekt har byggstartats till följd av det rådande marknadsläget.

Transaktion 09222115551314359976 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

20240705395l1

INTÄKTER OCH RESULTAT

För 2023 var Wästbygg Gruppen intäkter marginellt lägre än året innan och uppgick till 4 991 mkr (5 181). Intäktsskillnaden är huvudsakligen ett resultat av lägre orderingång i början av året jämfört med 2022. Samtidigt har fem egenutvecklade bostadsrätts-projekt avslutats och en byggrätt har avyttrats, vilket gett positiv effekt på såväl intäkter som resultat och väger upp en minskad volym i bolagets produktion. Som jämförelse avslutades två bostadsrätts-projekt under 2022. Ytterligare två egenutvecklade bostadsrätts-projekt är i produktion, vilket medför att såväl intäkter som resultat fortsätts att hållas tillbaka fram till dess att de har färdigställts.

Till följd av rådande marknadsläge har bolaget genomfört nedskrivningar under året av såväl förväntat ekonomiskt utfall i vissa projekt som av bolagets tillgångar och goodwill. Nedskrivningarna på totalt cirka 570 mkr är främst relaterade till affärsområde Bostad. Huvuddelen av dessa är av engångskaraktär med begränsad påverkan på bolagets framtida kassaflöde. Även omstruktureringskostnader till följd av de personalminskningar som genomförts påverkade rörelseresultatet, som uppgick till -361 mkr (-50).

Resultatet efter skatt uppgick till -369 mkr (-17) motsvarande ett resultat per aktie på -11,40 kronor (-0,53). Rörelsemarginalen uppgick till -7,2 procent (-1,0).

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter, mkr	**4 991**	5 181	3 949	3 620	3 889
Rörelseresultat, mkr	**-361**	-50	235	223	220
Rörelsemarginal, %	**-7,2**	-1,0	6,0	6,2	5,7
Resultat efter skatt, mkr	**-369**	-17	241	234	215
Balansomslutning, mkr	**4 043**	4 467	4 101	3 170	2 144
Soliditet, %	**29**	36	43	50	27
Avkastning på eget kapital, %	**-27**	-1	14	22	43
Rörelsekapital, mkr	**1 850**	1 956	1 336	[1] 1 010	270
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	**-1 126**	-556	151	[1] 252	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	**-717**	-891	-319	-237	-63
AKTIERELATERADE NYCKELTAL [2]					
Resultat per aktie, kr	**-11,40**	-0,53	7,42	9,39	9,40
Eget kapital per aktie, kr	**36,38**	49,25	53,62	49,17	24,81
Antal aktier vid periodens slut ('000)	**32 341**	32 341	32 591	32 340	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	**32 341**	32 402	32 474	24 913	22 950
OPERATIONELLA NYCKELTAL					
Orderingång, mkr	**5 514**	5 006	5 456	3 232	3 850
Orderstock, mkr	**6 195**	5 754	6 572	3 201	3 752
Antal anställda periodens slut	**559**	597	524	311	305

[1] Nyckeltalen Rörelsekapital samt Räntebärande nettokassa/nettoskuld har omräknats till följd av en omklassificering av Övriga skulder.

[2] I bolaget finns inga optioner och liknande avtal som ger upphov till en utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat. Ändringen av antalet aktier i perioden är hänförd till strukturen i förvärvet av Rekab Entreprenad AB. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 14 för ytterligare information om antalet aktier.

Årets totala orderingång uppgick till 5 514 mkr (5 006). Efter en svag inledning redovisades orderingång på över en miljard kronor under såväl andra som tredje kvartalet för att sedan nå nästan tre miljarder kronor under fjärde kvartalet. Orderstocken uppgick vid årets slut till 6 195 mkr (5 754), vilket är nära rekordnivån från slutet av 2021.

SKATT

Till följd av såväl det negativa skattemässiga resultatet som av ej skattepliktiga intäkter redovisades positiv skatt för 2023. I posten ingår även uppskjuten skatt. För mer detaljerad information, se not 12.

BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

Omfattningen på bolagets balansräkning och skuldsättning varierar över tid, främst i relation till antalet egenutvecklade projekt i produktion och graden av extern finansiering. Exploateringsfastigheter och Egenutvecklade bostadsrätter under produktion utgörs av såväl obebyggda fastigheter som fastigheter under byggnation. Wästbygg Gruppens soliditet är god och uppgick till 29 procent (36) vid årets slut. Projektutvecklingsverksamheten finansieras främst av kortfristiga lån i form av byggkreditiv under respektive projekts löptid. När bestämmanderätten övergår till tagaren av respektive projekt redovisas dessa inte längre som skulder i balansräkningen.

Nedan redovisas väsentliga poster i balansräkning och eget kapital under 2023.

Posten Egenutvecklade fastigheter avser två egenutvecklade logistikfastigheter, som färdigställdes under året. Till följd av marknadsläget har de inte avyttrats till extern part och konsolideras därmed. Intäkter och driftskostnader för dessa fastigheter redovisas under Övriga rörelseintäkter och Övriga rörelsekostnader. Båda fastigheterna är fullt uthyrda på fleråriga avtal. Precis innan årets slut har avtal om försäljning av en av dessa tecknats och tillträde sker under våren 2024. Syftet är även att den andra anläggningen ska avyttras. Fastighetslånen för dessa båda logistikfastigheter ingår i Kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Exploateringsfastigheter har ökat under året främst efter förvärv av mark i Norge. Enligt avtalet som skrevs 2020 sker förvärvet i tre steg, varav det andra nu har genomförts. Förvärvet har även påverkat långfristiga skulder då revers finns. För hela det aktuella markområdet finns sedan oktober ett avtal med blivande hyresgäst i den fastighet som ska uppföras.

Transaktion 09222115551914355576 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion har minskat i år då fem projekt har avslutats och överlämnats under året. Två pågick fortfarande vid årets slut, men kommer att avslutas under 2024.

Under Övriga fordringar redovisas samtliga Wästbygg Gruppens utvecklingsbolag som inte konsolideras. I posten ingår såväl fordringar på projekt under uppförande som anskaffningsvärdet på andelarna. Dessa finansieras delvis av byggkreditiv i respektive utvecklingsbolag. Övriga fordringar har minskat under året då antalet pågående utvecklingsprojekt varit färre än 2022.

Villkoren för bolagets gröna obligation omförhandlades under augusti 2023, då en av kovenanterna inte uppfylldes. Som ett led i den nya överenskommelsen med obligationsinnehavarna amorterades obligationslånet med 50 mkr under fjärde kvartalet. Ytterligare 50 mkr har därefter amorterats under januari 2024. Resterande del av obligationslånet har omklassificerats som kortfristigt lån, då det förfaller under november 2024.

Eget kapital per aktie uppgick till 36,38 kronor (49,25) vid årets slut och bolagets räntebärande nettokassa till -1 126 mkr (-556).

Vid förvärvet av Rekab Entreprenad under 2021 utgjordes en del av köpeskillingen av vederlagsaktier. Hälften av åtagandet reglerades under 2022 och nästa reglering sker enligt avtalet under 2024. Under 2022 återköptes egna aktier i en omfattning som säkerställer huvuddelen av det återstående åtagandet gentemot Rekab Entreprenads tidigare ägarbolag.

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Variationer i kassaflödet från en period till en annan är en naturlig följd av hur många utvecklingsprojekt som är igång och hur många som avyttras. Under året har egna medel använts i relativt stor omfattning i pågående egenutvecklade projekt men bolaget har nu gått in i en fas när investeringar i nya egenutvecklade projekt minskar.

Det totala kassaflödet för 2023 uppgick till -341 mkr (-367), fördelat på den löpande verksamheten -717 mkr (-891), investeringsverksamheten -36 mkr (0) och finansieringsverksamheten 412 mkr (524).

Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkades av investeringar i pågående projekt och investering i exploateringsfastigheter under året, liksom av att totalt fem egenutvecklade bostadsrättsprojekt har avslutats och överlämnats under året. De nedskrivningar som genomfördes under andra och fjärde kvartalet har haft begränsad påverkan på bolagets totala kassaflöde från den löpande verksamheten.

Finansieringsverksamheten påverkades av att beslutad utdelning betalades ut under maj samt av amortering av en del av obligationslånet strax innan årets slut.

LIKVIDITET

Per den 31 december 2023 uppgick koncernens tillgängliga likviditet till 444 mkr, varav 250 mkr i outnyttjad checkkredit. Bolaget har erforderlig finansiering för sina framtida åtaganden. Från och med 1 januari 2024 har bolaget enligt plan sänkt checkkrediten med 100 mkr.

FORSKNING OCH UTVECKLING

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

HÅLLBARHETSREDOVISNING

En av Wästbygg Gruppens övergripande koncernstrategier är att skapa hållbara affärer. Genom att arbeta med de väsentliga hållbarhetsaspekterna stärks verksamheten och gör bolaget mer konkurrenskraftigt samt minimerar riskerna. Under 2023 har arbetet fortsatt med att styra verksamheten mot bolagets gröna ramverk. Som ett led i arbetet med att stärka hållbarhetsarbetet har en översyn av tillämpningen av det gröna ramverket genomförts under året. En konsekvens av översynen är att de tidigare publicerade utfallen för gröna andelar korrigerats.

För 2023 redovisades de lägsta klimatutsläppen sedan 2018, när mätningarna började. Detta trots att verksamhetens volym ökat väsentligt under samma period. Vid årets slut var 85 procent av bolagets orderstock grön utifrån det gröna ramverket. Wästbygg Gruppens hållbarhetsredovisning presenteras på sidorna 24 – 49.

FÖRÄNDRINGAR BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH STYRELSENS LEDAMÖTER

Inga förändringar har skett i Wästbygg Gruppens koncernledning under året. Vid årsstämman den 4 maj beslutades att styrelsen ska bestå av sex ordinarie ledamöter. Joacim Sjöberg lämnade styrelsen och nyval gjordes av Clas-Göran Lyrhem och Jakob Mörndal.

STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

Styrelsens arbete under året framgår av beskrivningen på sidorna 105 – 108, Bolagsstyrning. Där presenteras också styrelsens arbete och Wästbygg Gruppens efterlevnad av Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsens ledamöter och koncernledningen presenteras på sidorna 109 – 111.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2024

Styrelsen föreslår att årsstämman 2024 beslutar i enlighet med nedanstående sammanfattade förslag angående riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen att gälla från kommande årsstämma. I allt väsentligt överensstämmer dessa med de riktlinjer som beslutades av Årsstämman 2023 och som beskrivs i not 6. Det finns inget särskilt ersättningsutskott och i stället hanteras ersättningsfrågor av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson som är anställd i Wästbygg Gruppen. Ersättningsfrågor som hanteras är bland annat förslag avseende ersättningsriktlinjer, LTI-program samt lön till verkställande direktör.

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

Transaktion 09222115559143559516 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

uppgifter. 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, vilken ger rätt till avgångsvederlag i de fall företaget önskar nyttja denna klausul som då gäller för upp till maximalt tolv månader utöver uppsägningstiden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall.

Årsstämman 2023 beslutade att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner i koncernen (LTI 2023). Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2024 ska besluta om ett incitamentsprogram för 2024 (LTI 2024) med i allt väsentligt identiska villkor som tidigare incitamentsprogram.

PERSONALRELATERAD INFORMATION

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

Till följd av det kraftigt försämrade konjunkturläget lades ett varsel i maj som omfattade cirka 70 tjänster inom Wästbygg Gruppen. Under hösten har viss nyrekrytering gjorts, primärt vid koncernbolaget Logistic Contractors kontor i Oslo och Luleå som förberedelse för projektstarter under 2024. Per den 31 december uppgick antalet anställda till 559 i koncernen jämfört med 597 vid ingången av året.

KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Det finns flera osäkerhetsfaktorer i vår omvärld som påverkade verksamheten under 2023 och som kommer att ha betydelse även under 2024.

Rysslands invasion av Ukraina liksom kriget mellan Hamas och Israel har en negativ påverkan på det allmänna konjunkturläget, utöver det stora lidandet för befolkningen som är en direkt konsekvens av krigshandlingarna. Energi- och materialkostnader liksom räntor har stigit och inflationen är allmänt spridd i samhället. Nuvarande osäkerhet på finansmarknaden och åtgärder för att minska inflationen medför såväl generellt minskad tillgång på kapital på marknaden och ökade kreditkostnader som en avvaktande inställning från beställare. För byggbranschen har det sämre konjunkturläget också medfört ett ökande antal konkurser i underentreprenörsledet, något som redan påverkat Wästbygg Gruppen.

De finansiella riskerna är främst kopplade till verksamhetens kapitalbehov, kapitalbindning och finansiering. I och med det rådande marknadsläget finns en ökad risk i bolagets framtida åtaganden kring dels amortering av obligationslånet, dels förvärv av bostadsrättslägenheter i egenutvecklade projekt som ännu är osålda vid projektets slut. Båda åtagandena ingår i bolagets kontinuerliga riskbedömning och i nuläget finns erforderlig finansiering om dessa risker faller ut.

Utvecklingen av det makroekonomiska läget följs noga för att minimera påverkan på bolaget.

Riskbedömning och hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och stort fokus läggs på att minska vår sårbarhet på olika sätt. Koncernens risker kan i första hand relateras till tre områden – omvärldsrisker, operativa projekt- och entreprenadrisker inklusive hållbarhetsrisker samt finansiella risker. En mer omfattande riskanalys finns på sidorna 55 – 63.

Koncernen lämnar inga prognoser.

ÖVRIGT

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

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

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 74.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Till följd av nedskrivningar i pågående projekt och av nedskrivningar av koncernens tillgångar i kombination med en försiktigare bedömning av framtida intäkter i egenutvecklade bostadsprojekt meddelade Wästbygg Gruppen att resultatet för det fjärde kvartalet kommer att belastas med effekter om cirka 320 mkr enligt segmentsrapporteringen.
- Ytterligare en amortering på 50 mkr på bolagets gröna obligation gjordes den 10 januari 2024, varmed villkoret om att amortera 100 mkr senast vid utgången av första kvartalet 2024 har uppfyllts.
- Under mars 2024 lämnade såväl Wästbygg Gruppens CFO Jessica Gårdmo och Logistic Contractors vd Benn Karlberg sina respektive tjänster och platser i koncernledningen. Till interim CFO och medlem av koncernledningen har Peter Bryng utsetts. Wästbygg Gruppens vd och koncernchef Jonas Jönehall är tillförordnad vd i Logistic Contractor.

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	1 632 911 282
Årets resultat	-96 110 752
Summa	**1 536 800 530**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande (kronor):	
Balanseras i ny räkning	1 536 800 530
Summa	**1 536 800 530**

Styrelsens yttrande över den föreslagna resultatdispositionen
Genom det skriftliga förfarande som genomfördes i relation till bolagets obligationsinnehavare under augusti 2023 åtog sig bolaget att inte genomföra någon utdelning till aktieägarna under den återstående löptiden av den gröna obligationen, vilken förfaller i november 2024. Detta, tillsammans med det rörelseresultat som rapporterats för räkenskapsåret 2023, har föranlett att styrelsen föreslagit att årsstämman röstar för att ingen utdelning ska ske i samband med årsstämman 2024.

Transaktion 09222115557314358976 Signerat BG, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

20240705395514

WÄSTBYGG GROUP

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN

Under 2023 har Wästbygg Gruppens tre affärsområden påverkats av utmaningarna inom byggbranschen och de omstruktureringar som gjorts internt. Samtliga redovisar ett sämre resultat än 2022, men påverkan är allra störst inom affärsområde Bostad.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Enligt statistik från SCB som publicerades i februari 2024 halverades antalet byggstartade lägenheter under 2023 jämfört med året innan. Detta avspeglade sig tydligt i affärsområde Bostads orderingång och produktion. Per den 31 december 2023 var 1 231 lägenheter i produktion jämfört med 2 087 vid samma tidpunkt förra året. Under samma period har orderstocken minskat väsentligt och den uppgick till 853 mkr (1 863) vid årets slut. Bland de pågående bostadsprojekten finns i nuläget en tydlig övervikt mot hyresrätter med i huvudsak kommunala bostadsbolag som beställare. Sett till antalet lägenheter i produktion står denna kategori för nästan hälften. Inga egenutvecklade bostadsprojekt har byggstartats under året då det inte funnits efterfrågan på marknaden.

Som en följd av den minskade volymen inom affärsområdet summerades intäkterna till 1 376 mkr (1 778) för 2023 och resultatet till -361 mkr (50). Utöver den minskade volymen har vissa projekt påverkats av kostnadsökningar, och därmed resultatnedskrivningar, samt av att några konkurser under året har fått relativt stora följdeffekter då de inträffat vid kritiska skeden. Stort fokus har lagts på att uppfylla åtagandena gentemot beställarna i de berörda projekten.

Ytterligare en faktor som påverkat affärsområdet är att försäljningen av lägenheter i pågående och avslutade egenutvecklade bostadsprojekt bromsat in under året. Osålda lägenheter i färdigställda bostadsrättsprojekt kommer enligt avtal med respektive bostadsrättsförening att förvärvas av bolaget i samband med överlämnandet. Aktievinst kopplad till osålda lägenheter avräknas sedan i takt med att dessa lägenheter säljs. Reservering för ökade försäljningsomkostnader kopplade till lägenheterna har gjorts under året.

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Även om det kommersiella byggandet på ett nationellt övergripande plan har påverkats av det sämre konjunkturläget, varierar efterfrågan mellan olika typer av projekt. På marknaden som helhet är behovet av samhällsfastigheter fortsatt stort och kommunala beställare är aktiva med att ta fram nya projekt. Det finns även en viss efterfrågan på mindre kontor, produktionsanläggningar och lager. Efterfrågan på nya handelsbyggnader är däremot ytterst begränsad.

Vid årets slut uppgick den pågående volymen i Kommersiellt till 131 000 kvm jämfört med 150 000 kvm vid motsvarande tid förra året. Under tredje och fjärde kvartalet skedde en viss återhämtning i orderingången och per den 31 december hade Kommersiellt en orderstock på 1 710 mkr (2 383). Sett till intäkterna, som uppgick till 1 811 mkr (1 925), minskade Kommersiellt därmed bara med fem procent men ökade kostnader i projekten resulterade i ett negativt resultat, -78 mkr (6).

Som ett led i det åtgärdspaket som genomförts avvecklades koncernbolaget Inwita Fastigheter och planerna på att bygga upp en förvaltningsportfölj av egenutvecklade samhällsfastigheter avbröts. Samtidigt fortsätter arbetet med att driva fram de kommersiella utvecklingsprojekt som finns i bolagets portfölj, men med fokus på att avyttra dessa efter färdigställande.

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

Logistikmarknaden i Sverige har under 2023 inte varit lika stark som tidigare. Investerarna visade försiktighet och det tog också längre tid än tidigare att hyra ut logistiklokaler. Samtidigt finns det fortfarande många projekt att räkna på även om processen fram till undertecknat kontrakt tar längre tid. Situationen i de nordiska grannländerna är likvärdig. På industrisidan är det främst marknaden i norra Sverige som är intressant och diskussioner pågår med flera stora aktörer i regionen. Dessa gäller dock stora projekt med en framförhållning på flera år.

Trots en delvis förändrad marknad har affärsområdet varit framgångsrikt med att knyta stora affärer till sig i Sverige, Norge och Danmark som uppdraget åt H2 Green Steel i Boden, Ahlsell i både Hallsberg och norska Eidsvoll samt Genesta i Danmark. I Finland har byggproduktion av den första logistikanläggningen på den finska marknaden pågått under hela året.

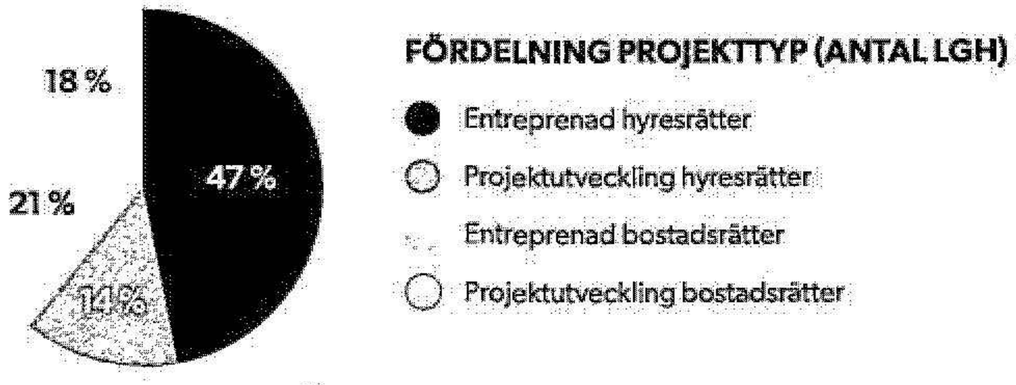
Vid årets slut fanns 429 000 kvm i order och produktion jämfört med 421 500 kvm vid motsvarande tid förra året. Intäkterna för 2023 uppgick till 1 656 mkr (2 088) och resultatet till -55 mkr (56). Det negativa resultatet är en följd av ökade kostnader i vissa projekt. Samtidigt har slutet av året varit något av en mellanperiod inom affärsområdet, vilket påverkat både intäkter och resultat. Flera projekt har varit i sin slutfas. Parallellt har stora personella resurser lagts på planering inför produktionsstart 2024 av de båda projekten Ahlsell i Norge och H2 Green Steel i Boden, där intäkterna kommer först under kommande år. På grund av att den övergripande tidsplanen för de båda projekten skjutits framåt något kommer upparbetningstakten även under de första sex månaderna 2024 att vara låg.

