20230511116526

Fastställelseintyg

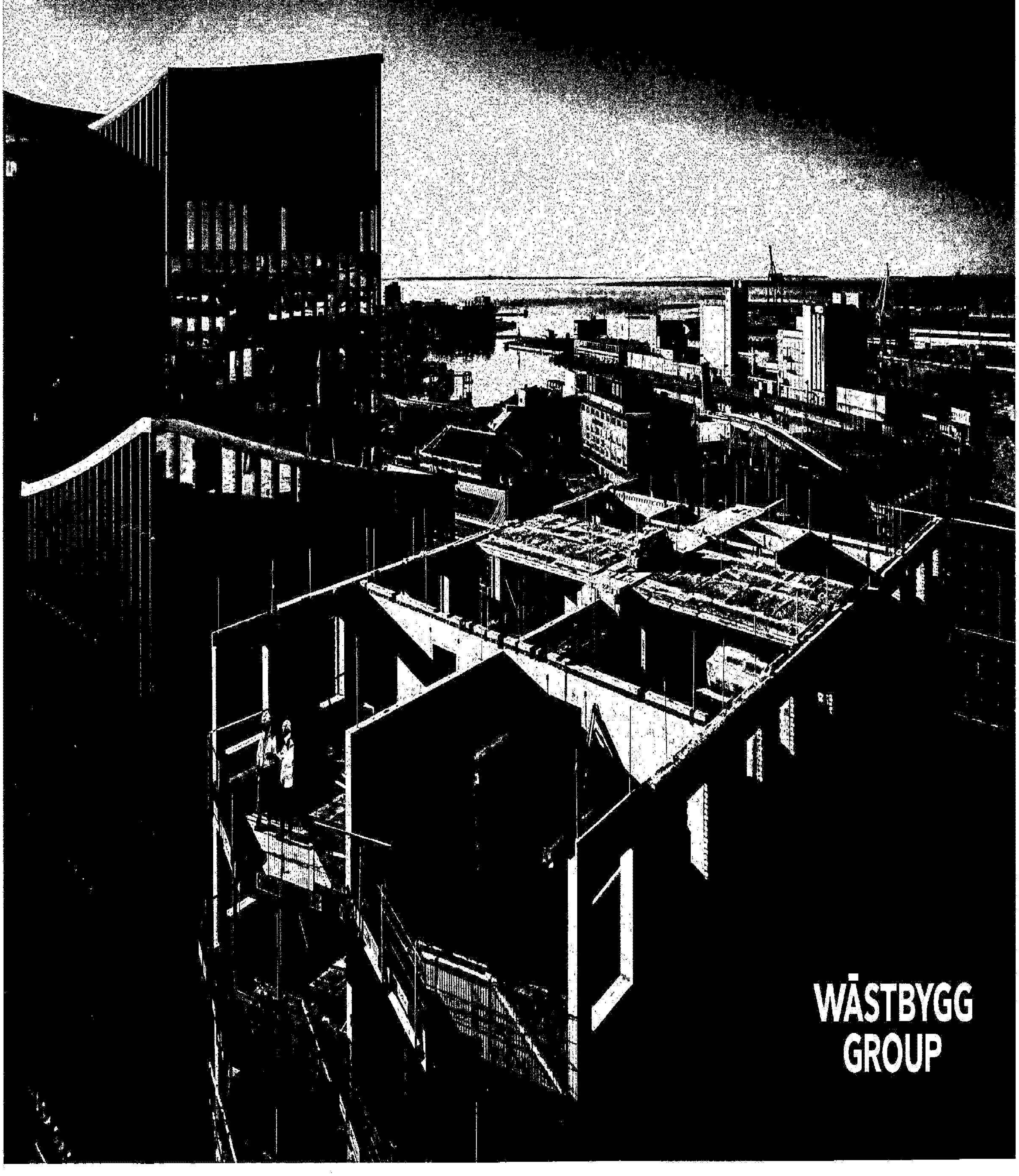
Undertecknad styrelseledamot och VD i Wästbygg Gruppen AB (publ) (556878-5538) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställs på årsstämma 2023-05-04.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg den 4 maj 2023.

Jonas Jönehall

Års- och hållbarhetsredovisning 2022



WÄSTBYGG GROUP

OMSLAG:
CITYTERRASSEN, MALMÖ
174 lägenheter

De båda tornen är på väg upp mot sin fulla höjd på 14 respektive 16 våningar och utsikten över Öresund är fantastisk. Egenutvecklade bostäder.

INNEHÅLL

OM WÄSTBYGG GRUPPEN **4**
- Kvartalsöversikt 2022 6
- Vd har ordet 8
- Ekonomisk översikt 10
- Därför investera i Wästbygg Gruppen 12
- Aktien och ägarkretsen 14

VÅRT SÄTT ATT ARBETA **16**
- Entreprenaduppdrag 18
- Projektutveckling 20

MÅL OCH AFFÄRSSTRATEGIER **22**
- Wästbygg Gruppens tre övergripande mål 23
- Affärsstrategier 24

HÅLLBARHETSREDOVISNING **26**
- Kombinerat ramverk för grön märkning 29
- Vår klimatpåverkan 30
- Wästbygg Gruppens klimatutsläpp 35
- Samhällsengagemang 37
- Finansiell stabilitet 38
- Etik och antikorruption 40
- Arbetsmiljö 42
- EU:s taxonomiförordning 44
- Allokering och påverkan av vår gröna obligation 48
- Revisors yttrande om hållbarhetsrapporten 49

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE **50**
- Affärsområde Bostad 54
- Affärsområde Kommersiellt 56
- Affärsområde Logistik och industri 58
- Projektportfölj 60
- Riskhantering 61

FINANSIELLA RAPPORTER **68**
- Noter 77
- Revisionsberättelse 106
- Bolagsstyrningsrapport 110
- Styrelse och koncernledning 115

K, LE, CM, JS, LK, CN

01.