Transaktion 09222115551914359916 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

20240705395I5

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

	2023	2022
Intäkter, mkr	**1 376**	1 778
Resultat, mkr	**-361**	50
Orderingång, mkr	**451**	1 362
Orderstock 31 december, mkr	**853**	1 863
Antal färdigställda lgh under året	**1 120**	346
Antal pågående lgh vid årets slut	**1 231**	2 087



EGENUTVECKLADE BOSTADSRÄTTER 2023-12-31

Projekt	Status	Antal lgh	Varav Sålda/ bokade	Varav Reserv-erade	Färdig-ställande
Soluret, Malmö	Avslutad	45	45		2023
Älgoxen, Umeå	Avslutad	30	27		2023
Hökälla Ängar, etapp 2, Göteborg	Avslutad	36	36		2023
Slottshusen, Täby	Avslutad	89	71	4	2023
Tuvebo Glashytta, Göteborg	Avslutad	45	26		2023
Cityterrassen, Malmö	Produktion	174	92	5	2024
Tjärleken etapp 1 (brf Tjäran), Norrtälje	Produktion	50	25	1	2024
Kv Salt, Landskrona	Försäljning	12			2025
Kv Kust, Ängelholm	Försäljning	79		5	2026
Totalt		**560**	**322**	**15**	

EGENUTVECKLADE HYRESRÄTTER 2023-12-31

Projekt	Status	Antal lgh	Förvärvat av	Färdig-ställande
Kv Trädgårn, Svedala	Avslutad	53	Trianon	2023
Journalen 1, Malmö	Produktion	177	Lansa Fastigheter	2024
Totalt		**230**		

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

	2023	2022
Intäkter, mkr	**1 811**	1 928
Resultat, mkr	**-78**	6
Orderingång, mkr	**1 138**	1 670
Orderstock 31 december, mkr	**1 710**	2 383
Antal färdigställda kvm under året	**57 420**	90 265
Antal pågående kvm vid årets slut	**131 250**	149 780

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

	2023	2022
Intäkter, mkr	**1 656**	2 088
Resultat, mkr	**-55**	56
Orderingång, mkr	**3 925**	1 974
Orderstock 31 december, mkr	**3 632**	1 508
Antal färdigställda kvm under året	**328 500**	214 000
Antal pågående kvm vid årets slut	**429 000**	421 500

LANDBANK 2023-12-31

Plats	Typ	Yta kvm
Gardermoen Nord Næringspark, Ormlia 2, Norge	Option	191 000
Holmestrand Næringspark, Holmestrand, Norge	LOI om joint venture	40 000
Bastukärr industriområde, Sipoo, Finland	Eget förvärv	19 500
Totalt		**250 500**

Alla uppgifter kring intäkter och resultat kopplade till affärsområdena, inklusive i löpande text på föregående sida, redovisas enligt segmentsrapportering.

Transaktion 09222115551314359546 Signerat 99; JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

20240705395 16

WÄSTBYGG GROUP

PROJEKT-PORTFÖLJ

PER 2023-12-31

Projekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total BOA/ LOA (kvm)	Fas	Beräknad produktionsstart	Beräknat färdigställande
Alliero, Sundsvall [1]	BR/Kommersiellt	80	6 512	DP laga kraft	2027	2029
Almen, Umeå	BR	200	13 569	DP laga kraft	2025	2031
Borstahusen, Landskrona [1]	BR	46	3 885	DP laga kraft	2025	2027
Citadellsfogen, Malmö [1]	HR	70	4 850	DP laga kraft	2028	2029
Citadellsfogen, Malmö [1]	BR	70	4 850	DP laga kraft	2028	2029
Guldhedsgatan studentlägenheter och förskola, Göteborg [1]	HR/Samhälls-fastighet	270	9 392	DP laga kraft	2025	2028
Guldskrinet, Umeå [1]	BR/HR	100	7 500	Pågående DP	2026	2029
Hökälla Höjd, Göteborg	BR	42	3 276	DP laga kraft	2025	2027
Lilla Essingen Parkhuset, Stockholm	BR	24	1 849	DP laga kraft	2025	2027
Lilla Essingen Strandhusen, Stockholm [1]	BR	56	6 032	DP laga kraft	2025	2027
Nämnden (Sorgenfri multihus), Malmö	HR/Kommersiellt	60	4 645	DP laga kraft	2025	2027
Play, Malmö [1]	Kommersiellt	0	14 056	DP laga kraft	2025	2027
Skarpnäck förskola, Stockholm	Samhällsfastighet	0	860	DP laga kraft	2027	2028
Skarpnäck, Stockholm	HR	126	5 659	DP laga kraft	2026	2028
Solberga, Stockholm [1]	BR	30	4 025	Ingen DP	2028	2029
Solvalla hotell, Stockholm [1]	Hotell	0	6 900	Ingen DP	2028	2030
Solvalla ungdomsbostäder, Stockholm [1]	HR	120	4 500	Ingen DP	2028	2030
Sparreallén, Borås	Kommersiellt	0	4 400	DP laga kraft	2025	2025
Strandängen 2, radhus Falkenberg [1]	BR	40	3 500	Pågående DP	2025	2026
Svandammsplan, Stockholm [1]	BR	53	3 010	Ingen DP	2027	2028
Syrenen, Umeå	BR/Kommersiellt	80	7 270	Pågående DP	2026	2029
Tjärleken etapp 2, brf Leken, Norrtälje	BR	61	5 590	DP laga kraft	2025	2026
Tröinge rastplats, Falkenberg	Kommersiellt	0	10 400	DP laga kraft	2024	2025
Vallastråket, Stockholm [1]	BR	80	5 675	Pågående DP	2026	2028
Värbergsvägen, Stockholm [1]	BR	76	5 524	DP laga kraft	2026	2028
Västerport, Varberg [1]	Hotell	0	18 250	DP stoppad [2]	2027	2030
Västra Roslags-Näsby, Täby [1]	BR	40	3 010	DP laga kraft	2025	2027
Årsta etapp 2n, Stockholm [1]	BR	237	14 503	DP laga kraft	2032	2034
Årsta etapp 4a, Stockholm [1]	BR	68	5 661	Pågående DP	2029	2031
Årsta etapp 4b, Stockholm [1]	HR	231	11 786	Pågående DP	2029	2031
Åseberget, Kungälv [1]	BR	150	10 000	Pågående DP	2029	2032
Överby Hälsa, Trollhättan	Kommersiellt	0	2 630	DP laga kraft	2026	2027
Totalt		**2 410**	**213 569**			

[1] Option, förvärv har ännu inte gjorts.
[2] Detaljplan klar i januari 2024.

DP = detaljplan

Transaktion 09222115553143559 Signerat 55, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539517

RISKHANTERING

Wästbygg Gruppen exponeras för olika typer av risker via den affärsverksamhet som bedrivs. Riskbedömning och hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och stort fokus läggs på att minska vår sårbarhet på olika sätt. En effektiv riskhantering ökar värdet på verksamheten.

RISKOMRÅDEN

Koncernens risker kan i första hand relateras till de tre områdena omvärldsrisker, operativa projekt- och entreprenadrisker inklusive hållbarhetsrisker samt finansiella risker. En koncernövergripande riskanalys är framtagen för att illustrera väsentliga risker som kan påverka Wästbygg Gruppens förmåga att fullfölja sin affärsplan och uppnå sina mål.

RISKRAPPORTERING, INTERN STYRNING OCH KONTROLL

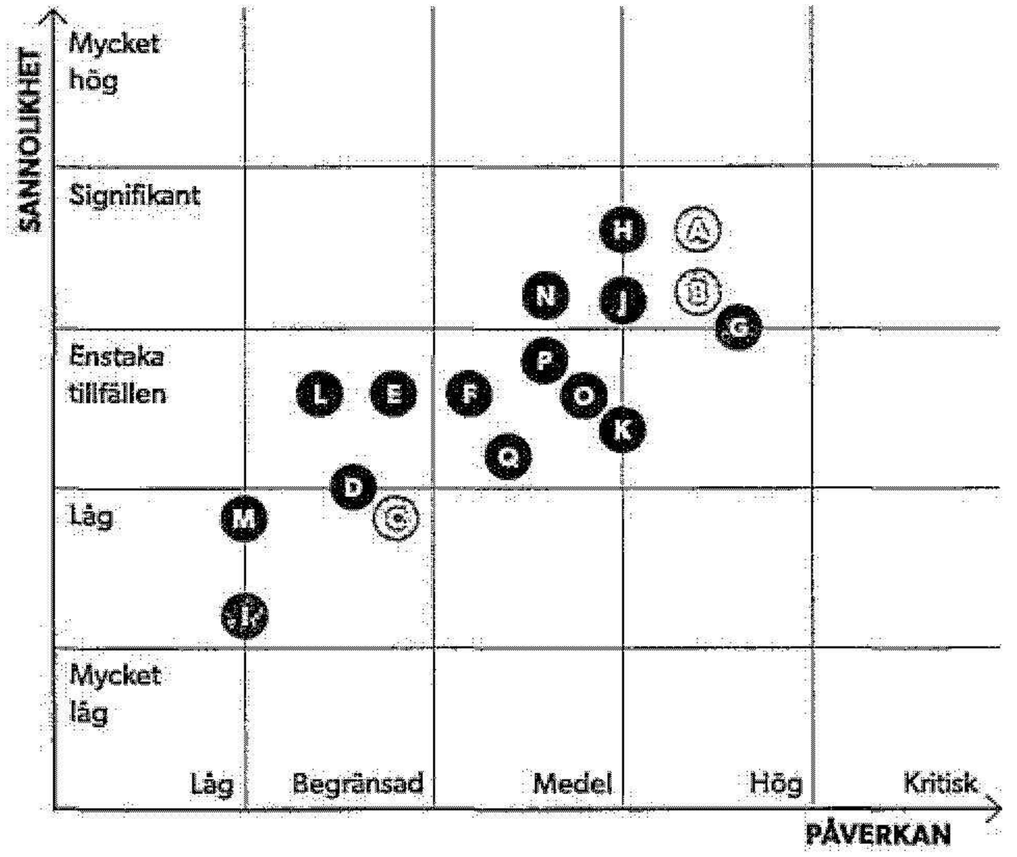
Koncernens riskhantering avrapporteras till koncernledning och styrelse varje kvartal. Risker och förändringar som sker runt oss följs noga upp för att öka möjligheterna att kunna fatta rätt beslut om åtgärder som mildrar riskernas påverkan på Wästbygg Gruppen. Självutvärdering av interna kontrollers effektivitet samt identifierade kontrollbrister och föreslagna åtgärder avrapporteras årligen till koncernledning och styrelse.

BETYDANDE RISKER OCH PRIORITERADE ÅTGÄRDER

Det finns flera osäkerhetsfaktorer i vår omvärld som påverkar verksamheten. Väpnade konflikter på olika platser drabbar civilbefolkningen hårt, men påverkar även det allmänna konjunkturläget. Energi-, drivmedels- råvaru- och materialpriser liksom räntor har stigit signifikant och inflationen har under året fortsatt varit på hög nivå, även om den stagnerat något jämfört med 2022. Nuvarande osäkerhet på finansmarknaden och åtgärder för att minska inflationen medför såväl generellt minskad tillgång på kapital och ökade kreditkostnader som en fortsatt avvaktande inställning från beställare, särskilt inom den privata sektorn.

Under andra halvan 2023 har Wästbygg Gruppen drabbats av konkurser hos underentreprenörer, vilket medfört en negativ påverkan på bolagets resultat. Verksamhetsstyrning, intern kontroll, marknadsbearbetning och kompetensutveckling är prioriterade åtgärder för att säkerställa och återskapa lönsamhet och minska riskerna inom koncernen.

KONCERNÖVERGRIPANDE RISKANALYSMATRIS



OMVÄRLDSRISKER

- Ⓐ Politiska och regulatoriska risker
- Ⓑ Tillväxt och marknad
- Ⓒ Energi- och råvarupriser

FINANSIELLA RISKER

- Ⓝ Inflationsrisk och ränterisk
- Ⓞ Allmänna finansiella risker
- Ⓟ Konkurrens
- Ⓠ Risk vid projektutveckling

OPERATIVA RISKER

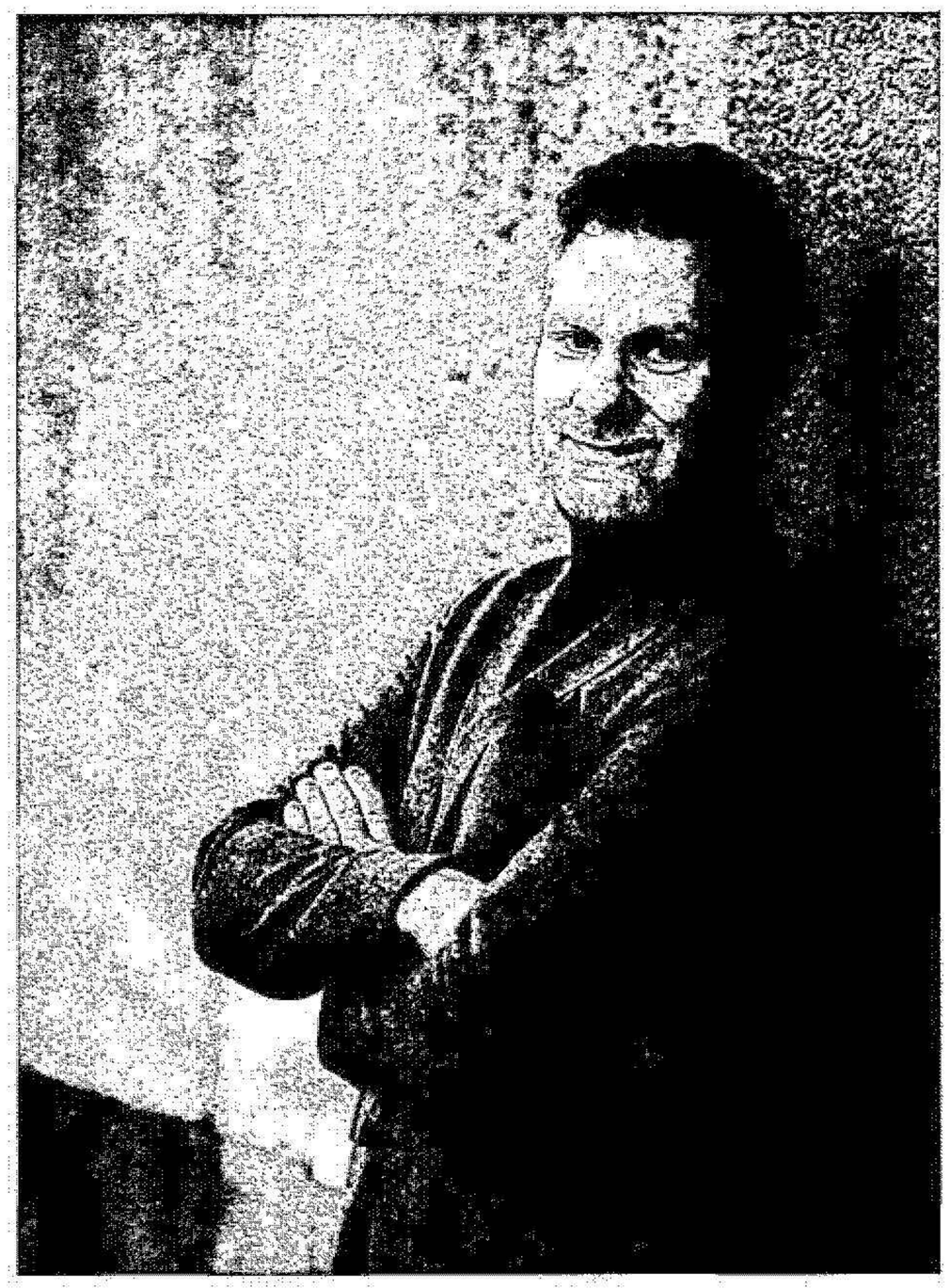
- Ⓓ Arbetsmiljö
- Ⓔ Klimat och hållbarhetsrisker
- Ⓕ Kompetensförsörjning
- Ⓖ Förluster i projekt
- Ⓗ Leverantörer och underentreprenörer
- Ⓘ Korruption och affärsetik
- Ⓙ Kalkyler och inköp
- Ⓚ Efterlevnad och kontroll
- Ⓛ IT-informations- och säkerhetsrisker
- Ⓜ Garantiåtagande och eftermarknad

Transaktion 09222115557514355976 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539518

ÖKAT RISKMEDVETANDE FÖR TRYGGARE AFFÄRER

Under de senaste två åren har arbetet med riskförebyggande åtgärder intensifierats inom Wästbygg Gruppen. Omvärldsfaktorer av olika slag har satt verksamheten på hårda prov, vilket har ställt stora krav på ytterligare översyn av rutiner i kombination med kompetenshöjande åtgärder. En central person i hela riskarbetet är Johan Gustafsson, risk-, kvalitets- och arbetsmiljöchef på Wästbygg Gruppen.



Hur skulle du beskriva Wästbygg Gruppens riskarbete i förhållande till rådande situation på marknaden?
Vi har ett bra förebyggande arbete och genomarbetade rutiner på plats inom de områden som vi kan kontrollera själva. Sedan har vi lärt oss mycket om hur svårt det kan vara i praktiken när yttre omständigheter får så stor påverkan på vår verksamhet som de har fått under 2022 och 2023.

Vilka har varit de viktigaste områdena att fokusera på?
Ser vi till ekonomisk risk, som varit det mest påtagliga under den här perioden, så har det varit ännu viktigare att veta mer i detalj vilka vi gör affärer med. Det gäller både beställare och leverantörer av varor och tjänster. Inom beställarledet behöver vi försäkra oss om att det finns förutsättningar för att projektet ska kunna starta som planerat och att det finns finansiella resurser för deras åtagande gentemot oss. För materialleverantörer och underentreprenörer behöver vi försäkra oss om att de har både organisatoriska och ekonomiska förutsättningar för att kunna leverera vad vi kommit överens om i rätt tid.

> **”Bara genom att prata om risker mer, ökar förmågan att kunna fatta beslut och vidta omedelbara åtgärder.**

Hur går kontrollerna till rent konkret?
Om vi börjar med beställarna så gör vi en noggrann utvärdering innan vi bestämmer oss för att lämna anbud. Riskbedömning och intern kontroll av att förutsättningarna är de rätta redan innan vi påbörjar ett kalkylarbete hanteras i vårt interna anbudsråd. Och det är inte bara beställaren som granskas. Vi säkerställer också att det är ett projekt som passar vår organisation, det vill säga att vi har både kompetens och resurser för att genomföra det på ett framgångsrikt sätt. Även i ett marknadsläge som det nuvarande behöver vi våga avstå från att lämna anbud på projekt som inte passar oss fullt ut för att ha en relevant balans mellan risk och möjlighet.

Blir det aktuellt att gå vidare påbörjas också arbetet med att ta in anbud från leverantörer och underentreprenörer för att vid en vunnen affär gå vidare och teckna avtal med dessa. Riskbedömning och bakgrundskontroller sker både vid förfrågan och inför avtalstecknande av vår kalkyl- och inköpsorganisation liksom löpande under projektets gång. I det arbetet är vårt digitala leverantörsregister ett viktigt verktyg, då det är uppkopplat i realtid mot Bolagsverket, Skatteverket, Credit Safe, Aura nest (kollektivavtal via bygg- och elavtalet) samt Svensk Handels sanktionslista. Fördjupad bakgrundskontroll av utländska bolag görs via vår ekonomiavdelning. Under 2023 har vi utökat den digitala uppföljningen av hela kedjan av underentreprenörer samt med närvarokontroll på individnivå. Systemet håller reda på vilka företag och individer som är verksamma på respektive byggarbetsplats.

Känner du att organisationen som helhet blivit mer riskmedveten?
Ja absolut, även om vi alltid kan bli bättre. Förståelsen ökar för att vi har de rutiner som vi har när man ser vad som händer runt omkring oss med exempelvis konkurser bland underentreprenörer och diskussioner med beställarna kring kostnadsökningar i projekten. För att ge våra medarbetare bättre verktyg i sitt arbete har vi under året genomfört utbildningar i inköpsjuridik, leverantörsbedömning samt kontroll av underentreprenörer och de kedjor som ofta finns i flera led.

Vi arbetar även med en pedagogisk projektbaserad risk- och möjlighetsanalys som upprättas tidigt i respektive projekt och som sedan följer med hela vägen in i mål. Risk- och möjlighetsanalysen visualiserar allvarliga risker och underlättar övervakning och intern kontroll. Syftet är att bedöma risker i projektets olika faser och även ge dem ett ekonomiskt värde, vilket ökar vår förmåga att kontrollera och reducera dem.

Rent generellt har vi en betydligt större dialog kring risker och kontroll av brister i hela bolaget jämfört med för några år sedan, vilket är oerhört värdefullt. Bara genom att prata om risker mer, ökar förmågan att kunna fatta beslut och vidta omedelbara åtgärder vid behov för att minimera dess påverkan. Genom att avsätta tid för riskhantering ökar vi koncernens konkurrenskraft liksom möjligheten att följa affärsplanen och nå uppsatta mål.

Transaktion 09222115557914399916 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

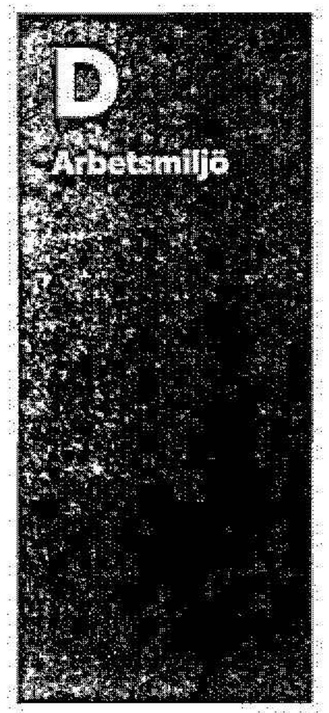
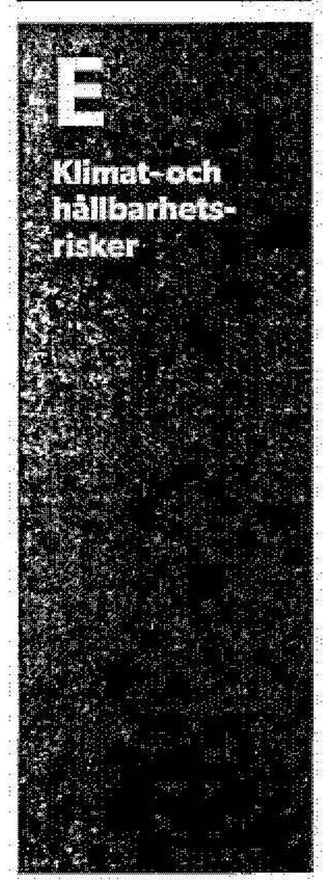
OMVÄRLDSRISKER

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering
A Politiska och regulatoriska risker	• Geopolitiska spänningar och en ökande polarisering i samhället bidrar till osäkerheter i näringslivsklimatet. • Skärpta regelverk och juridiska ramverk kan ändra förutsättningarna på marknaden och leda till minskad efterfrågan, materialbrist, förseningar och/eller ökade kostnader. • Sanktioner mellan stater och säkerhetspolitiska risker påverkar i sin tur den internationella handeln. Ökande råvaru-, energi- och materialpriser liksom stigande räntor och inflation ökar riskerna för negativ påverkan på bolagets lönsamhet.	• Wästbygg Gruppen har genomarbetade och fastställda affärsplaner och verksamhetsplaner samt strategier. Sannolikt kommer vi behöva hantera ett utmanande marknadsläge även under en tid framöver där efterfrågan, främst inom affärsområde bostad dämpats. • Wästbygg Gruppen följer utvecklingen och har en nära dialog med intressenter samt deltar i opinionsbildning genom olika branschinitiativ. • Förändrade spelregler på marknaden möts genom ökat fokus på marknadsbearbetning, kompetensutveckling av medarbetare och genom att arbeta inom alla upplåtelseformer samt med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. • Genom att driva egna utvecklingsfrågor inom hållbarhet och byggtekniska lösningar strävar bolaget mot att ligga före i utvecklingen.
B Tillväxt och marknad	• Färre bygginvesteringar bidrar till att den samlade produktionsvolymen i byggbranschen minskar. Volymmässigt står investeringar inom affärsområde Bostad för det största tappet. • Minskad efterfrågan på Wästbygg Gruppens produkter riskerar att påverka företagets tillväxt och lönsamhet negativt. • Ökande materialpriser, hög inflation och högre räntor har bidragit till minskad tillväxt och en fortsatt dämpad utveckling för byggkonjunkturen. Planerade projekt pausas och kommer inte igång som planerat.	• En stabil orderstock gör att vi går in i 2024 med en bra grund. För att förvalta denna sker noggranna kontroller av kostnader och intäkter. • Ökat fokus läggs på marknadsbearbetning för att hitta bra projekt med förutsättningar för god lönsamhet. • Noggrann utvärdering av rätt kund och rätt projekt sker innan anbudslämning. • Wästbygg Gruppen 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 konjunkturkänsliga än i övriga landsdelar. Uppdelningen i affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri skapar också trygghet över tid då de oftast har olika konjunkturcykler.
C Energi- och råvarupriser	• Wästbygg Gruppen är verksamt i en bransch som är beroende av tillgång till el. • Risken omfattar signifikant högre priser på el, bränslen, transporter och råvaror/byggmaterial vilket innebär högre projektkostnader i pågående och kommande projekt. • Under vissa tider på året finns risk för elbrist. I extremfall skulle det kunna leda till driftsstopp, förseningar och ökade kostnader.	• Löpande internutbildning inom energieffektiviseringsåtgärder genomförs för att öka kompetensen. • Genom att planera och projektera energieffektiva och kostnadseffektiva tekniska lösningar för uppvärmning och energiförsörjning vid upphandling och i avtal minskas risken. • Wästbygg Gruppen har utarbetat verktyget Klimatsmart byggarbetsplats för att förtydliga vad vi behöver göra på vår byggarbetsplats för att uppnå målet att bli fossilfria och bidra till effektivare resursanvändning.

Transaktion 09222115557514359916 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

OPERATIVA RISKER

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering
	• Byggbranschen är en av de mest olycksdrabbade. Risk för bristande arbetsmiljö som kan leda till olyckor och/eller ohälsa. Risken förekommer i både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön på kontor och byggarbetsplatser. • Olycksrisken ökar i samband med stress, otillräcklig kommunikation, bristande attityder, brister i eget ansvar, brister i användandet av personlig skyddsutrustning och brister i användandet av beslutade arbetssätt. • Arbetsmiljörisker innefattar också att en exkluderande kultur utvecklas som ger upphov till utanförskap, diskriminering, hot och trakasserier på arbetsplatsen med avseende på bland annat kön, ålder, etnicitet, bakgrund och erfarenhet.	• Förebyggande arbetsmiljö- och säkerhetsarbete är ett ständigt prioriterat område inom Wästbygg Gruppen. Genom medlemskap i Byggföretagen, Byggbranschens säkerhetspark och Håll Nollan samverkar vi för en sund konkurrens och noll olyckor i byggbranschen. • Effektiv byggarbetsmiljösamordning bygger upp ramarna för säkerhetsarbetet. Dokumenterade arbetsberedningar och riskanalyser krävs för arbeten som medför särskild risk. Uppföljning av arbetsmiljöförhållandena sker via skyddsronder. • Godkänt resultat från Safe Construction Training är ett grundkrav för personer som är verksamma på Wästbygg Gruppens byggarbetsplatser. • Genom att uppmana till att alltid rapportera in riskobservationer och tillbud kan åtgärder vidtas tidigare innan en olycka sker. Inrapporteringen innebär även ett lärande för organisationen. Genom att lyfta goda exempel och berömma önskade beteenden verkar vi för att bygga en starkare säkerhetskultur. • Det interna arbetsklimatet mäts varje vecka genom verktyget Winningtemp.
	• Risk för kunskapsbrister om hur klimatförändringar kan komma att påverka vad vi kan bygga, liksom var och på vilket sätt fastigheter kan byggas och förvaltas i framtiden. Risken omfattar att företaget inte bygger för framtida generationers behov och att inte strukturer finns på plats för att följa med i utvecklingen av standarder, lagar och intressenters krav inom hållbarhetsområdet. • Klimatförändringar och dess effekter påverkar samhällen och omvärlden och därmed också Wästbygg Gruppen. Fler extrema väderhändelser innebär ökad risk för översvämningar, kraftiga vindstyrkor, torka som breder ut sig, skogsbränder, ras, skred och erosion. Tidigare ekonomiskt värdefulla tillgångar kan komma att falla i värde. Stora skador där ekonomiska värden går förlorade kan även leda till stigande försäkringskostnader. • Bristande resurser eller kompetens för att följa upp eller utvärdera hållbarhetsrelaterade kravställningar kan leda till att byggprojekt inte blir miljöcertifierade eller att Wästbygg Gruppen inte kan leva upp till kundkrav.	• Wästbygg Gruppen ser hållbarhet som ett strategiskt område för att nå långsiktig tillväxt. För att framtidssäkra vår verksamhet behöver vi måna om att inte förbruka mer resurser än planeten tillåter. Det är också avgörande att vi skapar byggda miljöer som är till för människan. • Wästbygg Gruppen har hög kompetens och god förmåga att leva upp till intressenters förväntningar, behov och krav inom miljö- och hållbarhetsområdet. • Från och med 2024 kommer hållbarhetsrapporteringen att ske enligt det nya EU-direktivet, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hållbarhetsdata avrapporteras regelbundet till koncernledning och styrelse. Projektens rapportering av hållbarhetsdata hjälper företaget att få en tydligare nulägesbild och att fånga avvikelser tidigt och införa ändringar som driver oss mot våra hållbarhetsmål. • Klimatriskanalyser upprättas som en del i beslutsunderlaget för kommande projekt. • Wästbygg Gruppen deltar aktivt i olika initiativ för att driva hållbarhetsfrågor och samarbetar med andra aktörer med liknande målsättningar inom hållbarhet.

> Läs mer om Wästbygg Gruppens arbete med hållbarhet, på sidorna 24 – 47.

Transaktion 09222115551914339576 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering
F Kompetens försörjning	• Wästbygg Gruppens strategi är att driva byggprojekt med egna platschefer och arbetsledare på plats, men merparten av själva utförandet köps i form av olika underentreprenader. Det finns en risk i att bemanningen i projekten inte kan dimensioneras på rätt sätt. • För koncernen som helhet finns en risk för diskriminering i arbetslivet på grund av exempelvis social bakgrund, etnicitet, funktionsnedsättning, kön, ålder, religion eller sexuell läggning. En icke-inkluderande arbetskultur som ger upphov till utanförskap, diskriminering och trakasserier på arbetsplatsen kan leda till svårigheter att rekrytera rätt kompetens inom väsentliga specialistområden för den fortsatta utvecklingen av bolaget. • Krav på utbildning av personal krävs för att skydda Wästbygg Gruppen från förlust av kunskap exempelvis till följd av personal-omsättning och/eller brist på att inhämta och att dela information och erfarenheter.	• Wästbygg Gruppen arbetar kontinuerligt med successionsplanering, kompetensutveckling och utbildning i beslutade arbetssätt. • Stort fokus ligger på god verksamhetsstyrning och kompetensutveckling samt att skapa kompetenta och väl fungerande team som leder projekten. Genom dialog och samarbete kring bemanning och resursplanering minskas risken. • Mångfald är ett självklart och naturligt inslag på Wästbygg Gruppen, det innebär att alla har samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter hos oss. Mångfald, jämställdhet och inkludering på jobbet innebär att kompetens tas tillvara, vilket ökar konkurrensförmågan och möjligheterna till innovation och tillväxt. • Medarbetarsamtal hålls årligen med samtliga anställda inom Wästbygg Gruppen för att identifiera behov av individuell kompetensutveckling. • Genom att ha ett attraktivt arbetsgivarvarumärke samt arbeta med intressanta projekt som även attraherar underentreprenörer minskas risk kopplad till kompetensförsörjning.
G Förluster i projekt	• Risk för att projekt inleds med beställare som inte uppfyller bolagets interna kravställning avseende ekonomiska förutsättningar och finansieringsupplägg. Det finns även en risk för att bygglov och andra tillstånd inte erhålls eller försenas. • Risk för felaktigt underbyggd produktionskalkyl och risk för högre kostnader jämfört med vad som budgeterats. Därutöver finns även en risk för försenad försäljning och/eller ofördelaktig prissättning, vilket kan leda till bristande lönsamhet i projekt. • Risk för felaktigheter och brister i arbetsutförande, i handlingar, i kalkyler, i tidplaner och i kontrakt och som leder till kvalitetsbrister, säkerhets- och resursrisker, förseningar och ökade kostnader.	• Riskbedömning och att rätt förutsättningar i anbudsskedet föreligger, hanteras i anbudsråd. I varje fas beslutas om att fortsätta eller avbryta. • Anbud lämnas på projekt med rätt förutsättningar att skapa lönsamhet. Rutiner för kontrakt och inköp följer mallar i koncernens ledningssystem. • Stort fokus ligger på noggranna kontroller av kostnader och intäkter. Återstående kostnader kontrolleras gentemot budget och betalningsplaner. Kontrollen omfattar även avstämning av framdriften mot tidplan och att vi har rätt resurser för projekteringsledning, produktions-ledning och samordning inför nästa fas. Utvecklingen inom digitalisering möjliggör tidsbesparingar i arbetsflödet. • I projektdagboken dokumenteras uppgifter om väder, pågående arbeten, bemanning, tider, avvikelser, störningar, hinder samt ändrings- och tilläggsarbeten. Spårbar och verifierad dokumentationen utgör underlag för anmälan till beställaren om ändringar och/eller avvikelser och ligger till grund för rätten att få betalt för oförutsebara kostnads-ökningar. Ständig dialog med beställare och leverantörer gällande tid, resurser och kostnadseffektiva lösningar minskar risken för störningar och ekonomiska förluster. • Alternativa lösningar och möjliga kostnadsbesparingar utreds löpande. Exempelvis samordnade volyminköp till flera projekt som pågår samtidigt.

Transaktion 09222115557914359976 Signerad 99 JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering
H Leverantörer och underentreprenörer	• Risk för försvagad finansiell ställning hos leverantörer och underentreprenörer. Förhöjd risk för fler konkurser vilket drabbar bolaget och projekten i kritiska faser. Många aktörer inom byggsektorn saknar rätt förutsättningar och uthållighet för att klara av ökande kostnader och en minskad efterfrågan. • I samarbetet med underentreprenörer och leverantörer förekommer risker kopplade till bemanning, kvalitets-, arbetsmiljöbrister, material- och komponentbrister, längre leveranstider och oförutsebara kostnadsökningar. • Kunskapsbrist gällande de krav och normer som följer med Wästbygg Gruppens uppförandekod eller bristande socialt ansvarstagande som inte stämmer överens med Wästbygg Gruppens värderingar och regler inom mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och korruption. Riskerna kan innebära att personal inte arbetar under kollektivavtal eller saknar arbetstillstånd, vilket i sin tur medför ryktes- kvalitets- och arbetsmiljörisker.	• Bakgrundskontroll och riskbedömning av leverantörers ekonomiska status och leveransförmåga sker inför kalkylförfrågan, inköpsförfrågan och upphandling. Genom att veta vilka vi gör affärer med hålls risken nere i den egna verksamheten. Bedömningarna tar hänsyn till leverantörers finansiella ställning, leveransförmåga samt förmåga att efterleva Wästbygg Gruppens policyer och riktlinjer liksom övriga kravställningar i respektive byggprojekt. • Tydliga undertecknade avtal reglerar affärsförhållandet med respektive part samt att upphandlade företag sköter sina åtaganden mot både anställda och samhället. • Kontroll av nedlagda kostnader och bedömning av återstående kostnader samt avstämning av resurser och tider sker varje vecka. • Företagsanpassade utbildningar hålls regelbundet med personalen för att öka kompetensen inom exempelvis sund konkurrens och entreprenadjuridik. • Arbetsmiljökontroller fångar upp status på arbetsmiljö och säkerhet. Kontroller görs att samtliga arbetsplatser har en fullständig lista över aktuella underentreprenörer. Genom att säkerställa goda arbetsförhållanden på arbetsplatserna främjas mänskliga rättigheter och en god arbetsmiljö.
I Korruption och affärsetik	• Varje år köps ett stort antal varor och tjänster in till byggprojekten. Det finns en risk i att inköp görs på andra premisser än rent affärsmässiga. • Risk för korruption och kränkning av mänskliga rättigheter föreligger. • Otillräcklig bakgrundskontroll i leverantörskedjan kan innebära att bolaget medverkar till finansiering av människorättskränkningar såsom orättvisa arbetsvillkor, människohandel, barnarbete och miljööverträdelser, på våra egna arbetsplatser och hos underentreprenörer och leverantörer i värdekedjan.	• Policy för attest- och kontrollstruktur är etablerad i koncernen. • Det finns en intern uppförandekod som tydligt reglerar alla medarbetares ansvar för att verka för en sund konkurrens och utan personlig vinning. • Vid utvärdering av respektive leverantör identifieras om det finns risker avseende mänskliga rättigheter, arbetares rättigheter, miljöskydd och korruption i leveranskedjan av den vara eller tjänst som ska upphandlas. • Endast godkända leverantörer enligt leverantörsregistret får anlitas. Uppföljande kontroller av leverantörer och leverantörskedjor görs under produktionen. • En visselblåsarfunktion är inrättad där medarbetare och externa parter kan slå larm om oegentligheter.

Transaktion 09222115559143559746 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering
J **Kalkyler och inköp**	• I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Det finns alltid en risk att bolaget inte kan handla upp till de priser som anbudet beräknats på. • Risk för oförutsebara kostnadsökningar, uppskjutna byggstarter och förseningar. • Risk att samarbete inleds med leverantörer och/eller underentreprenörer som bedöms osäkra med avseende på ekonomiska risker, ryktes-, kvalitets- och arbetsmiljörisker. Risken innebär även att entreprenader upphandlas utan kontroll av underentreprenörskedjor.	• Avvikelser identifieras, dokumenteras och åtgärdas löpande. • Kompletta och korrekta handlingar och kalkylunderlag 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. • Riskbedömning av kostnader i projekt sker i kalkyl- och anbudsskedet inför beslut i anbudsråd om att fortsätta eller avbryta. Anbud lämnas där det finns goda förutsättningar för att skapa bra projekt och god lönsamhet. • Byggkostnadsindex följs noga för att göra väl avvägda bedömningar av kalkyler. • Arbetet med kalkyler och inköp följer mallar och körscheman i företagets ledningssystem. Det innebär bland annat att gå ut med anbudsförfrågningar tidigt och brett och att säkerställa leverantörsbedömningar samt att använda våra egna inköpsmallar i avtal med leverantörer.
K **Efterlevnad och kontroll**	• Risk för bristande efterlevnad mot ledningssystem. • Risk för kunskapsbrister gällande de krav och normer som följer med Wästbygg Gruppens uppförandekod och policyer. • Risk för brister i den interna kontrollen vilket medför risk för bristande intern styrning och kontroll.	• Kontroll och uppföljning av efterlevnad mot beslutade arbetssätt är en prioriterad åtgärd för att säkerställa ordning och reda och god lönsamhet och framdrift i projekten. • Löpande internutbildningar i efterlevnad till ledningssystem och arbetssätt som beslutats ökar kontrollen och kunskapen. • Proaktiva riskbedömningar av pågående och kommande projekts ekonomiska risker görs regelbundet för att ligga steget före. Åtgärder beslutas och dokumenteras noggrant där vi inte är i fas eller inte uppfyller kraven. • Uppföljande kontroll sker att rutiner för kontrakt, inköp och byggfasen följer mallar i koncernens ledningssystem. • Nedlagda kostnader kontrolleras mot budget och betalningsplaner.
L **IT-information och säkerhetsrisker**	• Risk att cyberkriminalitet fortsätter öka de kommande åren. • IT-relaterade risker är exempelvis större driftstopp, skadlig kod, cyberangrepp, förlorad information, nätfiske, dataintrång, bristfällig säkerhetskopiering och intrång i personlig integritet. • Utvecklingen inom AI och den digitala transformationen innebär potentiella risker men också möjligheter.	• System och systeminnehåll hanteras av respektive systemägare samt koncernens IT-förvaltningsorganisation. • Rutiner för hantering av IT-relaterade risker och åtgärder, såväl förebyggande som vid någon form av incident, beskrivs i företagets IT-beredskapshandbok och i bolagets policydokument. • Bolaget har avsatt resurser för digitalisering av beslutade arbetssätt för att driva på den digitala transformationen så att produktionsprocesser och implementering av förbättringsinitiativ kan styras och övervakas med stöd av IT-lösningar. • Obligatoriska internutbildningar för alla medarbetare inom IT- och dataskydd ökar kompetensen och minskar riskerna. Ökad kunskap om digitala hot ökar kapaciteten att upptäcka, riskbedöma och hantera cyber- och beteendemässiga sårbarheter. • Bolaget säkerställer försvar i flera lager för att upptäcka intrång, vidta åtgärder och försäkra sig om att speciellt viktiga informationstillgångar förblir säkra.

Transaktion 09222115559314335976 Signerad av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering
M Garanti-åtaganden och eftermarknad	• Avtal med kunder, både vad gäller projektutveckling av bostäder och entreprenadavtal, innehåller bestämmelser om garantiåtaganden från Wästbygg Gruppens sida med skyldighet att åtgärda fel och brister inom avtalsreglerad garantitid efter arbetets färdigställande. • Risken innebär att bolaget inte hanterar fel och brister inom avtalsreglerad garantitid efter arbetets färdigställande vilket i sin tur kan medföra ryktes- och kvalitetsrisker.	• Wästbygg Gruppen har säkerställt organisation och rutiner under garantitiden för hantering och uppföljning av garantihändelser och åtgärder, liksom för att värna om en fortsatt god kundrelation. • Beräkningen av garantireservationer grundas normalt på kalkylerade kostnader för respektive projekt, eller för grupp av liknande projekt, beräknat efter ett relationstal som historiskt gett en tillförlitlig uppskattning av dessa kostnader. • Reservationens storlek prövas löpande under garantiperioden och justeras i de fall som bedöms erforderligt baserat på erfarenhetsdata i allmänhet och i förekommande fall för specifika skador i synnerhet.

FINANSIELLA RISKER

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering
N Inflationsrisk och ränterisk	• Inflationsrisk består i att den allmänna prisbilden kan förändras under ett projekts produktionstid, vilket i sin tur kan riskera att leda till minskad försäljning, förändrad efterfrågan på våra produkter, en minskad tillväxt och ökad kostnad. • Inflationstakten under året har bland annat påverkats av ökade kostnader för räntor och stigande priser för råvaror, el, transporter, livsmedel samt höjda månadsavgifter för hyres- och bostadsrätter. • Ränterisk innebär att höjda räntor, som leder till ökade byggherre-kostnader, kan påverka resultat och kassaflöde negativt vilket i sin tur kan leda till försvårad finansiering av projekt.	• Förändringar i inflationstakt och räntenivåer sker alltid över tid. Inflationsrisk hanteras i avtal med såväl kunder som leverantörer utifrån lagstiftning och praxis i branschen. • Verksamhetsstyrning, intern kontroll, marknadsbearbetning och kompetensutveckling är prioriterade åtgärder för att säkerställa lönsamhet och minska riskerna. • Ränterisk hanteras genom att bolaget i grunden är finansierat av eget kapital för löpande rörelsekapital i enlighet med beslut på bolagsstämma. Därutöver styr koncernens finanspolicy räntebindning på lån för trygg riskspridning där avvägning mellan rörliga och bundna räntor styrs av rådande marknadsläge.

Transaktion 09222115597314359976 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering
O **Allmänna finansiella risker**	• Wästbygg Gruppens huvudsakliga betalningsförpliktelser omfattar material och tjänster kopplade till byggprojekten liksom personalkostnader. *Risken är att medel saknas vid utbetalningstillfällen.* • Risk att kundfordringar inte betalas. • Försämrade finansieringsvillkor som fördyrar all tillgänglig finansiering kan i sin tur kräva extra medel. Ogynnsamma marknadsförhållanden och ökade kostnader försvårar finansiering när bolaget behöver det. Uteblivna affärer och pausade projekt som inte kommer igång enligt plan leder till minskad tillväxt.	• 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. • 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. • Där extern finansiering krävs är denna på plats innan ett kontraktsbundet åtagande påbörjas. Kommande finansieringsbehov bedöms löpande av koncernledning och styrelse. • Wästbygg Gruppens beslut om finansiering och hantering av finansiella risker sker i enlighet med av styrelsen fastställda riktlinjer och policyer.
P **Konkurrens**	• Wästbygg Gruppen är verksamt i en konkurrensutsatt bransch. • Antalet konkurrenter och deras verksamheter påverkar marknaden och kostnadsläget och därmed också Wästbygg Gruppens lönsamhet och tillväxt.	• Genom att vara proaktiva och ligga i teknikens framkant samt ständigt sträva efter effektivare och mer hållbara arbetssätt och metoder ska Wästbygg Gruppen vara fortsatt konkurrenskraftigt. • Det övergripande marknadsläget följs noga. Genom analys och beslut om åtgärder säkerställer företaget rätt resurser inom marknad, kalkyl och inköp för att hitta nya intressanta projekt att räkna på. • Genom aktiv närvaro på våra marknader inhämtas aktuell kunskap och information som kan innebära konkurrensfördelar. • Med stabil orderstock skapas framtidstro och förutsättningar för en fortsatt stark finansiell position. • Att attrahera och behålla de bästa medarbetarna är viktigt för bolagets utveckling.
Q **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 av olika faktorer under löptiden. • Risken innebär att egenutvecklade fastighetsprojekt inte kan påbörjas eller avyttras som tänkt. I många fall måste visst arbete och därmed kostnader läggas ner innan exempelvis detaljplaner vunnit laga kraft eller avtal med slutlig tagare har tecknats.	• Innan ett utvecklingsprojekt påbörjas görs en obligatorisk utvärdering enligt ledningssystemet kring tänkbara riskfaktorer såsom politiska och legala risker, råvarupriser, inflation, ränteläge etcetera. • 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.