OM WÄSTBYGG GRUPPEN

Wästbygg Gruppen utvecklar och bygger bostäder, kommersiella byggnader, logistik- och industrianläggningar samt samhällsfastigheter, som vi också kan äga. Med ett stort engagemang och fokus på hållbarhet ska vi höja produktivitet, lönsamhet och livskvalitet för våra kunder. På så sätt skapar vi framtidens livsmiljöer där människor vill arbeta, bo och leva. Vi har en tydlig närvaro på de mest expansiva marknaderna i Sverige, från Luleå i norr till Malmö i söder. Via koncernbolaget Logistic Contractor är vi också representerade med egna kontor i Köpenhamn, Oslo och Helsingfors.

NYCKELTAL

Enligt segmentsrapporteringen 2022.
Föregående års siffror visas inom parentes.

5 794 mkr Intäkter (3 818)

88 mkr Rörelseresultat (277)

131 mkr Resultat efter skatt (290)

4,05 kr Resultat per aktie (8,94)

-307 mkr Kassaflöde från den löpande verksamheten (-137)

849 mkr Räntebärande nettokassa(+)/ nettoskuld (-) (794)

45 % Soliditet (44)

5 006 mkr Orderingång (5 456)

5 754 mkr Orderstock 31 december (6 572)

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning på **1,65** kronor per aktie (3,50)

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

WÄSTBYGG | WÄSTBYGG GROUP

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

LC | WÄSTBYGG GROUP

Projektutveckling och entreprenaduppdrag inom Logistik och industri i Sverige, Danmark, Norge och Finland.

REKAB | WÄSTBYGG GROUP

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

INWITA | WÄSTBYGG GROUP

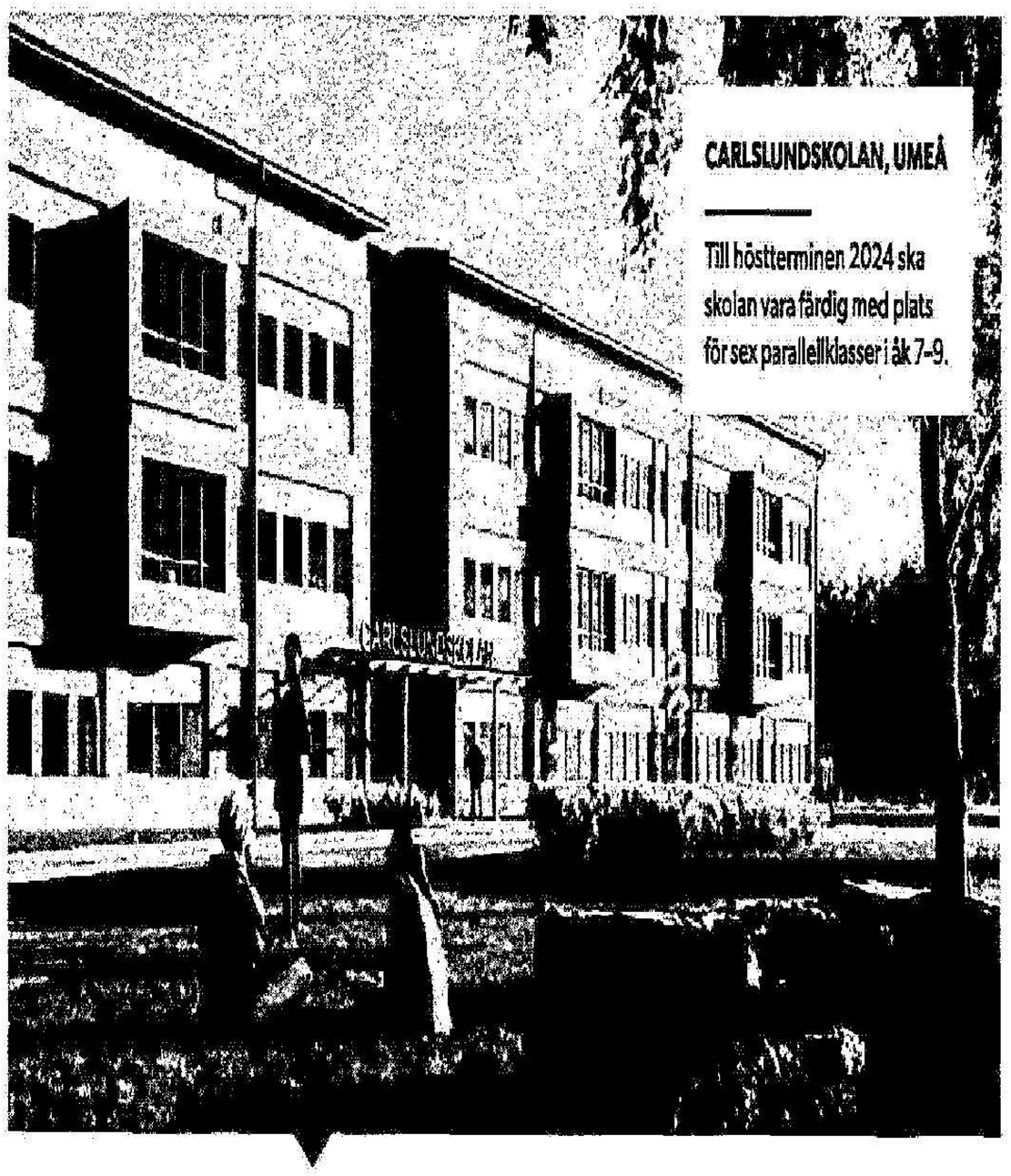
Ägande och förvaltning av egenutvecklade samhällsfastigheter

Transaktion 09222115557408980849 Signerad JU, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165231

WÄSTBYGG GROUP

KVARTALSÖVERSIKT 2022



CARLSLUNDSKOLAN, UMEÅ

Till höstterminen 2024 ska skolan vara färdig med plats för sex parallellklasser i åk 7–9.

ENKÖPINGS LOGISTIKCENTER

Genesta förvärvade vår logistiktomt och avtal tecknades om en fastighet på 80 000 kvm.

Q1

Intäkter
1 183 mkr

Rörelseresultat
30 mkr

Orderingång
1 345 mkr

Orderstock 31 mar
6 657 mkr

Wästbygg Gruppen hade en rekordhög orderstock med sig in i 2022 och den utökades ytterligare under det första kvartalet tack vare god orderingång. Bland de avtal som tecknades ingick intressanta uppdrag som kontor och innovationscenter åt LKAB i Luleå samt en träningsanläggning åt Fortifikationsverket liksom en stor skola och nya bostadsprojekt.

En markanvisning erhölls av Stockholms Stad för 80 lägenheter i Vårberg, ett område där vi redan tidigare fått markanvisningar och är igång med att bygga egenutvecklade radhus och ungdomsbostäder.

Jonas Jönehall, tidigare CFO och vice koncernchef, utsågs till ny vd och koncernchef för Wästbygg Gruppen och tillträdde sin nya tjänst den 6 maj. Tidigare vd Jörgen Andersson är kvar i bolaget som styrelseledamot och ordförande för anbuds- och investeringsutskottet och fokuserar i sin nya roll på Wästbygg Gruppens investeringar och tillväxt.

Q2

Intäkter
1 499 mkr

Rörelseresultat
65 mkr

Orderingång
1 591 mkr

Orderstock 30 jun
6 818 mkr

En storaffär genomfördes inom Logistik och industri med Genesta Property Nordic AB, där de förvärvade ett projektbolag för 945 mkr. I bolaget ingick en logistiktomt på 133 000 kvm utanför Enköping. Uppgörelsen omfattade även uppdraget att bygga en 80 000 kvm stor logistikfastighet på tomten. Ytterligare ett flertal större entreprenaduppdrag tillkom under andra kvartalet, bland annat en utbyggnad av ett äldreboende i Sundsvall med 108 nya platser.

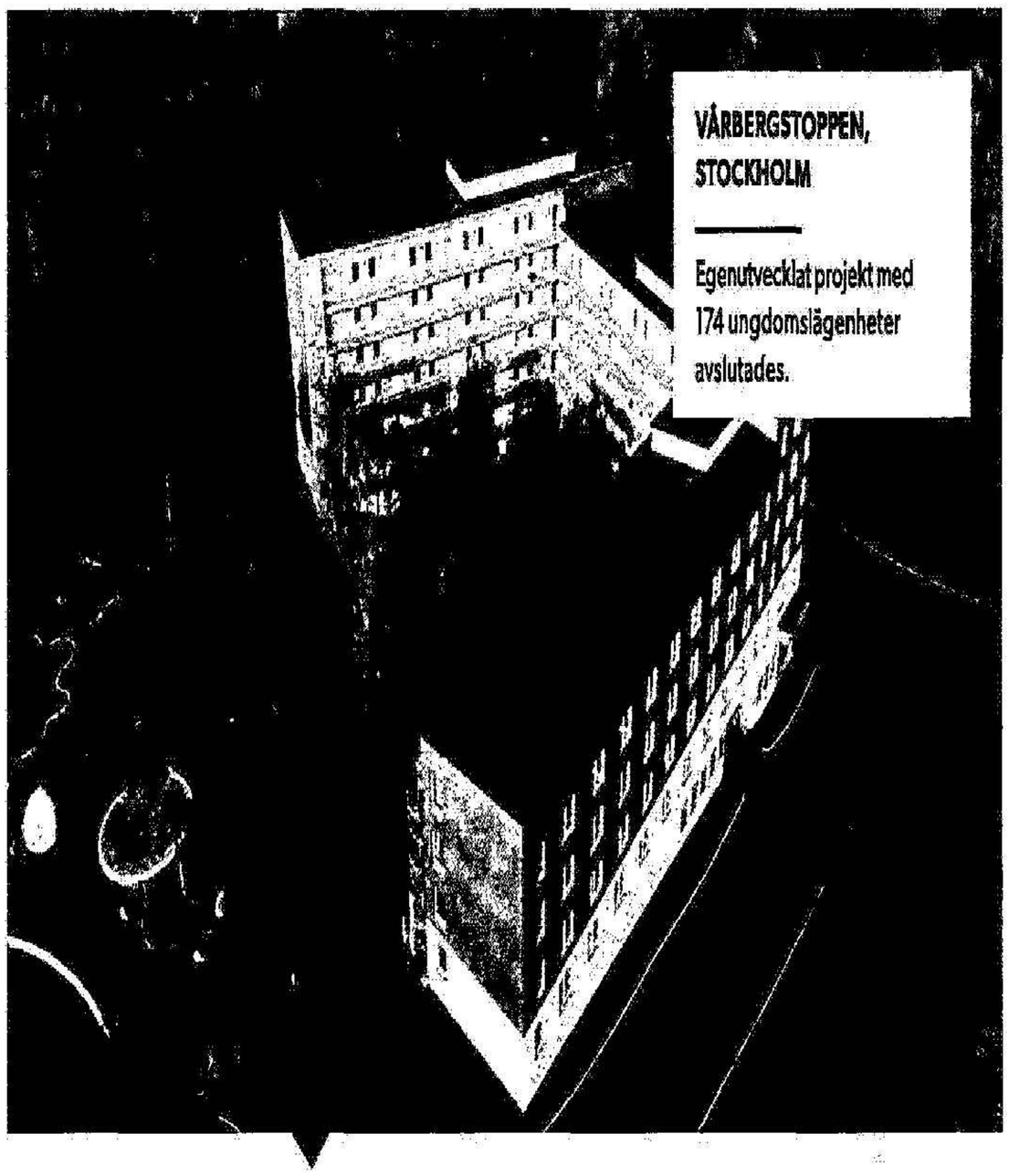
Den kommersiella utvecklingsportföljen utökades väsentligt i och med en markanvisning i Malmö för en kontorsbyggnad på 14 500 kvm liksom ett förvärv av 55 procent av ett projektbolag som planerar att utveckla en större rastplats längs E6 i Falkenberg.