Transaktion 09222115559143593516 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539526

04.
FINANSIELLA RAPPORTER

Räkenskapsåret 2023

WÄSTBYGG GROUP

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
Intäkter	1, 2, 3, 4	4 991	5 181
Kostnader i produktion	5, 7	-5 016	-4 878
Bruttoresultat		**-25**	**303**
Försäljnings- och administrationskostnader	5, 6, 7, 15, 17, 18	-394	-360
Övriga rörelseintäkter	8	63	9
Övriga rörelsekostnader	9	-5	-2
Rörelseresultat		**-361**	**-50**
Resultat från finansiella poster			
Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag		-9	-1
Finansiella intäkter	10	39	26
Finansiella kostnader	11	-95	-50
Resultat efter finansiella poster		**-426**	**-75**
Värdeförändring fastigheter		-15	0
Resultat före skatt		**-441**	**-75**
Skatt	12	72	58
Periodens resultat		**-369**	**-17**
Resultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		-369	-17
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Resultat per aktie, SEK*	13, 27	-11,40	-0,53
Antal aktier årets slut ('000)	13, 27	32 341	32 341
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)		32 341	32 402

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 utspädningseffekt, därför redovisas inte detta separat. I samband med förvärvet av Rekab Entreprenad AB förändrades antalet aktier till följd av strukturen i avtalet. Inga beslut har tagits om nyemission eller utgivning av nya aktier. När samtliga återköp och överlämningar av vederlagsaktier skett kommer antalet aktier återigen överensstämma med antalet registrerade aktier. Se sidan 14 för ytterligare information om antalet aktier.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat	27	-369	-17
Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen			
Valutakursdifferens vid omräkning av utlandsverksamhet		5	-2
Årets totalresultat		**-364**	**-19**
Totalresultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		-364	-19
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Transaktion 09222115557934355910 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÅSTBYGG GROUP

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	398	428
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	32	34
Summa		430	462
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	60	75
Nyttjanderättstillgångar	17	27	35
Inventarier, verktyg och installationer	18	19	4
Summa		106	114
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	21	1	1
Uppskjuten skattefordran	12	186	117
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar		3	0
Summa		190	118
Summa anläggningstillgångar		**726**	**693**
Omsättningstillgångar			
Egenutvecklade fastigheter	23	350	-
Exploateringsfastigheter m.m.		438	263
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	24	1 161	1 565
Kundfordringar	22, 29	561	464
Upparbetat ej fakturerat	25	177	248
Skattefordringar		6	4
Övriga fordringar	20	408	674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	22	22
Likvida medel	29	194	534
Summa omsättningstillgångar		**3 317**	**3 774**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 043**	**4 467**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	27		
Aktiekapital		4	4
Övrigt tillskjutet kapital		946	946
Balanserat resultat		591	662
Periodens totalresultat		-364	-19
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 177	1 593
Innehav utan bestämmande inflytande		4	4
Summa eget kapital		**1 181**	**1 597**
Långfristiga skulder	29, 31, 32		
Långfristiga räntebärande skulder			
Obligationslån	30	-	494
Skulder till kreditinstitut		66	173
Skulder nyttjanderätter	17	10	16
Övriga skulder		93	39
Summa		169	722
Långfristiga icke räntebärande skulder			
Uppskjuten skatteskuld	12	19	20
Övriga avsättningar	28	64	71
Summa		83	91
Summa långfristiga skulder		**252**	**813**
Kortfristiga skulder	29, 31, 32		
Kortfristiga räntebärande skulder			
Obligationslån	30	446	-
Skulder kreditinstitut		877	752
Skulder nyttjanderätter	17	18	20
Summa		1 341	772
Kortfristiga icke räntebärande skulder			
Leverantörsskulder		532	690
Förskott från kund	25	349	266
Skatteskulder		2	5
Övriga skulder		173	157
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	213	167
Summa		1 269	1 285
Summa kortfristiga skulder		**2 610**	**2 057**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 043**	**4 467**

Transaktion 09222115557513555976 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539529

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
2022-12-31							
Ingående balans	4	946	-1	798	1 747	4	1 751
Totalresultat							
Årets resultat				-17	**-17**	0	**-17**
Övrigt totalresultat			-2	–	**-2**	–	**-2**
Årets totalresultat			-2	-17	**-19**	0	**-19**
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)				-41	**-41**	–	**-41**
Överlämning egna aktier				43	**43**	–	**43**
Återköp egna aktier				-24	**-24**	–	**-24**
Effekt reglering åtagande				-2	**-2**	–	**-2**
Utdelning				-112	**-112**	–	**-112**
Vid årets slut	**4**	**946**	**-3**	**646**	**1 593**	**4**	**1 597**
2023-12-31							
Ingående balans	4	946	-3	646	1 593	4	1 597
Totalresultat							
Årets resultat				-369	**-369**	0	**-369**
Övrigt totalresultat			5	–	**5**	–	**5**
Årets totalresultat			5	-369	**-364**	0	**-364**
Utdelning				-53	**-53**	–	**-53**
Vid årets slut	**4**	**946**	**2**	**225**	**1 177**	**4**	**1 181**

För ytterligare information om det egna kapitalet se not 27 på sidan 93 samt information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 14.

Transaktion 09222115557924355910 Signerad JN, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539530

WÅSTBYGG GROUP

KONCERNENS KASSAFLÖDES-ANALYS

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-361	-50
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	46	8
Erhållen ränta		39	26
Betald ränta		-95	-49
Betald skatt		-4	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-375**	**-50**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av egenutvecklade bostadsrätter		-552	-806
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-96	-16
Ökning(-)/Minskning(+) av övriga rörelsefordringar		153	50
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-163	207
Ökning(+)/Minskning(-) av övriga rörelseskulder		317	-276
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-717**	**-891**
Investeringsverksamheten			
Uttag/tillskott joint ventures och intresseföretag		-9	8
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-8	-6
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-16	-2
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-3	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-36**	**0**
Finansieringsverksamheten	32		
Återköp egna aktier		–	-24
Utbetald utdelning		-53	-112
Amortering av låneskulder		-5	-2
Upptagna låneskulder		520	662
Obligationslån		-50	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**412**	**524**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-341**	**-367**
Likvida medel vid årets början		534	897
Kursdifferens i likvida medel		0	4
Likvida medel vid årets slut		**194**	**534**

Transaktion 09222115557 Signerad JS, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL.

20240705395531

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
Intäkter	1	115	111
Övriga rörelseintäkter		8	0
Summa rörelseintäkter		**123**	**111**
Personalkostnader		-67	-63
Övriga externa kostnader		-69	-67
Rörelseresultat	4, 5, 6, 15, 18	**-13**	**-19**
Resultat från finansiella poster			
Utdelning (anteciperad) från dotterbolag		–	290
Resultat från andelar i koncernföretag		-167	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	93	47
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-71	-39
Resultat efter finansiella poster		**-158**	**279**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		76	-15
Resultat före skatt		-82	264
Skatt		-14	7
Periodens resultat		**-96**	**270**

Transaktion 09222115557913559 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539532

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	15	13	9
Materiella anläggningstillgångar	18	5	2
Summa		18	11
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	19	403	389
Fordringar hos koncernbolag	20	61	61
Övriga finansiella anläggningstillgångar		2	–
Uppskjuten skattefordran	12	4	18
Summa		470	468
Summa anläggningstillgångar		**488**	**479**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8	–
Fordringar hos koncernbolag		1 646	1 945
Skattefordringar		0	0
Övriga fordringar		0	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	13	9
Summa		1 667	1 955
Kassa och bank		72	264
Summa omsättningstillgångar		**1 739**	**2 219**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 227**	**2 698**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	27		
Aktiekapital		4	4
Bundet eget kapital		4	4
Överkursfond		863	863
Balanserat resultat		770	552
Årets resultat		-96	270
Fritt eget kapital		1 537	1 685
Summa eget kapital		**1 540**	**1 689**
Långfristiga skulder	31		
Långfristiga räntebärande skulder			
Obligationslån	30	–	494
Summa långfristiga skulder		**–**	**494**
Kortfristiga skulder	**31**		
Kortfristiga räntebärande skulder			
Obligationslån	30	446	–
Skulder till koncernbolag		88	412
Summa		534	412
Kortfristiga icke räntebärande skulder			
Leverantörskulder		12	14
Skulder till koncernbolag		118	67
Skatteskulder		–	1
Övriga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	19	19
Summa		152	103
Summa kortfristiga skulder		**687**	**515**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 227**	**2 698**

Transaktion 09222115557531355970 Signerat JS, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539533

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
2022-12-31				
Ingående balans	4	863	687	1 554
Årets resultat			270	270
Transaktioner med ägare				
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)			-41	-41
Överlämning egna aktier			43	43
Återköp egna aktier			-24	-24
Effekt reglering åtagande			-2	-2
Utdelning			-112	-112
Vid årets slut	**4**	**863**	**822**	**1 689**
2023-12-31				
Ingående balans	4	863	822	1 689
Årets resultat			-96	-96
Transaktioner med ägare				
Utdelning			-53	-53
Vid årets slut	**4**	**863**	**674**	**1 540**

För ytterligare information om det egna kapitalet se not 27 på sidan 93 samt information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 14.

Transaktion 09222115557314355916 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539534

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDES-ANALYS

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-13	-19
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	35	7	9
Erhållen ränta		93	47
Betald ränta		-71	-39
Betald skatt		-1	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**15**	**0**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-8	–
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		104	-437
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		-1	–
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-461	184
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-351**	**-253**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-8	-6
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4	-1
Placering i finansiella anläggningstillgångar		-2	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-14**	**-7**
Finansieringsverksamheten	32		
Återköp egna aktier		–	-24
Erhållet koncernbidrag		48	200
Lämnat koncernbidrag		-63	-183
Erhållen utdelning		290	200
Utbetald utdelning		-53	-112
Obligationslån		-50	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**172**	**81**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-192**	**-179**
Likvida medel vid årets början		264	443
Likvida medel vid årets slut		**72**	**264**

Transaktion 09222115557324355976 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

NOTER

Not 1. Redovisningsprinciper 74
Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar 80
Not 3. Intäkter 81
Not 4. Segmentsrapportering 81
Not 5. Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse 83
Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer 85
Not 7. Kostnadsslag i resultaträkningen 85
Not 8. Övriga rörelseintäkter 85
Not 9. Övriga rörelsekostnader 85
Not 10. Finansiella intäkter 85
Not 11. Finansiella kostnader 85
Not 12. Skatter 85
Not 13. Resultat per aktie 86
Not 14. Goodwill 86
Not 15. Övriga immateriella anläggningstillgångar 87
Not 16. Förvaltningsfastigheter 87
Not 17. Nyttjanderättstillgångar 87
Not 18. Materiella anläggningstillgångar 88
Not 19. Andelar i koncernbolag 89
Not 20. Fordringar koncernbolag 91
Not 21. Andelar joint ventures och intresseföretag 91
Not 22. Kundfordringar 91
Not 23. Egenutvecklade fastigheter 91
Not 24. Egenutvecklade bostadsrätter under produktion 92
Not 25. Upparbetat ej fakturerat och förskott från kunder 92
Not 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 93
Not 27. Eget kapital 93
Not 28. Avsättningar 93
Not 29. Finansiell riskhantering och finansiella instrument - koncern 94
Not 30. Obligationslån 95
Not 31. Räntebärande skulder 95
Not 32. Skulder hänförliga till finansierings-verksamheten 96
Not 33. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 96
Not 34. Panter och eventualförpliktelser 97
Not 35. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 97
Not 36. Transaktioner med närstående 97
Not 37. Nyckeltal och definitioner 98
Not 38. Händelser efter balansdagen 99
Not 39. Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB 99
Not 40. Resultatdisposition 99

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539536

Not 1. Redovisningsprinciper

VERKSAMHET – ÖVERSIKT

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

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

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen. Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2022 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 29 mars 2023. Enligt årsredovisningslagen är det inte tillåtet att ändra i de finansiella rapporterna efter att de godkänts.

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

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

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

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

Nedan framgår de väsentliga redovisningsprinciperna för Wästbygg Gruppen.

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 viktas mot varandra. Denna förändring klassificeras som Rättelse av fel enligt IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel. Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som Wästbygg Gruppen har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

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

Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift. Finansinspektionens tolkning av IFRS avseende bostadsrättsföreningar under produktion har prövats både i förvaltningsrätten och kammarrätten. Kammarrätten fastställde att bostadsrätter under produktion skall konsolideras enligt IFRS och domen har fått laga kraft då rätten ej beviljade ansökan om prövningstillstånd.

I segmentsrapporteringen är redovisningsprincipen oförändrad mot tidigare år och egenutvecklade bostadsrättsprojekt intäktsredovisas över tid, se not 4, samt nedanstående stycke Segmentrapportering.

NYA OCH UPPDATERADE STANDARDER SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2023 OCH SENARE

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2023 har ingen väsentlig påverkan på Wästbygg Gruppens finansiella rapportering.

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

Per dagen för godkännandet av denna finansiella rapport har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av International Accounting Standards, IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen och ändringarna förväntas inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna under det räkenskapsår då de ska tillämpas första gången och därför har inga upplysningar lämnats.

KONCERNREDOVISNING

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

Tillgångsförvärv

Wästbygg Gruppen förvärvar främst exploateringsfastigheter, dvs bolag med mark som kommer att projekteras, byggas och sälja i egen regi. Dessa bolag konsolideras som tillgångsförvärv till dess att ett Forward Commitment alternativt Forward Funding avtal finns tecknat. Se beskrivning på sidan 76. Vid dessa förvärv hänförs hela förvärvet till tillgången och ingen uppskjuten skatt redovisas.

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att anskaffningsvärdet på andelar i dotterföretag fördelas på identifierbara tillgångar och skulder vid förvärvet till verkliga värden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och nettot av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningsvärdet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas

Transaktion 09222115557514355976 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539537

skillnaden direkt i resultaträkningen. Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt. Koncernen hänför totalresultatet för dotterföretagen till moderbolagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande baserat på deras respektive ägarandelar.

Överförd ersättning
Den ersättning som överförs av koncernen vid ett rörelseförvärv värderas till verkligt värde, som ska beräknas som summan av verkligt värde av de tillgångar som överlåts av förvärvaren per förvärvstidpunkten, de skulder som förvärvaren ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade företaget och de eget kapitalandelar som emitteras av förvärvaren. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Villkorad köpeskilling
Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Om den villkorade köpeskillingen klassificeras som en finansiell skuld omvärderas denna till verkligt värde vid varje rapporttillfälle. Omvärderingen redovisas i årets resultat. Om den villkorade köpeskillingen däremot klassificeras som egetkapitalinstrument görs ingen omvärdering, och reglering redovisas inom eget kapital.

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

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

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

Övriga aktieinnehav
I vissa affärer äger moderbolaget, direkt eller indirekt, samtliga aktier i företag under en kortare period, men de utgör inte del av företagets löpande affärsverksamhet utan utgör en del i en transaktion. Sådana innehav är normalt sett kortsiktiga och syftar endast till att paketera vissa affärstransaktioner i samband med forward funding- och forward commitmentupplägg, se sidan 20. Denna typ av innehav konsolideras inte utan redovisas som omsättningstillgång i enlighet med IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

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

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

SEGMENTSRAPPORTERING

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

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

INTÄKTER

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

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

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

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

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

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

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

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

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

Avtalstillgångar och avtalsskulder
I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt, antingen som Upparbetade men ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångar eller som Förskott från kund bland kortfristiga skulder. De projekt som har högre upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerats mer än upparbetade intäkter redovisas som skuld. Befarad förlust redovisas i posten Förskott från kund.

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

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

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

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

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

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

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

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

Egenutvecklade bostadsrättsprojekt
Vid utveckling av bostadsrättsprojekt betraktas inte bostadsrättsföreningarna som fristående från Wästbygg Gruppen och konsolideras därför i Wästbygg Gruppens räkenskaper. Koncernens balans- och resultaträkningar inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas i sin helhet vid den tidpunkt när Wästbygg Gruppen uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten. Egenutvecklade bostadsrättsprojekt produktionsstartas efter uppnådda säljmål av bindande försäljningsavtal med framtida andelsägare har tecknats. Wästbygg Gruppen åtar sig gentemot bostadsrättsföreningen att senast avräkningsdagen förvärva eventuella osålda bostadsrätter. Avräkningsdagen sker ca 3 månader efter färdigställandedagen. Wästbygg Gruppen ansvarar också för att ersätta bostadsrättsföreningen för eventuella inkomstbortfall och fördyrade lånekostnader vid osålda lägenheter. Reservering av dessa åtaganden sker vid samma tidpunkt som Wästbygg Gruppen redovisar projektets intäkter och resultat.

Övriga intäkter
Redovisningen av andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag och projektutveckling, sker enligt IFRS 15 i takt med att arbetet utförs. Direkt hänförliga kostnader till sådana intäkter reducerar intäkten. Här redovisas exempelvis hyresintäkter på projektfastigheter som ännu inte är sålda.

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER
Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, valutakursdifferenser, värdeförändring på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, nedskrivningar av finansiella tillgångar samt vinster och förluster på säkrings-

instrument som redovisas i årets resultat. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden i de fall det förekommer.

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

SKATTER

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

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

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

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

KLASSIFICERING

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Goodwill

Goodwill avser framtida ekonomiska fördelar som uppkommer vid ett rörelseförvärv och motsvarar det belopp som anskaffningsvärdet *överstiger det verkliga värdet av nettotillgångarna med vid förvärvstidpunkten* och som inte är enskilt identifierade och separat redovisade. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och testas årligen för nedskrivningsbehov (se nedan). Avskrivning på goodwill och projekträttigheter sker inte. Övriga immateriella tillgångar skrivs av på fem år.

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar består främst av Varumärke och projekträttigheter. Varumärke är en post som vid ett rörelseförvärv enskilt identifierats och separat redovisats. Varumärke redovisas initialt till *verkligt värde vid förvärvet. Alla immateriella tillgångar* med begränsad livslängd, värderas till anskaffningsvärde och skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden omprövas vid varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

• Varumärke	5 år
• Programvara	3-5 år

Projekträttigheter bedöms ej ha begränsad livslängd utan nedskrivningsprövas årligen.

Nedskrivningar

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter

I december 2019 fattades beslut om att registrera ett nytt bolag inom Wästbygg Gruppen, Inwita Fastigheter, vars syfte är att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter. Under våren 2023 fattades beslut att avveckla denna verksamhet. Wästbygg Gruppen har per balansdagen en förvaltningsfastighet.

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

Värdering: Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Värderingen har skett av extern part i samband med balansdagen.

Värdeförändring: Värdeförändring 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 överlåter nyttjanderätt för en tillgång (den underliggande tillgången) för en viss tid i utbyte mot ersättning". För att tillämpa denna definition bedömer koncernen huruvida avtalet uppfyller kraven i tre utvärderingar som är huruvida:

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för koncernen.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela upplåtelsetiden med beaktande av koncernens rättigheter inom avtalets definierade tillämpningsområde.
- Koncernen har rätt att styra användningen av den identifierade tillgången under hela upplåtelsetiden. Koncernen bedömer huruvida den innehar rätten att styra "hur och för vilket ändamål" tillgången ska användas under hela upplåtelsetiden.

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare
Vid leasingavtalets början redovisar koncernen en nyttjanderätt och en leasingskuld i koncernens balansräkning. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde, vilket omfattar den summa som leasingskulden ursprungligen värderas till, eventuella initiala direkta utgifter som koncernen åsamkats, en uppskattning av koncernens utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången vid leasingperiodens slut samt eventuella leasingavgifter som betalats före leasingavtalets början (minskat med eventuella förmåner som mottagits). Koncernen skriver av nyttjanderätten linjärt från och med leasingavtalets början till och med den tidigaste tidpunkten av nyttjanderättens nyttjandeperiod och leasingavtalet slut. Koncernen gör också en bedömning av ett eventuellt nedskrivningsbehov av nyttjanderätten när indikation på värdenedgång finns. Vid leasingavtalets början värderar koncernen leasingskulden 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 leasingskulden inkluderar fasta avgifter (inklusive de till sin substans fasta avgifterna), variabla leasingavgifter som baseras på ett index eller pris, belopp som förväntas betalas ut av koncernen enligt restvärdesgarantier samt betalningar enligt optioner som koncernen är rimligt säker på kommer att utnyttjas. Efter inledningsdatumet minskas skulden med betalningar och ökas med räntan. Skulden omvärderas för att återspegla en eventuell ny bedömning eller ändring eller om det blir ändringar i de till sin substans fasta avgifterna. När leasingskulden omvärderas ska motsvarande justering göras avseende nyttjanderätten eller i resultatet om nyttjanderätten redan har åsatts värde noll. Koncernen har valt att redovisa korttidsleaseavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde genom att utnyttja den praktiska lösningen som återfinns i IFRS 16. I stället för att redovisa en nyttjanderätt och en leasingskuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden.

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

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

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

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR
Bland omsättningstillgångarna redovisas koncernens egenutvecklade fastigheter, 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 skälig andel av indirekta kostnader.