I april genomfördes den första regleringen för förvärvet av Rekab Entreprenad i form av en överlåtelse av 425 313 B-aktier i Wästbygg Gruppen till Rekabs tidigare ägarbolag Trekcyd AB. Dessutom återköptes 250 000 egna B-aktier för att säkerställa aktier till den andra reglering som förfaller under 2024.

Transaktion 09222115557483890649 Signerad av JOM WÄSTBYGG GRUPPEN, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165207

Alla nyckeltal är enligt segmentsrapportering.



VÅRBERGSTOPPEN, STOCKHOLM

Egenutvecklat projekt med 174 ungdomslägenheter avslutades.

Q3

Intäkter
1 299 mkr

Rörelseresultat
-27 mkr

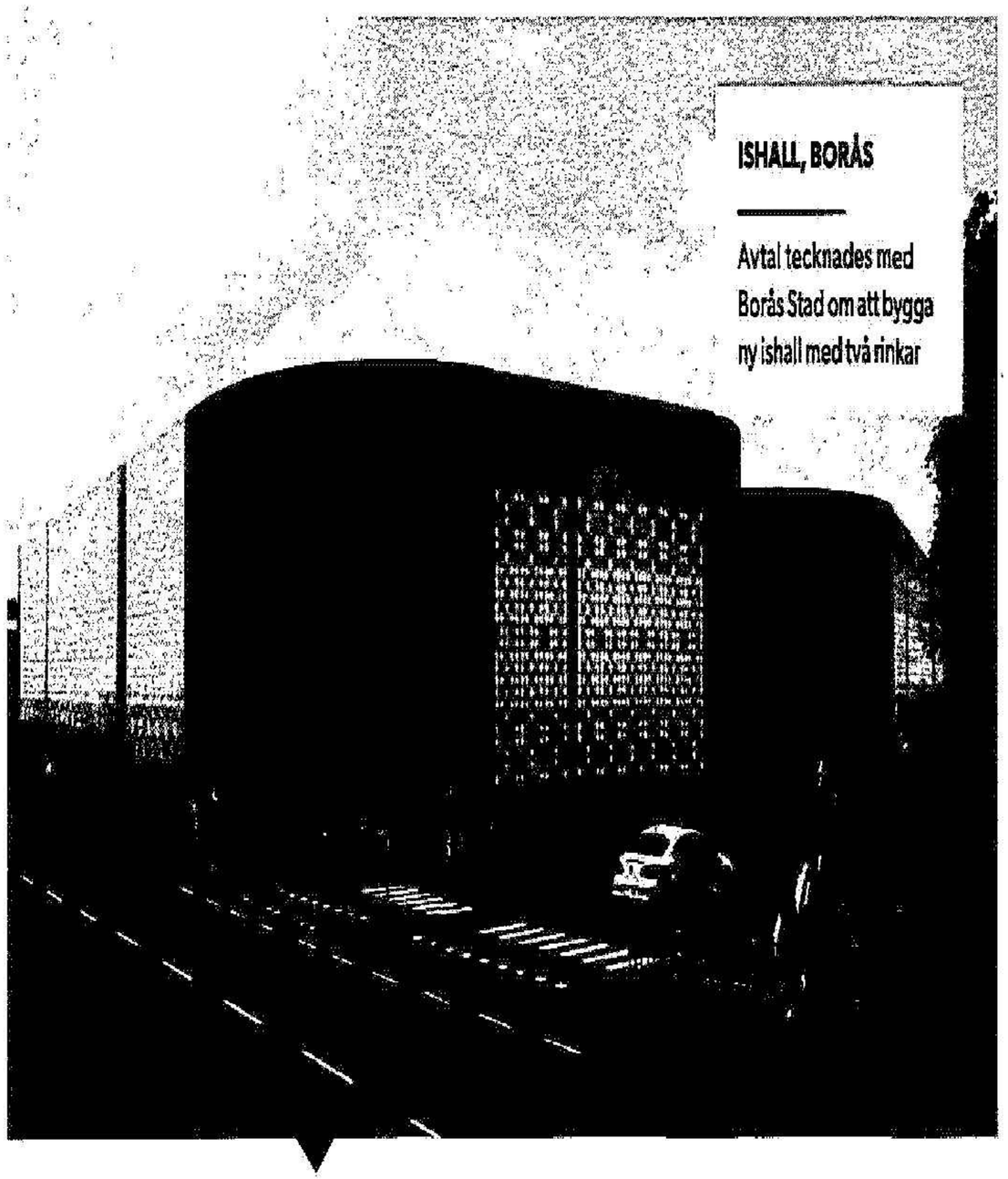
Orderingång
1 201 mkr

Orderstock 30 sep
6 679 mkr

Även under årets tredje kvartal uppgick orderingången till över en miljard kronor. Avtal tecknades om ett större logistikprojekt i Eskilstuna och beslut fattades om byggstart av två egenutvecklade bostadsprojekt. Ett av dessa omfattar hyresrätter och där blev avtalet klart med köparen Lansa Fastigheter under augusti.

Efter att planering och projektering genomförts i samverkan med Region Västernorrland, tecknades entreprenadavtal med om- och tillbyggnader av Operationscentrum vid Örnsköldsviks sjukhus samt rättspsykiatriska regionkliniken i Sundsvall liksom om nyproduktion av en hälsocentral.

Trots den positiva utvecklingen av såväl intäkter som orderingång redovisades ett minusresultat för tredje kvartalet. Nedskrivningar på 65 mkr gjordes till följd av ekonomiska utmaningar i ett fåtal projekt främst inom Logistik och industri.



ISHALL, BORÅS

Avtal tecknades med Borås Stad om att bygga ny ishall med två rinkar

Q4

Intäkter
1 814 mkr

Rörelseresultat
20 mkr

Orderingång
869 mkr

Orderstock 31 dec
5 754 mkr

Under fjärde kvartalet passerades en milstolpe när det första entreprenadkontraktet för en logistikanläggning i Finland tecknades. Ytterligare sex entreprenadavtal tecknades, fördelade på alla tre affärsområdena. Inom projektutveckling förvärvades mark i Trollhättan för en byggnad som bland annat planeras inrymma en vårdcentral. Även om orderstocken minskade något under 2022 låg den vid årsskiftet i paritet med hela årsomsättningen och var väl fördelad över de tre affärsområdena.

Fyra egenutvecklade projekt färdigställdes och överlämnades vilket gav en positiv effekt på Wästbygg Gruppens kassa. Ett av dessa var den 45 000 kvm stora anläggningen med lager, distributionscentral och kontor som vi uppfört åt Mathem i Farsta. Därutöver kunde nöjda bostadsköpare flytta in i nya radhusområden i Falkenberg respektive Stockholm och Harju Elekter fick tillgång till sina nya lokaler i Västerås.

Transaktion 09222115557489850849 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511162252

WÅSTBYGG GROUP

STABIL ORDERSTOCK OCH STARK KASSA GER OSS EN BRA GRUND FÖR 2023

Att vi trots det svårmanövrerade marknadsläget under 2022 lyckades åstadkomma en rekordstor tillväxt på hela 52 procent jämfört med 2021, är något vi är väldigt stolta över. Vidare redovisade vi en orderstock på 5,8 miljarder kronor och en räntebärande nettokassa på 850 mkr – siffror som ger oss en bra grund för det kommande året. Givetvis har vi också strävat efter att kunna presentera ett starkt resultat, men 2022 präglades av stora utmaningar och ändrade förutsättningar på marknaden, vilket medförde att resultatet för helåret 2022 landade väsentligt under vår målsättning och förväntan.

WÅSTBYGG
GROUP

FRAMGÅNGSRIK SATSNING PÅ ETABLERING I NORRLAND

Under 2022 har vi flyttat fram våra positioner i Norrland ytterligare. Vi har genomfört vårt första hela verksamhetsår med Rekab Entreprenad som en del av Wästbygg Gruppen. I och med det har vi haft förmånen att få lära känna ett stort antal nya kollegor, men också utökat verksamheten med många intressanta byggprojekt som ligger helt i linje med koncernens utvecklingsstrategier. Vidare fortsatte Logistic Contractor att stärka sin lokala organisation i Luleå. Under 2022 avslutade vi byggandet av Northvolts batterifabrik i Skellefteå, ett projekt som har öppnat dörrar till nya stora industriprojekt.

Ett gott samarbete har etablerats mellan Rekab och LC under året, som gett synergieffekter för båda bolagen och gör dem starkare på en av Sveriges mest expansiva och intressanta marknader.

NYA KOMMERSIELLA PROJEKT

Ett mål som vi haft under de senaste åren har varit att komplettera vår utvecklingsportfölj med fler kommersiella projekt. Här har stora steg tagits under året. Ett exempel var den markanvisningstävling för en kontorsbyggnad på 13 500 kvm i Malmö som vi vann tillsammans med arkitektfirman CF Møller och där vi nu arbetar vidare med optimering och uthyrning. Genom olika förvärv har vi även skapat förutsättningar för utveckling av kommersiella fastigheter på flera orter runt om i Sverige. Vi kommer fortsätta att arbeta för att uppnå en större andel egenutvecklade projekt inom affärsområde Kommersiellt.

Inom entreprenadverksamheten har vi ett mycket framgångsrikt år bakom oss. Volymen inom affärsområde Kommersiellt har ökat väsentligt till följd av god försäljning.

EN HÅLLBAR AFFÄR

Under 2022 har vi sett en fortsatt positiv trend avseende Wästbygg Gruppens gröna andelar av kostnader, intäkter och orderstock. Utvecklingen vi har sett sedan första jämförelseåret 2020 är glädjande och visar kraften i att sätta tydliga mål.

När det gäller vårt mål om fossilfrihet 2030 inom el, värme, transporter och avfall redovisade vi en svag ökning av klimatutsläppen efter flera års nedåtgående trend. Vi har inte fullt ut kunnat kombinera bolagets starka tillväxt under 2022 med en nettosänkning av CO2e-utsläppen. Om vi däremot mäter klimatutsläppen i förhållande till omsättning ser vi en minskning med cirka 30 procent jämfört med föregående år. Det är ett bevis på att vårt systematiska arbete ändå ger resultat, även om vi behöver skruva ytterligare på de verktyg vi använder för att reducera vårt klimatavtryck.

Hållbarhet är fortsatt ett stort fokusområde för vår koncern. Nyligen slutförde vi en affär som på sikt kommer att minska vår klimatbelastning ytterligare. Wästbygg Gruppen blev då majoritetsägare i ett bolag som kommer att uppföra två återbrukade vindkraftverk och en solcellspark utanför Varberg. När anläggningarna är i full drift kommer de med råge att täcka upp för det elbehov vår koncern i genomsnitt har för samtliga projekt under ett år.