Egenutvecklade fastigheter
Egenutvecklade fastigheter utgörs av färdigbyggda fastigheter som är avsedda för försäljning och syftet med innehavet är kortfristigt. Verksamheten i dessa fastigheter avser inte Wästbygg Gruppens huvudverksamhet därav redovisas intäkter och kostnader i dessa fastigheter under övriga intäkter respektive övriga kostnader.

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

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion utgörs av fastigheter, obebyggda eller under byggnation, avsedda för produktion av bostadsrätter. Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett 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. Räntekostnader kopplade till byggkreditiv för projekten räknas in i anskaffningsvärdet.

FINANSIELLA INSTRUMENT
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar, värdepappersinnehav, lånefordringar. På skuldsidan återfinns 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.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

Koncernens derivatinstrument (valutaterminer) hör till denna kategori.

Klassificering och värdering av finansiella skulder
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 kassaflödessäkringar som innehåller vinster och förluster relaterade till dessa typer av finansiella instrument.
- Balanserade vinstmedel innefattar alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder.
- Alla transaktioner med moderbolagets ägare redovisas separat i "Eget kapital". Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten "Övriga skulder" när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

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

Samtliga pensionsplaner har redovisats som avgiftsbestämda pensionsplaner. Premier avseende dessa avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. De förmånsbestämda pensionsplanerna i koncernen består av ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta. Dessa redovisas dock som en avgiftsbestämd plan eftersom Alecta inte kan tillhandahålla information som möjliggör redovisning av respektive medlemsföretags andel av planens förpliktelse.

Kapitalförsäkring
Wästbygg Gruppen har pensionsavtal där kapitalförsäkringar förvärvats och pantsatts till förmån för de berörda anställda. De anställda har endast rätt till ersättning motsvarandet värdet av kapitalförsäkring vid utbetalning. Dessa pensionsavtal klassificeras och redovisas som avgiftsbestämda pensionsplaner. Kapitalförsäkringen skall enligt avtal även täcka särskild löneskatt och avsättning för särskild löneskatt har därmed skett till anskaffningsvärdet.

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 398 mkr (428). Beräkningen baserar sig på verksamhetens affärsplan och förväntade framtida kassaflöden för verksamheten. Diskonteringsfaktorn som används vid nuvärdeberäkningen av de förväntade framtida kassaflödena är de av koncernen fastställda vägda genomsnittliga kapitalkostnaderna (WACC). Se vidare not 14.

BEDÖMNING OCH VÄRDERING AV OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Egenutvecklade fastigheter, exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Egenutvecklade fastigheter, 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. Egenutvecklade fastigheter uppgår till 350 mkr (0 mkr). Exploateringsfastigheter uppgår till 438 mkr (263) och egenutvecklade bostadsrätter under produktion till 1 161 mkr (1 565).

Bedömning av osäkra kundfordringar

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

Avtalstillgångar och avtalsskulder

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

INTÄKTSREDOVISNING OCH VINSTAVRÄKNING ÖVER TID

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

Fordringar på beställare av pågående projekt utgörs av upparbetade intäkter minus ackumulerad fakturering och uppgår i balansräkningen till 177 mkr (248). Förskott från kund uppgår i balansräkningen till 349 mkr (266).

Två egenutvecklade logistikfastigheter färdigställdes under första halvåret 2023. Dessa har under uppförandet under 2022 hanterats som övriga aktieinnehav dvs inte konsoliderats då de var under försäljning. Till följd av marknadsläget såldes ej dessa till extern part och istället övergick de till en förvaltningsfas. Bolagen konsoliderades från och med kvartal två utan justering av tidigare perioder. Effekterna på 2022 bedömdes inte vara väsentliga då påverkan avseende nettoresultat och intäkter/kostnader samt balansomslutningen var begränsad, se resultat- och balansräkning här intill samt på nästföljande sida.

Effekt om retroaktiv justering genomförts

RESULTATRÄKNING 2022	**Presenterad**	**Bedömd effekt**	**Total**
Intäkter	5 181	-190	4 991
Kostnader i produktion	-4 878	188	-4 690
Bruttoresultat	**303**	**-2**	**301**
Försäljnings- och administrationskostnader	-360	0	-360
Övriga rörelseintäkter	9	0	9
Övriga rörelsekostnader	-2	0	-2
Rörelseresultat	**-50**	**-2**	**-52**
Resultatandelar från joint venture och intresseföretag	-1	0	-1
Finansiella intäkter	26	-1	25
Finansiella kostnader	-50	0	-50
Resultat efter finansiella poster	**-75**	**-3**	**-78**
Skatt	58	0	58
Årets resultat	**-17**	**-3**	**-20**

BALANSRÄKNING 2022			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	462	0	462
Materiella anläggningstillgångar	114	0	114
Finansiella anläggningstillgångar	118	0	118
Summa anläggningstillgångar	**693**	**0**	**693**
Omsättningstillgångar			
Egenutvecklade fastigheter	0	296	296
Kundfordringar	464	-4	460
Övriga fordringar	674	-130	544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	-1	21
Övriga omsättningstillgångar	2 614	0	2 614
Summa omsättningstillgångar	**3 774**	**161**	**3 935**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 467**	**161**	**4 628**

Balansräkning fortsätter på nästa sida.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

	Presenterad	Bedömd effekt	Total
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4	0	4
Övrigt tillskjutet kapital	946	0	946
Balanserat resultat	662	0	662
Årets totalresultat	-19	-3	-22
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1 593**	**-3**	**1 590**
Innehav utan bestämmande inflytande	4	0	4
Summa eget kapital	**1 597**	**-3**	**1 594**
Långfristiga skulder	**813**	**0**	**813**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut kortfristig	752	161	913
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	20	0	20
Leverantörsskulder	690	5	695
Förskott från kund	266	-2	264
Övriga kortfristiga icke räntebärande skulder	329	0	329
Summa kortfristiga skulder	**2 057**	**164**	**2 221**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 467**	**161**	**4 628**

TVISTER

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

UPPSKJUTNA SKATTER

Värdet av förlustavdrag och andra uppskjutna skattefordringar/skulder beaktas i den mån det anses som sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas i framtiden. Se vidare not 12.

Not 3. Intäkter

		2023			2022		
	Typ av intäkt:	Entreprenad	Projektutveckling	Utveckling BRF	Entreprenad	Projektutveckling	Utveckling BRF
INTÄKTER PER TIDPUNKT	Fördelning per tidpunkt:	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt
Bostad		644	213	667	718	240	207
Varav intern försäljning		*1*	-	-	*3*	-	-
Kommersiellt		1 811	-	-	1 926	2	-
Varav intern försäljning		-	-	-	-	-	-
Logistik och industri		1 094	563	-	1 379	709	-
Varav intern försäljning		-	-	-	-	-	-
Övrigt*		115	-	-	111	-	-
Varav intern försäljning		*115*	-	-	*111*	-	-
Koncernjusteringar		-115	-	-	-111	-	-
Summa		**3 548**	**776**	**667**	**4 023**	**951**	**207**

	2023		2022	
INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD	**Sverige**	**Utland**	**Sverige**	**Utland**
Bostad	1 524	-	1 165	-
Varav intern försäljning	*1*	-	*3*	-
Kommersiellt	1 811	-	1 928	-
Varav intern försäljning	*9*	-	-	-
Logistik och industri	1 551	105	1 905	183
Varav intern försäljning	-	-	-	-
Övrigt*	115	-	111	-
Varav intern försäljning	*115*	-	*111*	-
Koncernjusteringar	-115	-	-111	-
Summa	**4 886**	**105**	**4 998**	**183**

* Segment Övrigt utgörs av moderbolagets verksamhet och innehåller endast internt fakturerade intäkter. Moderbolagets verksamhet utgörs av stödfunktioner till segmenten i form av avdelningar för Ekonomi, HR, Risk, kvalitet och arbetsmiljö, Hållbarhet, IT, Kommunikation, Arbetsmiljö, Investor relations, Verksamhetsutveckling och innovation samt Koncernledning.

2024070539544

Not 4. *Segmentsrapportering*

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

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

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

INTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT	**2023**	**2022**
Bostad	1 376	1 778
Varav intern försäljning	*1*	*3*
Kommersiellt	1 811	1 928
Varav intern försäljning	*9*	-
Logistik och industri	1 656	2 088
Varav intern försäljning	-	-
Övrigt	115	111
Varav intern försäljning	*115*	*111*
Koncernjusteringar	-115	-111
Summa SEGMENT*	**4 843**	**5 794**
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	148	-614
Summa IFRS	**4 991**	**5 181**

* Varav intäkter till närstående 85 mkr (163). Se not 36.

RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSESEGMENT	**2023**	**2022**
Bostad	-361	50
Varav intern försäljning	*-26,2 %*	*2,8 %*
Kommersiellt	-78	6
Varav intern försäljning	*-4,3 %*	*0,3 %*
Logistik och industri	-55	56
Varav intern försäljning	*-3,3 %*	*2,7 %*
Övrigt*	-13	-19
Koncernjusteringar	1	-5
Summa	**-505**	**88**
Rörelsemarginal	*-10,4 %*	*1,5 %*
Finansiella poster	-44	-10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-15	0
Resultat före skatt SEGMENT	**-564**	**78**
IFRS justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	122	-152
Resultat före skatt IFRS	**-441**	**-75**

* 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, Risk, kvalitet och arbetsmiljö, Hållbarhet, IT, Kommunikation, Arbetsmiljö, Investor relations, Verksamhetsutveckling och innovation samt Koncernledning.

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

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD	**2023**		**2022**	
	Sverige	**Utland**	**Sverige**	**Utland**
Bostad	1 376	-	1 778	-
Kommersiellt	1 811	-	1 928	-
Logistik och industri	1 551	105	1 905	183
Övrigt	115	-	111	-
Varav intern försäljning	*115*	-	*111*	-
Koncernjusteringar	-115	-	-111	-
Summa	**4 738**	**105**	**5 611**	**183**
IFRS justering	148	-	-614	-
Resultat före skatt IFRS	**4 886**	**105**	**4 998**	**183**

Ingen kund svarar för mer än 10 procent av omsättningen under 2023 eller 2022.

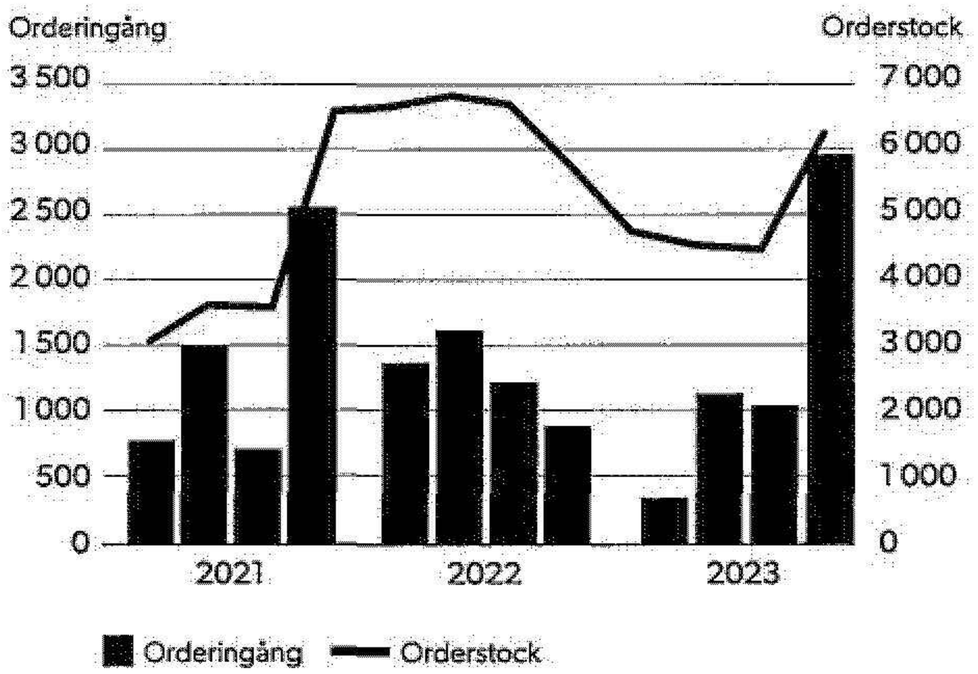
PERIODISERING AV ORDERSTOCK

I nedanstående tabeller redovisas återstående prestationsåtaganden benämnt som orderstock.

	2024	**2025**	**2026**	**2027**	**Summa**
Bostad	728	129	–	–	**857**
Kommersiellt	1 466	240	–	–	**1 706**
Logistik och industri	2 532	1 100	–	–	**3 632**
Summa	**4 726**	**1 469**	**–**	**–**	**6 195**

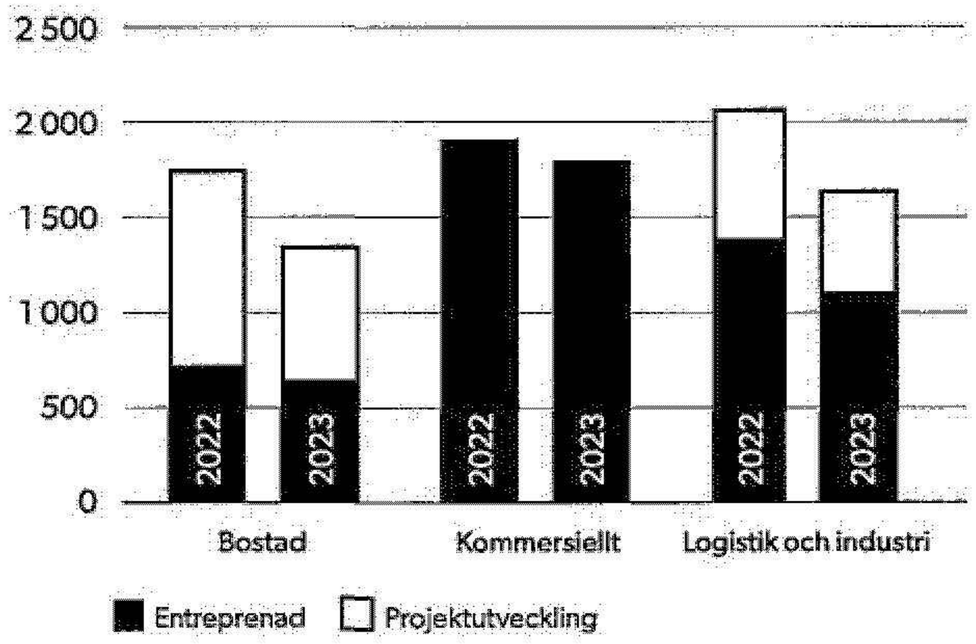
Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER KVARTAL



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

INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING



Not 5. Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse (kkr)

	2023		2022	
ANTAL ANSTÄLLDA	**Totalt**	**Varav kvinnor**	**Totalt**	**Varav kvinnor**
Medelantalet anställda				
Koncernbolag	539	17 %	519	16 %
Moderbolag	48	61 %	48	59 %
Totalt	**587**	**20 %**	**567**	**20 %**
Antalet anställda vid årets slut				
Koncernbolag	513	15 %	545	17 %
Moderbolag	46	63 %	52	58 %
Totalt	**559**	**19 %**	**597**	**21 %**

	2023			2022		
LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONSKOSTNADER	**Löner och ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Varav pension**	**Löner och ersättningar**	**Sociala kostnader**	**Varav pension**
Koncern						
Styrelse och verkställande direktör	13 419	9 421	4 188	14 501	11 556	5 661
Övriga anställda	351 617	174 981	44 836	325 834	173 407	48 480
Summa	**365 036**	**184 402**	**49 024**	**340 335**	**184 963**	**54 141**
Moderbolag						
Styrelse och verkställande direktör	5 069	2 790	964	6 258	4 122	1 748
Övriga anställda	34 671	20 666	6 685	31 209	20 537	6 892
Summa	**39 740**	**23 456**	**7 649**	**37 467**	**24 659**	**8 639**

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

En mindre del av ITP 2-planen tryggas genom försäkring i Alecta. Denna försäkring omfattar flera arbetsgivare och det föreligger inte tillräcklig information för att redovisa dessa förpliktelser som en förmånsbestämd plan. Pension som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Vid utgången av 2023 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 157 procent (172). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING PÅ BALANSDAGEN	**Andel kvinnor 2023**	**Andel kvinnor 2022**
Koncernen totalt		
Styrelsen	33 %	40 %
Övriga befattningshavare	27 %	25 %

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSINNEHAVARE	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
2023					
Styrelsens ordförande:					
Cecilia Marlow	550	–	–	–	550
Styrelseledamot:					
Christina Källenfors	350	–	–	–	350
Joakim Sjöberg	125	–	–	–	125
Lennart Ekelund	350	–	–	–	350
Jakob Mörndal	–	–	–	–	–
Clas-Göran Lyrhem	150	–	–	–	150
Jörgen Andersson	–	–	–	–	–
Verkställande direktör: [1]					
Jonas Jönehall (vd)	3 405	–	139	964	4 508
Övriga ledande befattningshavare (10 personer)	12 149	404	676	4 958	18 187
Summa	**17 079**	**404**	**815**	**5 922**	**24 220**
2022					
Styrelsens ordförande:					
Cecilia Marlow	500	–	–	–	500
Styrelseledamot:					
Christina Källenfors	285	–	–	–	285
Joakim Sjöberg	235	–	–	–	235
Lennart Ekelund	285	–	–	–	285
Verkställande direktör: [1]					
Jonas Jönehall (vd/vvd) [2]	2 779	530	99	890	4 298
Jörgen Andersson (vd) [3]	1 264	230	51	858	2 403
Övriga ledande befattningshavare (11 personer)	12 158	1 818	620	5 555	20 151
Summa	**17 507**	**2 578**	**770**	**7 303**	**28 158**

[1] Vd ingår i moderbolagets styrelse, men något särskilt styrelsearvode utgår ej.
[2] Vvd t.o.m. 2022-05-05, vd fr.o.m 2022-05-05.
[3] Vd t.o.m. 2022-05-05.

Arvode till styrelsens ordförande och övriga ledamöter fastställdes på årsstämman, liksom arvode till investeringsutskottet.
Styrelsearvode utgår till en var av de ordinarie ledamöterna som inte uppbär lön från bolaget eller på annat sätt ersatts direkt av någon ägare.

BESLUTADE RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING 2023

Det finns inget särskilt ersättningsutskott inrättat i styrelsen. Ersättningsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson som är anställd i Wästbygg Gruppen. Ersättningsfrågor som hanteras bland annat är fastställande av ersättningspolicy, LTI-program samt lön till verkställande direktör. Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation. Kompensationen till bolagsledningen består av fast lön, rörlig lön, pension samt övriga ersättningar och förmåner såsom bilförmån och sjukförsäkring. Den fasta lönen är relaterad till den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Den rörliga lönen är beroende av individens uppfyllelse av kvantitativa och kvalitativa mål. Samtliga avtal om rörlig lön har ett tak, takets utformning och relation till den fasta lönen är dock individuell beroende på roll och ersättningsnivå. Relationen mellan fast och rörlig lön varierar mellan individerna men utgör en balanserad total ersättning. Verkställande direktören ska åtnjuta tjänstepension motsvarande en premie om cirka 30 procent av aktuell årslön inklusive sjuklönepremie. Övriga medlemmar av bolagsledningen har individuella pensionsvillkor där ingen överstiger 30 procent av aktuell årslön. Pensionsåldern är 65 år. Samtliga pensioner ska vara avgiftsbestämda utan åtagande efter anställningens upphörande eller pensionens inträde. Övriga ersättningar och förmåner ska vara marknadsmässiga och bidra till att underlätta befattningshavarens möjligheter att fullgöra sina arbetsuppgifter. Bolagsledningens anställningsavtal inkluderar uppsägningsbestämmelser. Enligt dessa avtal kan anställning vanligen upphöra på den anställdes begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader och på bolagets begäran med en uppsägningstid av 6 till 12 månader. Generellt förekommer inga avgångsvederlag utöver ersättning under uppsägningstid. Koncernbolagens vd:ar och vice vd:ar har dock en konkurrensklausul i sina anställningsavtal, vilket ger rätt till avgångsvederlag i de fall företaget önskar nyttja denna klausul som då gäller för upp till maximalt tolv månader utöver uppsägningstiden. Beslut om avgångsvederlag fattas av styrelsen i varje enskilt fall. Årsstämman 2023 beslutade att införa ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare samt vissa nyckelpersoner i formen av ett aktiesparprogram (LTI 2023). För fullt utfall av LTI 2023 krävs att Wästbygg Gruppen uppnår ett förutbestämt tillväxtmål samt ett hållbarhetsmål. LTI 2023 är ett rörligt långsiktigt incitamentsprogram som ger ca 60 individer möjlighet att erhålla en kontant ersättning där ersättningen efter skatt ska användas för att förvärva befintliga B-aktier i Wästbygg Gruppen. Förutsatt att deltagarna uppfyller vissa villkor på treårsdagen av LTI-programmet erhåller deltagarna matchningsaktier, vilka sedan tidigare återköpts av bolaget. Fullständiga villkor för LTI 2023 återfinns på bolagets hemsida, group.wastbygg.se.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539547

Not 6. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	5	4	3	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
Skatteuppdrag	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	–	–

Med revisionsuppdrag 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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster.
Inga andra revisionsbolag har anlitats.