FOKUS PÅ ATT ÅTERSKAPA VÅR LÖNSAMHET

2022 var ett år präglat av utmaningar och osäkerheten på marknaden ser ut att kvarstå under en tid framöver. För det kommande året ligger vårt fokus inom Wästbygg Gruppen på att få bättre utväxling av vår orderstock, starka kassa samt goda soliditet och därmed återskapa lönsamhet i paritet med våra mål i verksamheten.

Detta ska uppnås genom ett fortsatt arbete med kostnadssidan i vår verksamhet samt att jobba mer effektivt med projektstyrning. Vi behöver förvalta de projekt vi har i vår orderstock på ett kostnadseffektivt sätt för att säkerställa hälsosamma marginaler. Vår orderstock medför att vi kan vara selektiva med vilka affärer vi väljer att gå in i och att vi därigenom kan styra såväl risk- som lönsamhetsnivå för nya projekt. Vi har en stabil kassa som skapar trygghet i en osäker marknad och som även ger oss möjligheter till att genomföra rätt affärer och investeringar vid rätt tidpunkt. Samtidigt fortsätter vi att ligga nära marknaden och arbetar aktivt med att fylla på vår orderstock ytterligare.

Tittar vi på branschen som helhet finns det en viktig underliggande och konstant drivkraft – att befolkningstillväxten skapar behov av fler bostäder, samhällsfastigheter och arbetsplatser. Detta innebär att det finns en fortsatt stor potential för byggbranschen att fortsätta utvecklas så snart konjunkturen vänder.

Avslutningsvis vill jag passa på och tacka alla våra medarbetare, kunder, affärspartners och aktieägare för året som gått.

JONAS JÖNEHALL
Vd och koncernchef, Wästbygg Gruppen AB

> **”** Vi har en stabil kassa som skapar trygghet i en osäker marknad och som även ger oss möjligheter till att genomföra rätt affärer och investeringar vid rätt tidpunkt.

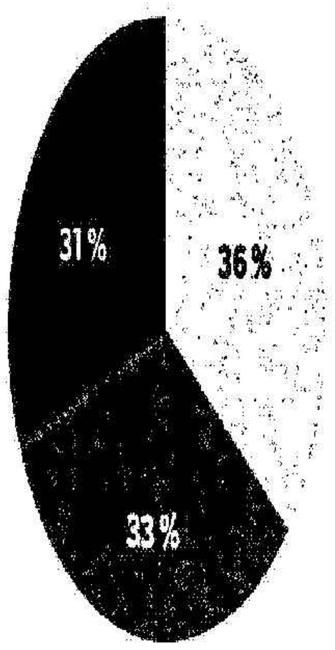
Transaktion 09222115557489690643 Signerad av JONAS JÖNEHALL, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230511163535

WÄSTBYGG GROUP

EKONOMISK ÖVERSIKT

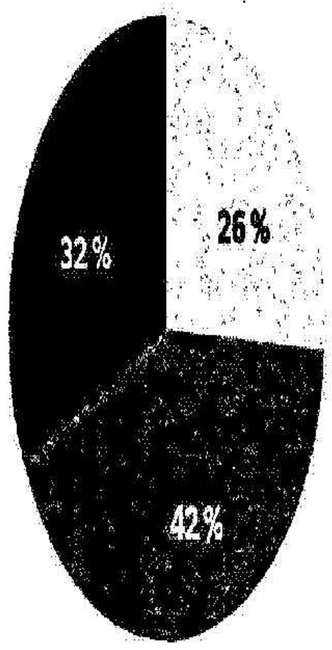
Nyckeltalen i översikten är hämtade från Wästbygg Gruppens segmentsrapportering. Det innebär att uppgifterna är baserade på att samtliga projekt vinstavräknas över tid, vilket är det sätt som styrelsen och koncernledningen följer verksamheten på.

INTÄKTER 2022



5 794 mkr fördelat per affärsområde

ORDERSTOCK 2022-12-31



5 754 mkr fördelat per affärsområde

● Bostad ● Kommersiellt Logistik och industri

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Intäkter, mkr	5 794	3 818	3 801	3 905	3 652
Rörelseresultat, mkr	88	277	254	192	171
Rörelsemarginal, %	1,5	7,3	6,7	4,9	4,7
Resultat efter skatt, mkr	131	290	268	187	163
Balansomslutning, mkr	4 149	4 226	2 872	1 893	1 599
Soliditet, %	45	44	57	31	29
Avkastning på eget kapital, %	7	17	24	35	38
Rörelsekapital	1 400	1 225	[2]800	177	-110
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	849	794	[2]877	129	308
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-307	-137	-95	-73	240
AKTIERELATERADE NYCKELTAL[3]					
Resultat per aktie, kr	4,05	8,94	10,75	8,15	7,09
Eget kapital per aktie, kr	57,11	56,87	50,92	25,78	20,27
Antal aktier vid periodens slut ('000)	32 341	32 591	32 340	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	32 402	32 474	24 913	22 950	22 950
OPERATIONELLA NYCKELTAL					
Orderingång, mkr	5 006	5 456	3 232	3 850	3 077
Orderstock, mkr	5 754	6 572	3 201	3 752	3 634
Antal anställda periodens slut	597	524	311	305	288

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

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

[3] 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.