Not 7. Kostnadsslag i resultaträkningen

Koncern	2023	2022
Produktionskostnader:		
Material och underentreprenörer	4 664	4 516
Personalkostnader	352	362
Summa	**5 016**	**4 878**
Försäljnings- och administrationskostnader:		
Externa kostnader	98	108
Personalkostnader	232	221
Nedskrivning goodwill	30	–
Avskrivningar	34	31
Summa	**394**	**360**

Not 8. Övriga rörelseintäkter

Koncern	2023	2022
Försäkringsersättningar	1	1
Övriga avtalsintäkter	24	–
Hyresintäkter egenutvecklade fastigheter och exploateringsfastigheter	26	–
Övrigt	12	8
Summa	**63**	**9**

Not 9. Övriga rörelsekostnader

Koncern	2023	2022
Driftskostnad egenutvecklade fastigheter och exploateringsfastigheter	5	–
Övriga kostnader	0	2
Summa	**5**	**2**

Not 10. Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Valutaomräkningsvinst	1	3	0	0
Ränteintäkter	30	18	10	0
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	80	47
Övriga finansiella intäkter	8	5	3	–
Summa	**39**	**26**	**93**	**47**

Not 11. Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Valutaomräkningsförlust	-15	-9	–	–
Räntekostnader	-74	-39	-59	-28
Räntekostnader, koncernbolag	–	–	-6	-10
Övriga finansiella kostnader	-6	-2	-6	-1
Summa	**-95**	**-50**	**-71**	**-39**

Not 12. Skatter

Koncern	2023	2022
Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Periodens skatt	0	0
Summa	**0**	**0**
Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Underskottsavdrag	72	50
Övrigt som ger uppskjuten skatt	0	8
Summa	**72**	**58**
Totalt redovisad skattekostnad/ skatteintäkt i koncernen	**72**	**58**

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539548

Koncern	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-441	-75
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 20,6 %	91	15
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	2	1
Icke-avdragsgilla kostnader	-62	-3
Ej skattepliktiga intäkter*	44	37
Spärrat underskottsavdrag	-3	0
Temporära skillnader	0	8
Redovisad effektiv skatt	**72**	**58**

* Ej skattepliktiga intäkter består delvis av aktievinster från egenutvecklade projekt.

	Koncern		Moderbolag	
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN, NETTO	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Underskottsavdrag	172	100	4	18
Obeskattade reserver	–	–	–	–
Leasingskulder	6	7	–	–
Nyttjanderättstillgångar, leasing	-6	-7	–	–
Övrig uppskjuten skatt temporära skillnader	-5	-3	–	–
Netto fordran (+) / skuld (-)	**167**	**97**	**4**	**18**

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder redovisas i balansräkningen delvis netto efter beaktande av kvitteringsmöjligheter.

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

Not 13. Resultat per aktie

Koncern	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-369	-17
Antalet aktier		
Vid årets början	32 340 791	32 590 791
Vederlagsaktier	–	-425 313
Överlämning egna aktier	–	425 313
Återköpta aktier	–	-250 000
Utestående aktier vid årets slut	32 340 791	32 340 791
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens slut[1]	**32 340 791**	**32 402 435**
Resultat per aktie, kr[2]	**-11,40**	**-0,53**

[1] Vägt genomsnittligt antal aktier är detsamma för beräkning av Resultat per aktie före och efter utspädning eftersom vederlagsaktierna redan redovisats som ett åtagande.

[2] Resultat per aktie har beräknats genom att använda resultatet hänförligt till aktieägarna som täljare, det vill säga inga justeringar av resultatet behövdes göras 2023 eller 2022.

Not 14. Goodwill

Koncern	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	428	428
Vid årets slut	**428**	**428**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	–	–
Nedskrivningar	-30	–
Vid årets slut	**-30**	**–**
Redovisat värde vid periodens slut	**398**	**428**

Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet	2023	2022
Logistic Contractor	56	56
Rekab Entreprenad	199	199
Wästbygg	143	173
Total goodwill	**398**	**428**

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL
Koncernens redovisade goodwill uppgår till 398 mkr (428). Enligt IFRS skrivs inte goodwill av utan värdet prövas årligen i enlighet med IAS 36 eller oftare om bolaget bedömer att det finns anledning därtill.

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

VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANDEVÄRDE
Följande variabler är väsentliga och gemensamma för samtliga kassagenererande enheter vid beräkningar av nyttjandevärdet;

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

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

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

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

Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var 2023 cirka 10 (11) procent efter skatt.

Transaktion 09222115557514355976 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539549

Not 15. *Övriga immateriella anläggningstillgångar*

	Koncern		Moderbolag	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	48	41	17	10
Nyanskaffningar	8	7	8	7
Försäljning och omklassificeringar	–	–	–	–
Vid årets slut	**56**	**48**	**25**	**17**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-14	-6	-8	-5
Årets avskrivning enligt plan	-10	-8	-4	-3
Vid årets slut	**-24**	**-14**	**-12**	**-8**
Redovisat värde vid perioden slut	**32**	**34**	**13**	**9**

Not 16. *Förvaltningsfastigheter*

Koncern	**2023**	**2022**
Verkligt värde		
Vid årets början	75	75
Orealiserade värdeförändringar	*-15*	–
Vid årets slut	**60**	**75**

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 46 mkr.

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgick till 60 mkr per den 31 december 2023.

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 under hösten 2023. Värderingen är gjord utifrån en marknadsanalys och nuvärdesberäkning av 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, inflationtakt om 2 procent samt vakanser på 0,25 procent. Kalkylräntan är beräknad till 6,4 procent. Restvärdet efter kalkylperiodens slut (15 år) har nuvärdetsberäknats. Inga investeringsbehov bedöms finnas inom kalkylperioden. Per årskiftet gjordes ett nytt antagande kopplat till vakansrisk. Detta medförde ytterligare nedskrivning.

Not 17. *Nyttjanderättstillgångar*

Koncern	**2023**	**2022**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	109	86
Nyanskaffningar	17	23
Vid årets slut	**126**	**109**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-74	-52
Årets avskrivningar	-25	-22
Vid årets slut	**-99**	**-74**
Redovisat värde vid periodens slut	**27**	**35**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Direkta kostnader	–	–
Försäljnings- och administrationskostnader	-25	-22

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

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

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

Återstående snittid avseende hyresavtal på de kontor vi sitter (per balansdagen, 2023-12-31, 15 st) är 3 år och för fordon 1,5 år.

Leasingskulden garanteras genom att den underliggande tillgången ställts som säkerhet för skulden. Framtida minimileaseavgifter är ej av väsentligt belopp. Se not 31 och 32 avseende leasingavtalens påverkan på skulder.

LEASINGAVTAL SOM INTE REDOVISAS SOM EN NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare (i huvudsak projektrelaterade hyror) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde kostnadsförs linjärt. Årets kostnad för dessa avtal uppgår till 71 mkr (63).

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

	Koncern						Moderbolag	
	2023			2022			2023	2022
	Inventarier och verktyg	Vind-kraftverk	Total	Inventarier och verktyg	Vind-kraftverk	Total	Inventarier och verktyg	Inventarier och verktyg
Ackumulerade anskaffningsvärden:								
Vid årets början	31	4	35	29	4	33	11	10
Nyanskaffningar	4	12	16	2	–	2	4	1
Avyttringar och utrangeringar	-2	-4	-6	0	–	0	-1	–
Vid årets slut	**33**	**12**	**45**	**31**	**4**	**35**	**14**	**11**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:								
Vid årets början	-27	-4	-31	-24	-4	-28	-9	-8
Avyttringar och utrangeringar	3	4	7	0	–	0	1	–
Årets avskrivningar	-2	–	-2	-3	–	-3	-1	-1
Vid årets slut	**-26**	**–**	**-26**	**-27**	**-4**	**-31**	**-9**	**-9**
Redovisat värde vid periodens slut	**7**	**12**	**19**	**4**	**0**	**4**	**5**	**2**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:								
Direkta kostnader	–	–	–	–	–	–		
Försäljnings- och administrationskostnader	-2	–	-2	-3	–	-3		

Under året har investering skett i två nya vindkraftverk. Dessa är under uppförande och skrivs av när de tagits i bruk.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539551

Not 19. Andelar i koncernbolag

Specifikation av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i konsoliderade koncernbolag.

Koncernbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent[1]	Redovisat värde i moderbolaget 2023-12-31	2022-12-31
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 [4]	559021-1347	Göteborg	-	-	–	–
LC Development Fastigheter 1 AB [4]	559021-1248	Göteborg	-	-	–	–
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 18 AB [5]	559292-0200	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Fastighetsbolaget Ubbarp AB [5]	559338-6377	Göteborg	25 000	100,0	–	–
LC Development Fastigheter 102 AB	559366-8766	Göteborg	50 000	100,0	–	–
LC Development Mark AB	559312-1808	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Sneden AB [4]	556711-1447	Sollentuna	-	-	–	–
LC Joint Ventures AB	559312-1790	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Logistic Contractor Norge AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0	–	–
LC Norge Nord AS	927 955 032	Norge	3 000	100,0	–	–
LC Holmenga 1 AS	929 430 433	Norge	1 000 000	100,0	–	–
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0	–	–
Logistic Contractor Finland Oy	3087265-1	Finland	10 000	100,0	–	–
Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5	3303529-3	Finland	100	100,0	–	–
Wästbygg AB	556943-4847	Göteborg	1 000	100,0	20	5
Wästbygg Entreprenad AB	556083-0829	Göteborg	10 000	100,0	–	–
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Göteborg	1 000	100,0	–	–
Hyresbo Holding AB	556931-8578	Göteborg	500	100,0	–	–
Hyresbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Göteborg	500	100,0	–	–
Havbund 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	–	–
Centrumshopping Lund AB	556737-8376	Lund	1 000	100,0	–	–
Galten i Lund AB	556675-4627	Lund	1 000	100,0	–	–
Pacron Aktiebolag	556742-0863	Lund	10	100,0	–	–
Östra Station i Kävlingen AB [4]	559082-3406	Borås	-	-	–	–
BRF Östra Station i Kävlingen	769636-0143	Kävlinge	-	-	–	–
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Ekonomiska föreningen Trädgårn	769636-2347	Malmö	-	100,0	–	–
BRF Soluret i Malmö [4]	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	–	–
Skogome 7:26 ekonomisk förening	769639-2088	Göteborg	-	100,0	–	–
Hökälla Projekt Holding 2 AB	559121-8556	Göteborg	50 000	100,0	–	–
BRF Hökälla Ängar 2 [4]	769637-4128	Göteborg	-	-	–	–
Hökälla Projekt Holding 3 AB	559121-8564	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Ekonomiska föreningen Skogome 7:14	769635-4138	Göteborg	-	100,0	–	–
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Göteborg	50 000	100,0	–	–

[1] Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna
[2] Nyanskaffade under 2023
[3] Fusionerat under året
[4] Avyttrad under 2023
[5] Konsolideras från och med Q2 2023

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539552

Koncernbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent[1]	Redovisat värde i moderbolaget 2023-12-31	2022-12-31
Tuve 12:40 Ekonomisk förening [3]	769637-1827	Göteborg	-	-	–	–
BRF Tuvebo Glashytta [4]	769640-3281	Göteborg	-	-	–	–
Södertörn Holding AB	556981-3131	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Wästbygg Ledamoten 2 AB [2]	559412-7663	Göteborg	25 000	100,0	–	–
Retail Utveckling 2 Holding AB	559349-7752	Borås	25 000	100,0	–	–
Wästbygg Nämnden 1 AB	559353-9686	Borås	25 000	100,0	–	–
WBPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Göteborg	50 000	100,0	–	–
WB Projektutveckling Entreprenad AB	559058-0949	Göteborg	50 000	100,0	–	–
WBPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Göteborg	50 000	100,0	–	–
WBPU Holding AB	559147-1478	Göteborg	50 000	100,0	–	–
WBPU Bostäder Holding 1 AB	559256-7498	Göteborg	50 000	100,0	–	–
BRF Slottshamnen i Näsbypark [4]	769640-1053	Täby	-	-	–	–
Ekonomiska föreningen Spisefronten 2 [3]	769636-2792	Göteborg	-	-	–	–
BRF Slottsängen i Näsbypark [4]	769640-0477	Täby	-	-	–	–
Ekonomiska föreningen WB Fiskeläget 1	769641-1169	Göteborg	-	100,0	–	–
BRF Salt i Norra Borstahusen	769641-2191	Landskrona	-	-	–	–
WBPU Bostäder Holding 2 AB	559267-8485	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2 [3]	769639-2583	Göteborg	-	-	–	–
BRF Cityterassen i Malmö	769640-1962	Malmö	-	-	–	–
Kvarteret Cityterassen AB	559364-1433	Malmö	-	-	–	–
Ekonomiska föreningen WB Fiskeläget 2	769641-1136	Göteborg	-	100,0	–	–
BRF Sand i Norra Borstahusen	769641-2217	Landskrona	-	-	–	–
WBPU Bostäder Holding 3 AB	559267-8477	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret 8 [3]	769640-2598	Göteborg	-	-	–	–
BRF Tjäran	769640-3927	Norrtälje	-	-	–	–
Kvarteret Tjärleken AB	559368-3591	Stockholm	-	-	–	–
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret Leken	769640-3638	Göteborg	-	100,0	–	–
BRF Leken	769641-0138	Norrtälje	-	-	–	–
Ekonomiska föreningen WB Fridhem	769641-0849	Göteborg	-	100,0	–	–
BRF Kust i Ängelholm	769641-2225	Ängelholm	-	-	–	–
WBPU Förvaltning AB	559461-7523	Göteborg	50 000	100,0	–	–
Rekab Entreprenad AB	556520-7007	Umeå	11 000	100,0	282	282
Östhållaren AB	559056-0651	Umeå	50 000	100,0	–	–
Syrenhållaren AB	559137-5539	Umeå	50 000	100,0	–	–
Syrendottern AB	559132-2986	Umeå	500	100,0	–	–
Nerys Bostäder AB	559132-2978	Umeå	500	100,0	–	–
Grisbackahållaren AB	559082-7688	Umeå	50 000	100,0	–	–
Almdottern AB	559085-8840	Umeå	500	100,0	–	–
Grisbacka bostäder AB	559085-3882	Vännäs	50 000	100,0	–	–
Nemla Bostäder AB	559127-8600	Umeå	500	100,0	–	–
Inwita Fastigheter AB	559236-1058	Göteborg	10 000	100,0	1	2
Inwita Häggen 1 AB	559204-0355	Göteborg	500	100,0	–	–
Bäckasol Holding AB	559402-6766	Göteborg	25 000	100,0	0	–
Bäckasol AB	559406-8933	Göteborg	18 750	75,0	–	–
					403	389

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	393	389
Nyanskaffning	–	0
Aktieägartillskott	181	4
Vid årets slut	**574**	**393**
Ackumulerade nedskrivningar:		
Vid årets början	-4	–
Årets nedskrivningar	-167	-4
Vid årets slut	**-171**	**-4**
Redovisat värde vid periodens slut	**403**	**389**

ÖVRIGA AKTIEINNEHAV

I posten övriga fordringar redovisas övriga aktieinnehav på företag som inte konsolideras och fordringar på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av, aktier/andelar 104 mkr (229) och övriga fordringar 189 mkr (423).

I posten övriga skulder redovisas skulder på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av 0 mkr (0).

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

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539553

Not 20. Fordringar koncernbolag

Moderbolag	2023	2022
Vid årets början	61	49
Omklassificering	–	12
Redovisat värde vid årets slut	**61**	**61**

Not 21. Andelar joint ventures och intresseföretag

Koncern	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1	17
Resultatandel	0	-8
Avyttrat under året	–	0
Omklassificering	–	-7
Nedskrivning av andelar	–	-1
Redovisat värde vid årets slut	**1**	**1**

SPECIFIKATION AV KONCERNENS ÖVRIGA INNEHAV AV ANDELAR I JOINT VENTURES OCH INTRESSEFÖRETAG

							Redovisat värde i koncernen	
Företag	**Klassificering**	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Antal andelar**	**Ägar-andel**	**Röst-andel**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
NNJ 8 i Umeå AB	Joint Venture	559055-9760	Umeå	250	50,0 %	50,0 %	0	0
NNJ 13 i Umeå AB*	Joint Venture	559349-7489	Umeå	12 500	50,0 %	50,0 %	0	0
Hotell Västerport i Varberg AB*	Intressebolag	559022-1650	Falkenberg	6 400	64,0 %	33,3 %	1	1
Summa							**1**	**1**

Bolagen ska äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder.

* Fastigheterna är under exploatering och byggnation har inte påbörjats.

Not 22. Kundfordringar

Koncern	2023	2022
Åldersanalys, förfallna kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	303	379
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dagar	86	21
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dagar	92	7
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dagar	39	5
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	42	52
Summa	**562**	**464**
Avsättningar för kundförluster		
Vid årets början och slut	-1	0
Redovisat värde kundfordringar	**561**	**464**

Under året finns konstaterade kundförluster med 1 mkr (0) som belastat resultaträkningen.

Not 23. Egenutvecklade fastigheter

Koncern	2023	2022
Vid årets början	–	–
Nyanskaffning	350	–
Vid årets slut	**350**	**–**

Posten avser två egenutvecklade logistikfastigheter som till följd av marknadsläget inte avyttrades till extern part. Fastigheterna färdigställdes under våren 2023 och konsolideras från och med andra kvartalet 2023 då båda fastigheterna övergick till en förvaltningsfas. Båda fastigheterna är fullt uthyrda på fleråriga avtal. I slutet av 2023 tecknades ett avtal om försäljning av en av dessa fastigheter och tillträde sker under våren 2024.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539554

Not 24. Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Koncern	2023	2022
Vid årets början	1 565	880
Nyanskaffning	708	926
Årets avyttringar	-1 112	-241
Vid årets slut	**1 161**	**1 565**

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

Not 25. Upparbetat ej fakturerat och förskott från kunder

Koncern	2023	2022
Upparbetat ej fakturerat:		
Pågående uppdrag:		
Ackumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	4 652	4 664
Fakturering	-4 475	-4 416
Summa fordran på beställare	**177**	**248**

Koncern	2023	2022
Förskott från kunder:		
Pågående uppdrag:		
Fakturering på ej avslutade entreprenader	6 710	7 697
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-6 361	-7 431
Summa skuld	**349**	**266**

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

FÖRÄNDRING KONTRAKTSBALANSER	2023		2022	
Koncern	**Upparbetade men ej fakturerade intäkter**	**Fakturerade men ej upparbetade intäkter**	**Upparbetade men ej fakturerade intäkter**	**Fakturerade men ej upparbetade intäkter**
Intäkter redovisade i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång.		266		406
Fakturering under året reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året.		-349		-266
Överföring av upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar.	-248		-437	
Upparbetat under året, reducerat med belopp som fakturerats under året.	177		248	

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539555

Not 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	5	4	4	3
Förutbetalda försäkrings-premier	4	4	4	4
Fordran leverantör	5	5	–	–
Upplupen ränteintäkt	–	3	–	–
Övriga poster	8	6	5	2
Vid årets slut	**22**	**22**	**13**	**9**

Not 27. Eget kapital

AKTIEKAPITAL

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

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

Totalt antal utestående aktier uppgick per 31 december 2023 till 32 340 791 vilket omfattar åtagande för vederlagsaktier och återköpta aktier.

Andelen utdelningsberättigade aktier uppgår till 31 915 478.

För ytterligare information se förvaltningsberättelsen sida 48, rubrik Aktien.

KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

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

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

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

Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapitalpost. Denna post har även påverkats av åtagandet av vederlagsaktier och återköpta aktier.

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

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

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

Not 28. Avsättningar

Koncern	2023	2022
Övriga avsättningar som långfristiga skulder		
Garantiavsättningar	64	71
Övrigt	0	0
Summa	**64**	**71**
Övriga avsättningar som kortfristiga skulder		
Övrigt	0	–
Summa	**0**	**–**
Redovisat värde vid periodens ingång	71	72
Avsättningar som gjorts under perioden	24	13
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-10	-7
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-21	-7
Redovisat värde vid periodens utgång	**64**	**71**

Transaktion 09222115557514355979 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539556

Not 29. Finansiell riskhantering och finansiella instrument – koncern

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

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

Wästbygg Gruppens styrelse ansvarar för att fastställa finanspolicyn som anger riktlinjer, mål och limiter för finansförvaltning och hantering av finansiella risker inom koncernen. Finanspolicyn reglerar ansvarsfördelningen mellan Wästbygg Gruppens styrelse, koncernledning och koncernbolagen.

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

RÄNTERISK

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

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan med ca 14,9 mkr (14,5) för de räntebärande finansiella skuldema.

Koncernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tillgänglig genom kassalikviditet och checkräkningskredit eller bindande kreditlöften. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån per bokslutdagen var 7,34 procent (5,17). För specifikation av räntebärande skulder se not 31.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försvåras och fördyras samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom kontinuerlig diskussion med koncernens banker och finansiella partners där kommande finansieringsbehov hanteras. Under 2023 har även koncernens skuldsättningsgrad reducerats genom ett strukturerat arbete med exempelvis amortering av obligation, försäljning av fastigheter samt avlämnande av färdigställda utvecklingsprojekt. För mer detaljerad information om bolagets finansieringsstruktur se not 30 och 31.

Likviditetsrisken hanteras genom kontinuerlig uppföljning av den centrala ekonomifunktionen. Lång- och kortsiktiga likviditetsprognoser upprättas och uppdateras löpande för att identifiera framtida likviditetsbehov. Utifrån dessa prognoser fattas beslut om investeringar och om eventuella åtgärder för att koncernen ska kunna hantera framtida betalningsförpliktelser. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsedda kostnader.

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	2023-12-31	2022-12-31
Kassa*	194	534
Outnyttjad checkkredit	250	250
Summa	**444**	**784**

* Varav spärrade medel för garantier uppgår till 15 mkr (0).

VALUTARISK

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

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

Huvuddelen av Wästbygg Gruppens verksamhet bedrivs i Sverige och har få valutarisker. Den internationella närvaron är under uppbyggnad. Koncernens övergripande princip är att verksamheterna i övriga länder sker företrädesvis i landets egna valuta och därmed minska valutarisken i verksamheten. Om väsentliga inköp sker i annan valuta än ursprungslandet så sker valutasäkring.

KREDITRISK

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

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

I samband med finansiering av projekt och andra affärsavtal kan Wästbygg Gruppen kräva olika typer av säkerheter som exempelvis bankgarantier, moderbolagsborgen eller andra typer av säkerheter i syfte att minska kreditrisken.

Företaget har därmed ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Inga materiella förluster av finansiell karaktär har inträffat under året. För analys av kundfordringar se not 22.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2023	2022
Tillgångar i koncernens balansräkning		
Kundfordringar	561	464
Likvida medel	194	534
Summa	**755**	**998**

Koncernens balansräkning visar övriga fordringar om 408 mkr (674). Av dessa är 219 mkr (270) icke finansiella.

FINANSIELLA SKULDER	2023	2022
Skulder i koncernens balansräkning		
Obligationslån	446	494
Långfristiga skulder till kreditinstitut	66	173
Övriga långfristiga räntebärande skulder	93	55
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	877	752
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	18	20
Leverantörsskulder	532	690
Summa	**2 032**	**2 184**

Koncernens balansräkning visar övriga skulder om 173 mkr (157). Inga derivat finns per bokslutsdagen.

Villkorade köpeskillingar per bokslutsdagen uppgår till 3 mkr (3).

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt tre nivåer:

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

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

Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539557

Not 30. Obligationslån

Koncern	2023	2022
Vid årets början	494	492
Amortering	-50	–
Återförd kostnad	2	2
Vid årets slut	**446**	**494**

Den 23 november 2021 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 2021. Under 2023 har en amortering på 50 mkr gjorts efter omförhandlade villkor med obligationsägarna i augusti, som bland annat innebar att 100 mkr skulle amorteras senast vid utgången av första kvartalet 2024.

Ytterligare en amortering på 50 mkr gjordes den 10 januari 2024, varmed villkoret gentemot obligationsägarna har uppfyllts.

KOVENANTER [1]

Maintenance Test
- Soliditet > 30 procent

Incurrence Test
- Efter utdelning får soliditeten inte understiga 27,5 procent [2].

[1] Enligt segmentsrapportering.
[2] Genom det skriftliga förfarande som genomfördes i relation till bolagets obligationsinnehavare under augusti 2023 åtog sig bolaget att inte genomföra någon utdelning till aktieägarna under den återstående löptiden av den gröna obligationen.

För mer detaljer se group.wastbygg.se

Not 31. Räntebärande skulder

Wästbygg Gruppens lånedokumentation innehåller sedvanliga åtaganden (så kallade kovenanter) som avser soliditetskrav under varje testperiod. Därtill föreligger även kovenanter i förhållande till viss allmän informationsplikt kring Wästbygg Gruppens löpande verksamhet och eventuella förändringar i koncernen.

KREDIT- OCH RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR

Wästbygg Gruppens räntebärande skulder består främst av fastighetslån i förvaltningsfastigheter, obligationslån samt projektfinansiering i bostadsrättsföreningar. Fastighetslån på 47 mkr är ett treårigt avtal som löper ut 2024. Konvenanterna är att soliditeten vid varje tillfälle uppgår till lägst 30 procent och LTV inte överstiger 70 procent. I de egenutvecklade fastigheterna finns rörliga fastighetslån till ett totalt värde om 205 mkr. 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. Beroende på projektens olika faser kan dessa variera mycket över tid. Projektfinansieringen uppgår per balansdagen till 784 mkr. Kovenanterna varierar beroende på avtal. Obligationslånet, 446 mkr, är en del i att säkerställa Wästbygg Gruppens framtida projektfinansiering. För detaljerade villkor om obligationen se not 30. I vissa utvecklingsprojekt kan det förkomma räntebärande förskott. Per balansdagen uppgick dessa till 0 mkr (0).

Koncernens räntebärande skulder fördelar sig i rapport över finansiell ställning enligt följande:
- Långfristiga skulder 169 mkr (722)
- Kortfristiga skulder 1 341 mkr (772)
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 mkr (0)
- Totalt 1 510 mkr (1 494)

Kredittider på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis.

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

SKULDER TILL KREDITINSTITUT, OBLIGATIONSLÅN OCH ÖVRIGA RÄNTEBÄRANDE SKULDER	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Kortfristig del	1 323	752	446	–
Förfallotidpunkt, 2 – 5 år från balansdagen	159	706	–	494
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	–	–	–
Summa	**1 482**	**1 458**	**446**	**494**

CHECKRÄKNINGSKREDIT	2023	2022
Beviljad kreditlimit	250	250
Outnyttjad del	-250	-250
Utnyttjat kreditbelopp	**–**	**–**

Kreditlimiter på checkräkningskrediter förnyas årligen.

Moderbolaget har per bokslutsdagen 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 + 2,75 procent utan räntegolv. Båda krediterna har en kontraktsränta om 0,5 procent. Checkkrediten har tidvis nyttjats under räkenskapsåret. I januari 2024 sänktes checkkrediten i moderbolaget till 125 mkr.

LEASINGSKULDER SOM PRESENTERAS I KONCERNENS BALANSRÄKNING ENLIGT FÖLJANDE:	2023	2022
Kortfristig del	18	20
Långfristig del	10	16
Summa	**28**	**36**

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

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
2022				
Ingående balans	**646**	**145**	**35**	**826**
Kassaflödespåverkande:				
Amortering av låneskulder	-2	–	–	**-2**
Upptagna låneskulder	39	622	–	**662**
Ej kassaflödespåverkande:				
Omklassificering från joint venture	21	–	–	**21**
Avyttrat företag	–	-15	–	**-15**
Nya leasingavtal	–	–	23	**23**
Avskrivningar leasingavtal	–	–	-22	**-22**
Obligationslån återlagda kostnader	2	–	–	**2**
Vid årets slut	**706**	**752**	**36**	**1 494**
2023				
Ingående balans	**706**	**752**	**36**	**1 495**
Kassaflödespåverkande:				
Amortering av låneskulder	-2	-53	–	**-55**
Upptagna låneskulder	57	463	–	**520**
Ej kassaflödespåverkande:				
Omklassificering	-602	602	–	**–**
Nya företag som konsolideras	–	192	–	**192**
Avyttrat företag	–	-635	–	**-635**
Nya leasingavtal	–	–	27	**27**
Avskrivningar leasingavtal	–	–	-35	**-35**
Obligationslån återlagda kostnader	–	2	–	**2**
Vid årets slut	**159**	**1 323**	**28**	**1 510**

Not 33. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		*Moderbolag*	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Produktionskostnader	95	21	–	–
Personalkostnader	90	82	10	9
Övriga poster	28	64	9	10
Summa	**213**	**167**	**19**	**19**

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539559

Not 34. Panter och eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ställda panter				
Aktier i dotterföretag	–	19	122	105
Företagsinteckningar	25	25	–	–
Fastighetsinteckningar	628	828	–	–
Summa	**653**	**872**	**122**	**105**
Eventualförpliktelser				
Generell borgen till förmån för övriga koncernföretag	–	181	807	1 187
Fullgörandegaranti under garantitid	159	47	159	47
Fullgörandegaranti under uppförande	954	1 034	631	418
Summa	**1 113**	**1 262**	**1 597**	**1 652**

Not 35. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncern		Moderbolag	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Avskrivningar	35	32	4	4
Övriga avsättningar	-7	-1	–	–
Upptagande av finansiell leasing / IFRS 16	-25	-23	–	–
Nedskrivning av goodwill	30	–	–	–
Realisationsresultat försäljning dotterföretag	-8	–	–	–
Nedskrivning av egenutvecklade fastigheter	19	–	–	–
Övriga poster	2	0	3	5
Summa	**46**	**8**	**7**	**9**

Not 36. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 19 till vilka moderbolaget dels säljer supporttjänster såsom IT, ekonomitjänster och personaladministration vilka fördelas till självkostnad på dotterbolagen. Närståendetransaktioner med styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av not 5.

Wästbygg Gruppens största ägare är M2 Holding AB som ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i detta bolag. M2-koncernen äger en majoritet av Wästbygg Gruppens aktiekapital, men kontrollerar färre än 50 procent av rösterna i bolaget.

M2-koncernen har betydande direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB, som därmed ingår i gruppen av närstående företag men som inte är koncernföretag sammanhängande med Wästbygg Gruppen.

Wästbygg Gruppen utför entreprenadverksamhet i konkurrens åt Corem Property Group och M2. Upparbetad intäkt i aktuella projekt redovisas i enligt nedanstående tabell.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE FÖRETAG:	**Upparbetad intäkt 2023**	**Upparbetad intäkt 2022**
Motpart		
Corem Property Group	83	68
M2	3	95
Summa	**85**	**163**

Utöver ovanstående har Wästbygg Gruppen hyreskostnader till närstående om 4 mkr (5). Per balansdagen finns övrig fordran 13 mkr (13) och kundfordringar 0 mkr (20) till närstående. Finansiella skulder i form av leverantörsskulder finns med 1 mkr (2).

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÅSTBYGG GROUP

Not 37. Nyckeltal och definitioner

KONCERN: Wästbygg Gruppen presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras av IFRS. Nyckeltalen på sidorna 5 och 10 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 definierade enligt IFRS om inte så anges. Intäktstillväxt (CAGR) är beräknat utifrån segmentsrapportering.

SEGMENT: Beträffande de nyckeltal som lämnas på sidan 10 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 införsäljning under aktuell period.

ORDERSTOCK

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

Syfte: Visar bolagets intäkter under kommande perioder.

[1] *Från segmentsrapporteringen.*
[2] Se ytterligare information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 14.

FINANSIELLA NYCKELTAL

BALANSOMSLUTNING	2023	2022
A Summa tillgångar	4 043	4 467
A = Balansomslutning	4 043	4 467

INTÄKTSTILLVÄXT (CAGR) [1]	2023	2022
A Intäkter (rullande 12 månader)	4 843	5 794
B Jämförelseperiodens intäkter	3 801	3 905
C Antal år mellan perioderna	3	3
(A/B)^(1/C)-1 = Intäktstillväxt, %	8,4 %	14,1 %

Definition: Intäkter för rullande 12 månader dividerat med föregående periods intäkter, upphöjt till 1, delat på antalet år mellan de två perioderna, minus 1. Wästbygg Gruppen mäter CAGR över tre år med utgångspunkt från utgången av året närmast innan den aktuella treårsperioden.

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

RÖRELSEMARGINAL	2023	2022
A Rörelseresultat	-361	-50
B Intäkter	4 991	5 181
A/B = Rörelsemarginal, %	-7,2 %	-1,0 %

Definition: Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

Syfte: Visar bolagets intjäningsförmåga.

SOLIDITET	2023	2022
A Summa eget kapital	1 181	1 597
B Balansomslutning	4 043	4 467
A/B = Soliditet, %	29 %	36 %

Definition: Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Syfte: Beskriver kapitalstrukturen i bolaget.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	2023	2022
A Periodens resultat (rullande 12 månader)	-369	-17
B Eget kapital vid periodens början	1 597	1 751
C Eget kapital vid periodens slut	1 181	1 597
A/((B+C)/2) = Avkastning på eget kapital, %	-27 %	-1 %

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

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

RÖRELSEKAPITAL	2023	2022
A Omsättningstillgångar	3 311	3 770
B Likvida medel	194	534
C Kortfristiga icke räntebärande skulder	1 267	1 280
A-B-C = Rörelsekapital	1 850	1 956

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

Syfte: Visar bolagets kapitalbindning.

RÄNTEBÄRANDE NETTOKASSA/NETTOSKULD	2023	2022
Fordringar hos koncernbolag	0	0
Likvida medel	194	534
Övriga räntebärande fordringar	190	404
A Räntebärande tillgångar vid periodens slut	385	938
Långfristiga räntebärande skulder	169	722
Kortfristiga räntebärande skulder	1 341	772
B Räntebärande skulder	1 511	1 494
A-B = Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-)	-1 126	-556

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

Syfte: Visar den reella skuldsättningen.

RESULTAT PER AKTIE ENLIGT IFRS	2023	2022
A Periodens resultat	-369	-17
B Vägt genomsnittligt antal utestående aktier ('000) [2]	32 341	32 402
A/B = Resultat per aktie, kr	-11,40	-0,53

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

Syfte: Belyser varje akties andel av periodens resultat.

EGET KAPITAL PER AKTIE ENLIGT IFRS	2023	2022
A Eget kapital vid periodens slut	1 177	1 593
B Antal utestående aktier vid periodens slut ('000) [2]	32 341	32 341
A/B = Eget kapital per aktie, kr	36,38	49,25

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

Syfte: Belyser varje akties andel av det egna kapitalet.

UTDELNINGSPROCENT [1]	2023	2022
A Föreslagen utdelning	0	53
B Resultat efter skatt	-496	131
A/B = Utdelningsprocent, %	0,0 %	40,1 %

Definition: Den andel av resultatet efter skatt enligt segmentsrapportering som föreslås utdelas till aktieägarna.

Syfte: Visar hur stor andel av bolagets nettovinst som föreslås delas ut till aktieägarna.

DIREKTAVKASTNING [2]	2023	2022
A Föreslagen utdelning per aktie	0,00	1,65
B Stängningskursen per B-aktie	41,70	44,95
A/B = Direktavkastning, %	0,00 %	3,67 %

Definition: Den utdelning i kronor vilken förslagets av styreisen dividerat på stängningskursen för bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm per bokslutsdagen.

Syfte: Visar utdelningens andel i procent av aktiekursen vid ett specifikt datum.

P/E-TAL [2]	2023	2022
A Aktiekurs	41,70	44,95
B Vinst per aktie	-6,49	4,05
A/B = P/E-tal	negativ	11,10

Definition: Aktiekurs dividerad med vinst per aktie.

Syfte: Beskriver hur köpvärd aktien är.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

Not 38. Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har följande väsentliga händelser inträffat.

- *Till följd av nedskrivningar i pågående projekt och av nedskrivningar* av koncernens tillgångar i kombination med en försiktigare bedömning av framtida intäkter i egenutvecklade bostadsprojekt meddelade Wästbygg Gruppen att resultatet för det fjärde kvartalet kommer att belastas med effekter om cirka 320 mkr enligt segmentsrapporteringen.
- Ytterligare en amortering på 50 mkr på bolagets gröna obligation gjordes den 10 januari 2024, varmed villkoret om att amortera 100 mkr senast vid utgången av första kvartalet 2024 har uppfyllts.
- Under mars 2024 lämnade såväl Wästbygg Gruppens CFO Jessica Gårdmo och Logistic Contractors vd Benn Karlberg sina respektive tjänster och platser i koncernledningen. Till interim CFO och medlem av koncernledningen har Peter Bryng utsetts. Wästbygg Gruppens vd och koncernchef Jonas Jönehall är tillförordnad vd i Logistic Contractor.

Not 39. Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB (publ)

Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Göteborg. Besöksadress är från och med den 15 april 2024 *Johan Willins gata 6, 416 64 Göteborg. Hemsida group.wastbygg.se*

Not 40. Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	1 632 911 282
Årets resultat	-96 110 752
Summa	**1 536 800 530**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande (kronor):	
Balanseras i ny räkning	1 536 800 530
Summa	**1 536 800 530**

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA RESULTATDISPOSITIONEN

Genom det skriftliga förfarande som genomfördes i relation till bolagets obligationsinnehavare under augusti 2023 åtog sig bolaget att inte genomföra någon utdelning till aktieägarna under den återstående löptiden av den gröna obligationen, vilken förfaller i november 2024. Detta, tillsammans med det rörelseresultat som rapporterats för räkenskapsåret 2023, har föranlett att styrelsen föreslagit att årsstämman röstar för att ingen utdelning ska ske i samband med årsstämman 2024.

Transaktion 09222115557514355978 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 3 april 2024.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

WÄSTBYGG GRUPPEN AB (PUBL), GÖTEBORG DEN 3 APRIL 2024

CECILIA MARLOW
Ordförande

JÖRGEN ANDERSSON
Ledamot

CHRISTINA KÄLLENFORS
Ledamot

LENNART EKELUND
Ledamot

CLAS-GÖRAN LYRHEM
Ledamot

JACOB MÖRNDAL
Ledamot

JONAS JÖNEHALL
Verkställande direktör

REVISOR:
Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 3 april 2024.

Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514355976 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2023.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48 – 100 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

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

Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden, och innefattar bland annat de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

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 74 – 80 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 80 – 81 i årsredovisningen.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder, men har inte begränsats till dessa:

Vi har utvärderat processer och rutiner för koncernens bedömningar och ställningstaganden beträffande intäktsredovisningen över tid för entreprenaduppdrag och projektutveckling. Vid vår granskning har vi granskat ett urval av kontrakt och avtal avseende förekomst, riktighet, värdering och färdigställandegrad. Urvalet har baserats på både kvantitativa och kvalitativa faktorer.

Vidare har vi i vår granskning bland annat bedömt koncernens prognosförmåga genom att utvärdera faktiskt utfall mot kalkyl och budget, och vi har även granskat prognoser för projekten med avseende på oförutsedda kostnader och krav från beställare.

Vi har 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.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 74 – 80 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 80 – 81 i årsredovisningen.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder, men har inte begränsats till dessa:

Vi har granskat modellen för värdering och bedömt de underliggande antagandena som ligger till grund för värderingarna om bland annat förväntad avkastning, kostnader i planerade projekt och antaganden om förväntad försäljning.

Vi har jämfört värderingar och antaganden med liknande fastigheter på motsvarande orter som byggnationerna sker på.

Vi har fokuserat på de investeringar där verkligt värde riskerar att understiga redovisat värde vid rimliga förändringar av centrala antaganden.

Transaktion 09222115557513553575 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

Vi har även granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen och att dessa i allt väsentligt överensstämmer med IFRS.

Värdering av Goodwill (koncern) och Andelar i koncernföretag (moderbolag)
Koncernen ska pröva värdet på Goodwill för nedskrivningsbehov årligen eller när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att redovisat värde för tillgången kan understiga återvinningsvärdet. Bedömning av återvinningsvärdet, definierat som det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet, involverar uppskattningar från företagsledningen vad gäller att identifiera och värdera kassagenererande enheter. Motsvarande nedskrivningsprövning görs av moderbolaget avseende värdet på andelar i koncernföretag. En nedskrivningsprövning är komplex och innehåller betydande inslag av bedömningar och antaganden. Med anledning av de många antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av goodwill och andelar i koncernföretag anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 74 – 80, till viktiga uppskattningar och bedömningar på sidorna 80 – 81 samt not 14 på sida 86 i årsredovisningen.

Hur detta område beaktades i revisionen
Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder, men har inte begränsats till dessa:

Vi har granskat bolagets process för att upprätta och genomföra nedskrivningstest samt bolagets identifiering av kassagenererande enheter.

Vi har med stöd av våra värderingsspecialister utvärderat använda värderingsmetoder och beräkningsmodeller inkluderande diskonteringsränta, bedömt rimligheten i gjorda antaganden gällande prognosticerade kassaflöden och tillväxttakt samt analyserat känslighetsanalyser.

Vi har även granskat att de tillämpade redovisningsprinciperna och lämnade upplysningar är i överenstämmelse med IFRS och årsredovisningslagen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1 – 46, 105 – 107 och 109 – 111. Även ersättningsrapporten för 2023, som vi tagit del av före datumet för denna revisionsberättelse, utgör annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Transaktion 09222115557514558510 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

bland 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 för 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust.

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 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Transaktion 09222115557514555970 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap 4 a § lag (2007:528) om värdepappersmarknaden för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2023. Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Wästbygg Gruppen AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt 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 (2007:528) 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 (2007:528) 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 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 Esef-rapporten. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen 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 riskbedömning 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.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Grant Thornton Sweden AB, Box 7623, 103 94 Stockholm, utsågs till Wästbygg Gruppen AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 4 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 5 september 2013.

Stockholm den 3 april 2024
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514356910 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539567

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

BOLAGSSTYRNING

Wästbygg Gruppen AB (publ) ("Bolaget") är ett publikt svenskt aktiebolag vars B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolaget och dess dotterbolag benämns genomgående som "Wästbygg Gruppen" eller "koncernen". Styrningen av Wästbygg Gruppen sker som utgångspunkt via bolagsstämman (årsstämma samt eventuella extra bolagsstämmor), styrelsen och den verkställande direktören samt koncernledningen i enlighet med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, bolagsordningen, styrelsens arbetsordning och de beslut som ovanstående forum och instanser beslutar om. Wästbygg Gruppen följer Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden", vilken är tillgänglig via www.bolagsstyrning.se) och utgår således från praxis, riktlinjer samt de regler som gäller enligt aktiebolagslagen och årsredovisningslagen avseende bolagsstyrning. Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige och ska tillämpas fullt ut i samband med den första årsstämma som hålls året efter börsnoteringen. Wästbygg Gruppen 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 Gruppen under räkenskapsåret 2023 och har upprättats i enlighet med ovan angivna regelverk.

ÅRSSTÄMMA

Högsta beslutande organ är bolagsstämman 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 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 ärende behandlat på årsstämman måste skicka in en skriftlig begäran till styrelsen. Begäran ska ha tagits emot av styrelsen senast sju veckor före årsstämman.

Årsstämman 2024 avseende räkenskapsåret 2023 planeras att hållas i Göteborg den 7 maj 2024. Årsstämman 2023 (avseende räkenskapsåret 2022) beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören samt om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2023 beslutade om utdelning om 1,65 kr per utdelningsberättigad aktie. Årsstämman 2023 beslutade även om ett LTI-program för ledande befattningshavare och vissa nyckelpersoner samt bemyndigade styrelsen att emittera aktier alternativt fatta beslut om återköp och överlåtelse av egna aktier.

BOLAGSORDNING

Den nu gällande bolagsordningen i Wästbygg Gruppen AB (publ) antogs vid årsstämma 2020. Bolagets säte är Göteborg även om koncernens administration huvudsakligen är i Borås medan vissa koncernfunktioner hanteras från koncernens huvudkontor i Göteborg. Verksamheten enligt bolagsordningen är att genom dotterföretag bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår. Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Annons om att kallelse har skett ska införas i Dagens Industri. Kallelse till årsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Ändringar i bolagsordning beslutas av bolagsstämma.

STYRELSEN

Styrelsen är ansvarig för Wästbygg Gruppens 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. Vid årsstämman 2023 beslutades att styrelsen skulle bestå av 6 ordinarie ledamöter och inga suppleanter. Då Joacim Sjöberg meddelat att han inte stod till stämmans förfogande för omval nyvaldes Jakob Mörndal samt Clas-Göran Lyrhem. Enligt lag äger arbetstagarorganisationerna rätt att utse två representanter i styrelsen, inget fackförbund har påkallat detta. Styrelsen konstituerar sig själv omedelbart efter årsstämman. På det konstituerande mötet beslutas också om eventuella kommittéer inom styrelsen. Nedan finns en förteckning över styrelseledamöterna med deras respektive aktieinnehav, mötesnärvaro samt deras oberoende till ägare respektive till bolaget.