Transaktion 09222115557498980643 Signerad JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511116236

WÄSTBYGG GROUP

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Bostad	1778	1065	1122	1683	1637
Kommersiellt	1928	688	844	982	925
Logistik och industri	2088	2065	1835	1240	1090

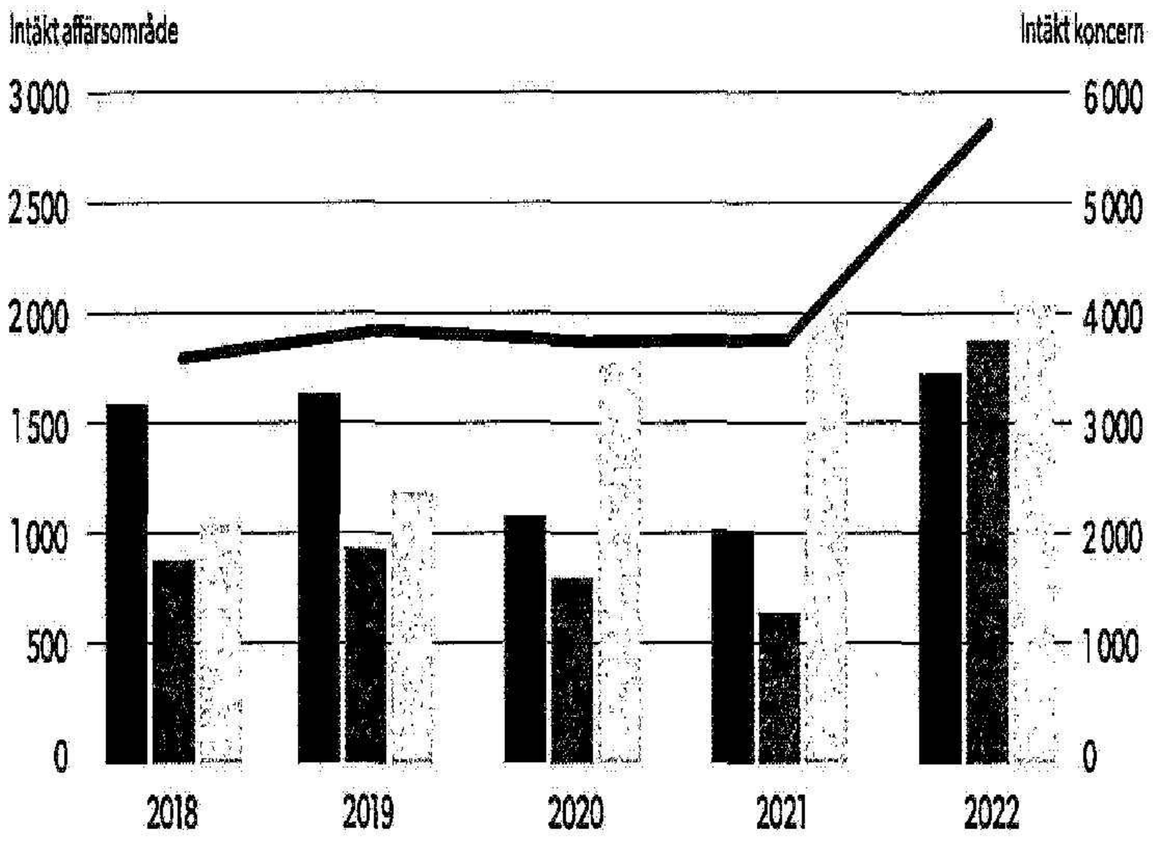
ANDEL AV INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Bostad	31%	28%	30%	43%	45%
Kommersiellt	33%	18%	22%	25%	25%
Logistik och industri	36%	54%	48%	32%	30%

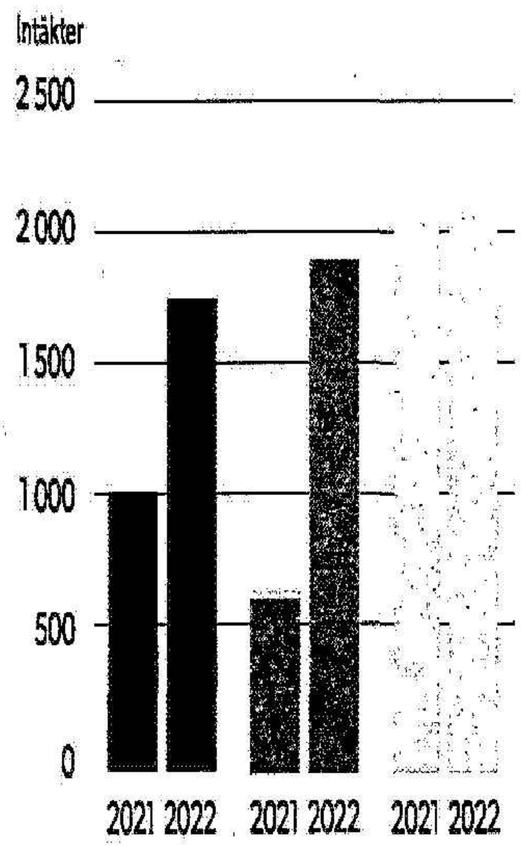
RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Bostad	50	81	8	-37	23
Kommersiellt	6	-11	31	35	31
Logistik och industri	56	241	274	216	148