Vid styrelsens sammanträden deltar förutom ledamöterna även vd, CFO samt chefsjurist. I särskilda frågor deltar också andra personer från bolaget som föredragande. Styrelsens arbete utgår från den roll och det ansvar för styrelsen arbete som definieras i aktiebolagslagen samt i Koden. Därtill ansvarar styrelsen för att fastställa övergripande mål och strategier, fatta beslut om större investeringar och organisationsfrågor samt utöva tillsyn över att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsens ersättning beslöts av årsstämman 2023 att utgöras av 300 000 kronor till envar av de ordinarie ledamöterna som inte uppbär lön från bolaget eller på annat sätt uppbär ersättning direkt av någon större aktieägare, samt 600 000 kronor till ordföranden. Utöver detta beslutade årsstämman att arvode om 75 000 kronor ska utgå till ledamöter i Bolagets investerings- och anbudsutskott.

STYRELSEORDFÖRANDEN

Utöver att leda styrelsens möten och arbete ansvarar styrelseordföranden för att fortlöpande ha kontakt med verkställande direktören och följa koncernens utveckling, samt samråda med denne i strategiska frågor. Styrelseordföranden ska i samråd med verkställande direktören svara för kallelse och dagordning till styrelsens möten samt tillse att handläggning av ärenden sker i enlighet med bestämmelserna. Styrelsens liksom den verkställande direktörens arbete utvärderas årligen genom en systematisk och strukturerad process.

VALBEREDNING

Bolaget har sedan årsstämman 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 arvoderingen av styrelseledamöter och revisorer. Valberedningen ska enligt instruktionen antagen på årsstämman 2021 bestå av fyra ledamöter – en re-

Transaktion 09222115531514339576 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

presentant för var och en av de tre största aktieägarna per den sista handelsdagen i september som önskar utse en ledamot i valberedningen samt styrelsens ordförande. Med de tre största aktieägarna avses de av Euroclear Sweden AB registrerade och ägargrupperade tre största aktieägarna per den sista bankdagen i september månad. Vid större ägarförändringar har den nya storägaren rätt, om önskemål framställs, att utse en ledamot i valberedningen.

Valberedningen består av Rutger Arnhult, representerande M2 Holding AB, Magnus Örtorp, representerande Fino Förvaltning AB, Tomas Risbecker, representerande Svolder AB (publ) samt styrelsens ordförande Cecilia Marlow.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inrättat ett investerings- och anbudsutskott bestående av de tre ledamöterna Jörgen Andersson, Lennart Ekelund och Christina Källenfors. Utskottet huvudsakliga uppdrag är att granska och besluta angående anbud och investeringsprojekt som omfattar en viss nivå. På möte närvarar normalt, förutom utskottsmedlemmarna, även vd, CFO och berörd dotterbolags-vd. Härutöver har vd rätt att besluta om ytterligare personer ska närvara om så behövs.

Något särskilt ersättnings- eller revisionsutskott finns inte. Ersättnings- och revisionsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson, som är anställd i Wästbygg Gruppen.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsens möten ska som utgångspunkt ske genom fysiskt sammanträde på något av Bolagets kontor men har av såväl effektivitets- som hållbarhetsskäl i viss utsträckning och i de fall då agendan tillåtit även avhållits i digital form. Under året har avhållits 15 styrelsemöten, varav fyra avhållits per capsulam samt ett konstituerande möte. Styrelsens arbete bedrivs i första hand inom ramen för formella styrelsemöten samt möten i styrelsens kommittéer. Därutöver upprätthålls en löpande kontakt mellan styrelsens ordförande och vd för att diskutera den pågående verksamheten och säkerställa att styrelsens beslut verkställs. Styrelsen har under 2023 haft särskilt fokus på Bolagets långsiktiga lönsamhet och den snabba förändringen av marknaden och branschen i helhet i syfte att på ett effektivt vis hantera strategiska frågor för att minimera negativ påverkan av bland annat oro i omvärlden, inflation och räntehöjningar.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsen genomförde i december 2023 den årliga utvärderingen av sitt arbete under det gångna året. Syftet med utvärderingen är att vidareutveckla styrelsens effektivitet och arbetsmetoder och att bestämma huvudinriktningen för styrelsens kommande arbete. Utöver detta fungerar utvärderingen som ett verktyg för att fastställa kraven för den kompetens som behövs i styrelsen, och för att analysera den kompetens som redan finns i den nuvarande styrelsen. Genom detta fungerar utvärderingen även som underlag för valberedningens arbete med att föreslå styrelseledamöter. Vid genomförandet av den årliga utvärderingen ombads styrelseledamöterna att, utifrån sitt eget perspektiv, bedöma olika områden som rör styrelsens arbete. De områden som utvärderades för 2023 avsåg bland annat styrelsens sammansättning och övergripande kompetens, hantering av och fokus på styrelsemöten och samarbete med vd och koncernledning. Resultatet av utvärderingen har diskuterats i styrelsen och delats med valberedningen.

REVISION

Till revisor i moderbolaget valdes på årsstämman 2023 den auktoriserade revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Lars Kjellgren som huvudansvarig revisor intill ordinarie årsstämma 2024 hållits. Grant Thornton är också revisorer i koncernens dotterföretag med några få undantag.

Bolaget har med hänsyn till dess storlek och verksamhet samt med hänsyn till styrelsens utförande av uppgifter relaterade till ersättningsfrågor inte funnit någon anledning att inrätta en särskild internrevisionsfunktion. Frågan om en sådan funktion prövas dock kontinuerligt av styrelsen.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN, KONCERNLEDNING OCH LEDNING SAMT STYRNING AV VERKSAMHETEN

Verkställande direktören utses av styrelsen och leder företaget i enlighet med de riktlinjer och instruktioner som fastställs av styrelsen, vilka grundar sig på de krav som ankommer på den verkställande direktören enligt lag och Koden. Verkställande direktören har utsett en bolags-/koncernledning om totalt elva personer inklusive verkställande direktören. Under 2023 har inga förändringar skett i koncernledningen. En presentation av hela koncernledningen återfinns på sidan 110 – 111. Koncernledningen träffas ett flertal gånger per år för mer omfattande möten utöver löpande, mer eller mindre dagliga, kontakter. De ärenden som behandlas av koncernledningen är bland annat verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning, marknadsaktiviteter och varumärke, samt andra strategiska frågor och måluppfyllnad. 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 och Koden samt för att bolaget har en god intern kontroll. Arbetsordningen för styrelsen samt vd-instruktionen för såväl Bolaget som dess dotterbolag utgör en del av den kontrollmiljö som finns i koncernen. Styrelsen håller sig informerad om hur den interna kontrollen hanteras genom rapporter och möten med bolagets revisorer samt utvärderar kontinuerligt informationen som lämnas vid rapporter och möten. Själva hanteringen av den interna kontrollen är delegerad till den verkställande ledningen att utföra.

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

Den information som offentliggörs genom pressmeddelanden publiceras också på bolagets hemsida, group.wastbygg.se. Samtliga policyer finns publicerade på bolagets intranät för åtkomst av alla medarbetare. Rätten att teckna bolaget för löpande förvaltning innehas av den verkställande direktören ensam medan andra typer av firmateckning kräver styrelseledamöter i förening, alternativt styrelseledamot i föreningen med verkställande direktör. I koncernen tillämpas huvudprincipen att alla bankkonton eller motsvarande ska tecknas av två personer i förening. Någon internrevisonsfunktion finns inte i Wästbygg Gruppen då det inte motiveras av bolagets omfattning och riskexponering samt de typer av intern kontroll som redogörs för i detta avsnitt.

RISKHANTERING

Bolagets väsentliga risker och hantering av dessa redovisas i förvaltningsberättelsen på sidorna 55 – 63.

Transaktion 09222115591914339976 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539569

ÖVERGRIPANDE POLICYER

Styrelsen fastställer koncernens övergripande policyer. Merparten av de operativa policyerna fastställs av verkställande direktör och koncernledning. Centrala policydokument för Wästbygg Gruppen är kommunikationspolicy, finanspolicy, bolagsstyrningspolicy, likabehandlingsplan samt uppförandekod. Bolagets likabehandlingsplan innefattar de krav motsvarande mångfaldspolicy som krävs enligt ÅRL 6 kap. 10§ första stycket 1–3.

Under 2020 arbetades ett Ställningstagande för ökad mångfald och inkludering 2025 fram. Likabehandlingsplanen är även tillämpbar vid tillsättning av styrelsen, där hänsyn ska tas till exempelvis kön, ålder, olika utbildning och yrkesbakgrund. Då bolaget följer Koden hänvisas till regel 4.1, varmed informationskravet avseende mångfaldspolicy för styrelsen anses vara uppfyllt.

AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets aktiekapital uppgick vid utgången av räkenskapsåret 2023 till 3 593 351,67 kronor fördelat på 32 340 165 aktier. Bolaget har gett ut aktier av två slag, A-aktier med tio röster per aktier samt B-aktier med en röst per aktie. Båda aktieslagen medför samma rätt till bolagets tillgångar, vinst och utdelning. Bolagets B-aktier är sedan den 13 oktober 2020 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Enskilt största ägare är M2 Holding AB med cirka 52 procent av aktierna och 47 procent av rösterna i Bolaget, medan Fino Förvaltning AB:s aktieinnehav representerar knappt 12 procent av röstetalet. Förteckning över de tio största aktieägarna finns på sidan 14.

UTDELNINGSPOLICY

Wästbygg Gruppens utdelningspolicy är att sträva efter en god direktavkastning för bolagets ägare och samtidigt ge Wästbygg Gruppen förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet. Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiella ställning och andra faktorer som styrelsen anser relevanta. Bolagets utdelningspolicy anger att 40 procent av Bolagets resultat efter skatt ska delas ut till aktieägarna över tid.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Wästbygg Gruppen har som börsnoterat bolag ett formellt krav att följa Koden och avser i samtliga fall att efterleva Koden.

STYRELSENS NÄRVARO SAMT OBEROENDE

Namn	Funktion	Närvaro	Oberoende [1]
Cecilia Marlow	Ordförande	15/15	Ja
Christina Källenfors	Ledamot	14/15	Ja
Lennart Ekelund	Ledamot	15/15	Ja
Joacim Sjöberg [2]	Ledamot	4/6	Nej
Jörgen Andersson	Ledamot	15/15	Nej
Jakob Mörndal [3]	Ledamot	9/9	Nej
Clas-Göran Lyrhem [3]	Ledamot	9/9	Nej

[1] Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets aktieägare med utgångspunkt i Koden. Jörgen Andersson är såväl större aktieägare som anställd i Bolaget och är således att anse som beroende i förhållande till bolaget och bolagets aktieägare. Clas-Göran är att anse som oberoende gentemot bolaget och bolagets ledning, men beroende gentemot bolagets större aktieägare, Svolder AB. Jakob är att anse som oberoende gentemot bolaget och bolagets ledning, men beroende gentemot bolagets större aktieägare, M2 Asset Management.

[2] Joacim Sjöberg lämnade styrelsen i samband med årsstämman 2023.

[3] Jakob Mörndal och Clas-Göran Lyrhem nyvaldes till ordinarie ledamöter vid årsstämman 2023.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Namn	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Jonas Jönehall, vd	3	0	0	1
Övriga ledande befattningshavare	12	1	1	5

Vid årets början och vid årets slut var 11 personer anställda ingående i gruppen ledande befattningshavare.

Transaktion 09222115591514339976 Signerat av: JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2023 på sidorna 105 – 107 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

UTTALANDE

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

Stockholm den 3 april 2024
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557514555976 Signerat: JJ, JA, CK, LL, CW, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP

STYRELSEN

Respektive persons aktieinnehav redovisas per 2024-03-27.

CECILIA MARLOW

Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2019

Födelseår: 1960

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm, 1983.

Övrig erfarenhet: Erfarenhet från flertalet vd-positioner inom detaljhandeln, exempelvis Kronans Droghandel Apotek AB och Internationella Engelska Skolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i SJ AB, Alligo AB, Bokusgruppen AB (publ), NCS Colour Aktiebolag samt Mordin AB.

Aktieinnehav: 6 934.

JÖRGEN ANDERSSON

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 2015–2022. Tidigare sex år inom NCC.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Varbergs Sparbank, styrelseledamot i Fino Förvaltning AB styrelseledamot i ett fåtal av Wästbygg Gruppens joint venture-bolag.

Aktieinnehav: 2 044 500.

CHRISTINA KÄLLENFORS

Styrelseledamot sedan 2014

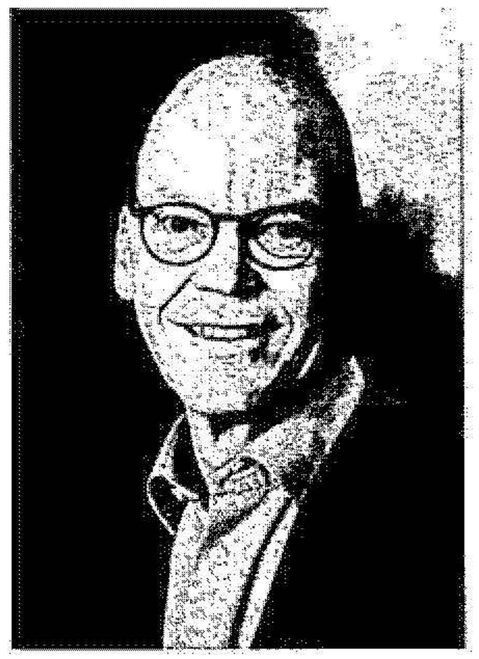
Födelseår: 1966

Utbildning: Jur.kand. examen vid Stockholms Universitet, 1991.

Övrig erfarenhet: Tidigare bl.a. chefsjurist för Epedemic Sound AB, Svenskt Näringsliv, Mycronic AB (publ) samt Com Hem Holding AB (publ).

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Webrock Ventures AB.

Aktieinnehav: 1 815.



LENNART EKELUND

Styrelseledamot sedan 2018

Födelseår: 1959

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi (1986) och masterexamen i företagsadministration (1992) vid Handelshögskolan i Göteborg, Göteborgs Universitet.

Övrig erfarenhet: CFO på Platzer Fastigheter Holding AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Venturi Fastigheter AB och styrelseledamot i Lennart Ekelund AB och GUL Förvaltning AB.

Aktieinnehav: 18 000.

CLAS-GÖRAN LYRHEM

Styrelseledamot sedan 2023

Födelseår: 1961

Utbildning: Civilekonomexamen med fördjupning inom redovisning och finansiering från Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Övrig erfarenhet: Tidigare bland annat aktiechef och portföljförvaltare 4 hos Andra AP fonden samt arbetat som auktoriserad revisor hos Öhrlings Coopers & Lybrand.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör för Stenas Familjekontor. Pågående styrelseuppdrag i Svolder AB samt Stena Fastigheter AB.

Aktieinnehav: –

JACOB MÖRNDAL

Styrelseledamot sedan 2023

Födelseår: 1983

Utbildning: Master of Science in Economics and Business från Handelshögskolan i Stockholm.

Övrig erfarenhet: Tidigare Chief Operating Officer och tillförordnad verkställande direktör hos Castellum samt Head of Business Development hos Klövern.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör i M2 Gruppen. Pågående styrelseuppdrag i bland annat Everysport Group AB (publ), Footway Group AB och Servistore AB.

Aktieinnehav: –

Transaktion 09222115557514355578 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

2024070539572

KONCERNLEDNINGEN

Koncernledningens sammansättning liksom respektive persons aktieinnehav redovisas per 2024-03-27.

JONAS JÖNEHALL

Vd och koncernchef sedan 2022, tf vd Logistic Contractor AB sedan 2024.
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, CFO och vice vd på Wästbygg Gruppen.

Andra pågående uppdrag: Styrelsemedlem i ett antal av Wästbygg Gruppens interna utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 10 196.

MALIN BJURSTRÖM

HR-chef. Anställningsår 2021.

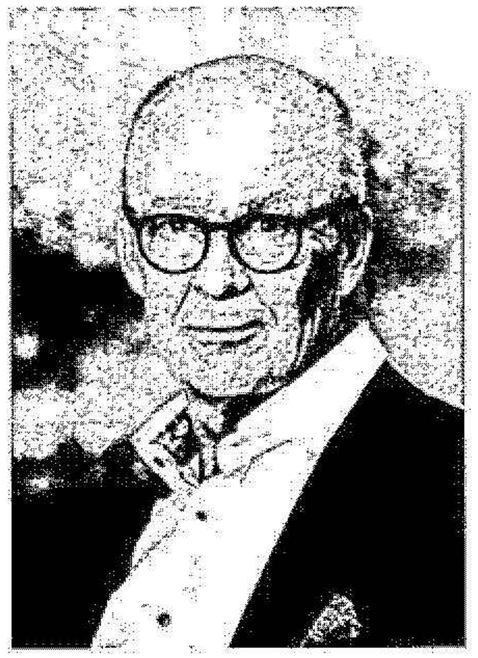
Födelseår: 1974.

Utbildning: Högre personalstrategisk utbildning, 2003-2004.

Övrig erfarenhet: HR-chef för Stena Metall.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: 1 244.



PETER BRYNG

Tf CFO sedan 2024.

Födelseår: 1962.

Utbildning: Civilekonomexamen samt en MBA från handelshögskolan i Göteborg.

Övrig erfarenhet: Ekonomi- och managementkonsult i egen firma sedan 2009 med gedigen erfarenhet av interimsuppdrag som bland annat CFO.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i den egna konsultverksamheten Peter Bryng Management AB.

Aktieinnehav: –

JENNY JAKOBSON

Kommunikationschef. Anställningsår 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: –

Aktieinnehav: 1 340.

JOHN NYBERG

Hållbarhetschef. Anställningsår 2022

Födelseår: 1980

Utbildning: Magisterexamen miljövetenskap, Göteborgs universitet, 2006.

Övrig erfarenhet: Gruppchef Skanska Sveriges hållbarhetsavdelning.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: –

ROBIN SUNDIN

Chefsjurist/IR-chef. Anställningsår 2022.

Födelseår: 1990.

Utbildning: Juristexamen (LL.M., Master of Laws) från Handelshögskolan i Göteborg.

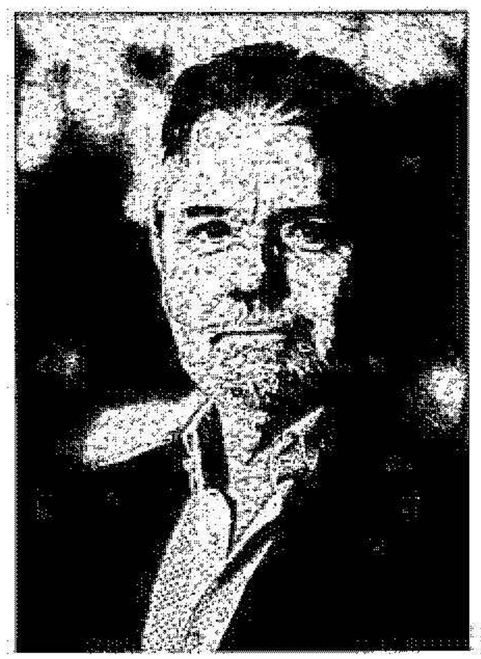
Övrig erfarenhet: Tidigare advokat verksam på Setterwalls Advokatbyrå.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Bäckasol AB. Styrelsesuppleant i ett antal av Wästbygg Gruppens dotterbolag och utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 1 457.

Transaktion 09222115557514556578 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WÄSTBYGG GROUP



CLAAS WALLIN

Verksamhetsutvecklingschef. Anställningsår 2020.

Födelseår: 1966.

Utbildning: Civilingenjör, Väg- och vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola, 1993.

Övrig erfarenhet: Produkt– och verksamhetsutvecklingschef på Skanska Sverige AB.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: 4 127.

JOAKIM EFRAIMSSON

Vd för Wästbygg AB sedan 2021. Anställningsår 2010.

Födelseår: 1985.

Utbildning: Kandidatexamen inom affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnad, Chalmers Tekniska Högskola, 2009.

Övrig erfarenhet: Tidigare roller på Wästbygg: arbetschef, affärsutvecklingschef och operativ chef bostad.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: 2 400.

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 Entreprenad: platschef, arbetschef, vice vd.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: 93 693.

MAGNUS BJÖRKANDER

Vice vd för Wästbygg AB sedan 2021. Anställningsår 2016.

Födelseår: 1973.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Lunds Tekniska Högskola, 1998.

Övrig erfarenhet: Affärsutvecklare på Skanska Nya Hem. Vd för Wästbygg Projektutveckling AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelsemedlem i ett tiotal av Wästbygg Gruppens interna utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 3 496.

Transaktion 09222115557514355970 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, LK, JM, CL

WĀSTBYGG
GROUP

group.wastbygg.se

20240705395375

Verifikat

Transaktion 09222115557514355976

Dokument

WBÅR 2023 - signering
Huvuddokument
112 sidor
Startades 2024-04-03 14:57:33 CEST (+0200) av Britt-Mari Sjöhage (BS)
Färdigställt 2024-04-03 17:12:08 CEST (+0200)

Initierare

Britt-Mari Sjöhage (BS)
Wästbygg Gruppen AB
britt-mari.sjohage@wastbygg.se

Signerare

Jonas Jönehall (JJ)
Jonas.Jonehall@wastbygg.se
+46739201901

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS JÖNEHALL"
Signerade 2024-04-03 15:01:06 CEST (+0200)

Jörgen Andersson (JA)
Jorgen.Andersson@wastbygg.se
+46703233202

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN ANDERSSON"
Signerade 2024-04-03 16:11:10 CEST (+0200)

Christina Källenfors (CK)
ckallenfors@gmail.com
+46703005507

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA KÄLLENFORS"
Signerade 2024-04-03 14:58:35 CEST (+0200)

Lennart Ekelund (LE)
lennart@lennartekelund.se
+46703984787

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göte Lennart Ekelund"
Signerade 2024-04-03 14:59:21 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557514355976

Cecilia Marlow (CM)
cecilia@marlow.se
+46730945145

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA MARLOW"
Signerade 2024-04-03 15:21:37 CEST (+0200)

Lars Kjellgren (LK)
lars.kjellgren@se.gt.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS KJELLGREN"
Signerade 2024-04-03 17:12:08 CEST (+0200)

Jakob Mörndal (JM)
jakob.morndal@m2gruppen.se
+46722300675

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jakob Magnus Mörndal"
Signerade 2024-04-03 16:23:47 CEST (+0200)

Clas-Göran Lyrhem (CL)
cg.lyrhem@stena.com
+46704855381

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Clas Göran Lyrhem"
Signerade 2024-04-03 15:38:52 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