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE OCH KONCERN

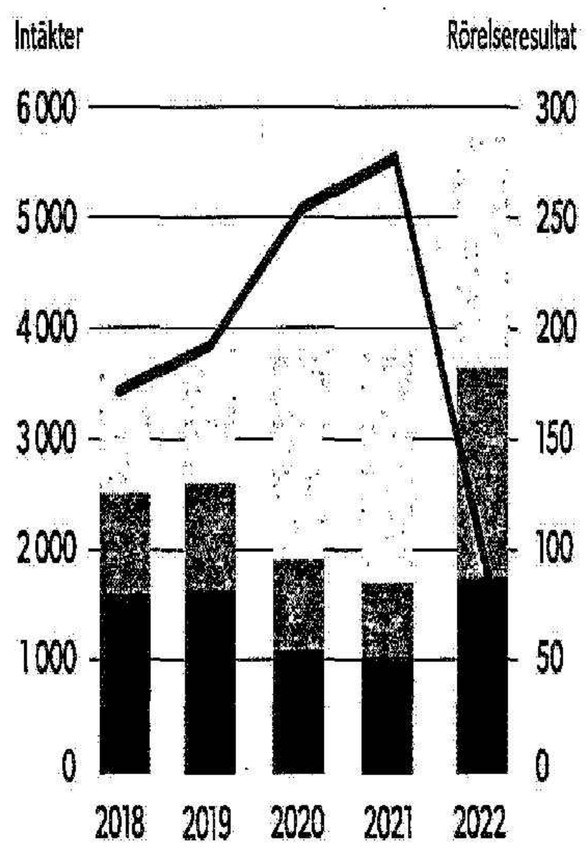


INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING



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

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



Transaktion 09222115557489690845 Signerad JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230511165237

DÄRFÖR INVESTERA I WÄSTBYGG GRUPPEN

Wästbygg Gruppen utvecklar och bygger bostäder, kommersiella byggnader, logistik- och industrianläggningar, samt samhällsfastigheter som vi också kan äga. Med ett stort engagemang och fokus på hållbarhet ska vi höja produktivitet, lönsamhet och livskvalitet för våra kunder. På så sätt skapar vi framtidens livsmiljöer 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 såväl för oss själva som för byggbranschen som helhet.

Behovet av såväl bostäder och kommersiella fastigheter som logistik- och industrifastigheter är fortsatt stort. 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 vilka genererar värde för våra kunder, samarbetspartners och aktieägare.

Målsättningen är att verksamheten i framtiden ska utgöras till lika stora andelar av entreprenaduppdrag och egenutvecklade projekt för att på så sätt få ett stabilt inkomstflöde, en jämnare produktionstakt och ökade vinstmarginaler. De senaste fem åren har andelen egenutvecklade projekt, mätt utifrån intäkterna, ökat från drygt 13 till 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.

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.

Transaktion 09222115557489890043 Signerare: JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165238

WÄSTBYGG
GROUP

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 har rörelsemarginalen nära fördubblats, vilket lett till att Wästbygg Gruppen under flera år legat över sitt långsiktiga mål om att prestera sex procent i rörelsemarginal. Under 2022 har man, 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. Orderingången under 2022 var fortsatt hög och landade på drygt fem miljarder kronor, vilket resulterade i en total orderstock om knappt 5,8 miljarder kronor vid utgången av 2022. Wästbygg Gruppen har som målsättning att ha en tillväxt om tio procent årligen sett över tid och har 2019–2022 haft en tillväxt (CAGR) på 14,1 procent.

Signerat PPEN JJ, JA, CK, JS, L

20230111162339

AKTIEN OCH ÄGARKRETSEN

Wästbygg Gruppens B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm under tickerkod WBGR B. Stängningskursen den sista handelsdagen i december 2022 var 44,95 kr per aktie, vilket motsvarade ett börsvärde om 1 454 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 2022 hade Wästbygg Gruppen 4 454 aktieägare. Det utländska ägandet uppgick till cirka 8 procent av aktiekapitalet. De tio största aktieägarna kontrollerade cirka 84 procent av kapitalet och 87 procent av rösterna. Tabellen här intill visar de bekräftade tio största ägarna per 31 december 2022.

ÅTERKÖP OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Återköp och överlåtelse av egna aktier skedde den 1 april 2022 baserat på ett bemyndigande lämnat av tidigare extra bolagsstämma. Vid årsstämman 2022 bemyndigades styrelsen på nytt att genomföra återköp och överlåtelse av egna aktier, men detta bemyndigande har inte nyttjats under året.

UTDELNING

Wästbygg Gruppen har ett långsiktigt mål att utdelningen över tid ska uppgå till 40 procent av nettovinsten baserat på segmentsrapportering. Styrelsen föreslår att årsstämman 2023 beslutar om en utdelning på 52 660 539 kr, vilket motsvarar 1,65 kr per utdelningsberättigad aktie (totalt 31 915 478 aktier, då 424 687 aktier innehas av bolaget). Antalet utdelningsberättigade aktier kan komma att påverkas av ytterligare återköp och/eller överlåtelser före avstämningstidpunkten för utdelning. Utdelningen motsvarar en direktavkastning om 3,67 procent baserad på börskursen vid årets slut.

GRÖN MÄRKNING

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

WÄSTBYGG GRUPPENS TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE 2022-12-31

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2 Holding AB	117 500	16 843 086	16 960 586	52,4 %	47,5 %
Fino Förvaltning AB	282 500	1 718 000	2 000 500	6,2 %	12,0 %
Svolder AB (publ)	110 000	3 163 586	3 273 586	10,1 %	11,2 %
Gårdarike Invest AB	110 000	2 800 000	2 910 000	9,0 %	10,3 %
Länsförsäkringar Fonder	-	442 804	442 804	1,4 %	1,2 %
Öhman Fonder	-	397 714	397 714	1,2 %	1,0 %
Carnegie Fonder	-	383 387	383 387	1,2 %	1,0 %
Skandrenting AB	-	175 000	175 000	0,5 %	0,5 %
SEB Fonder	-	159 838	159 838	0,5 %	0,4 %
Övriga aktieägare	-	5 212 063	5 212 063	16,2 %	14,9 %
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, se not 3.

[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

	2022	2021	2020
Utdelning, kr	1,65[1]	3,50	3,30
Utdelningsprocent, %[2]	40,1	38,8	39,8
Aktiekurs vid årets slut, kr	44,95	105,8	98,45
Direktavkastning, %	3,67	3,31	3,35
Resultat per aktie, kr	4,05	8,94	10,75
Antal aktieägare	4454	4919	6017

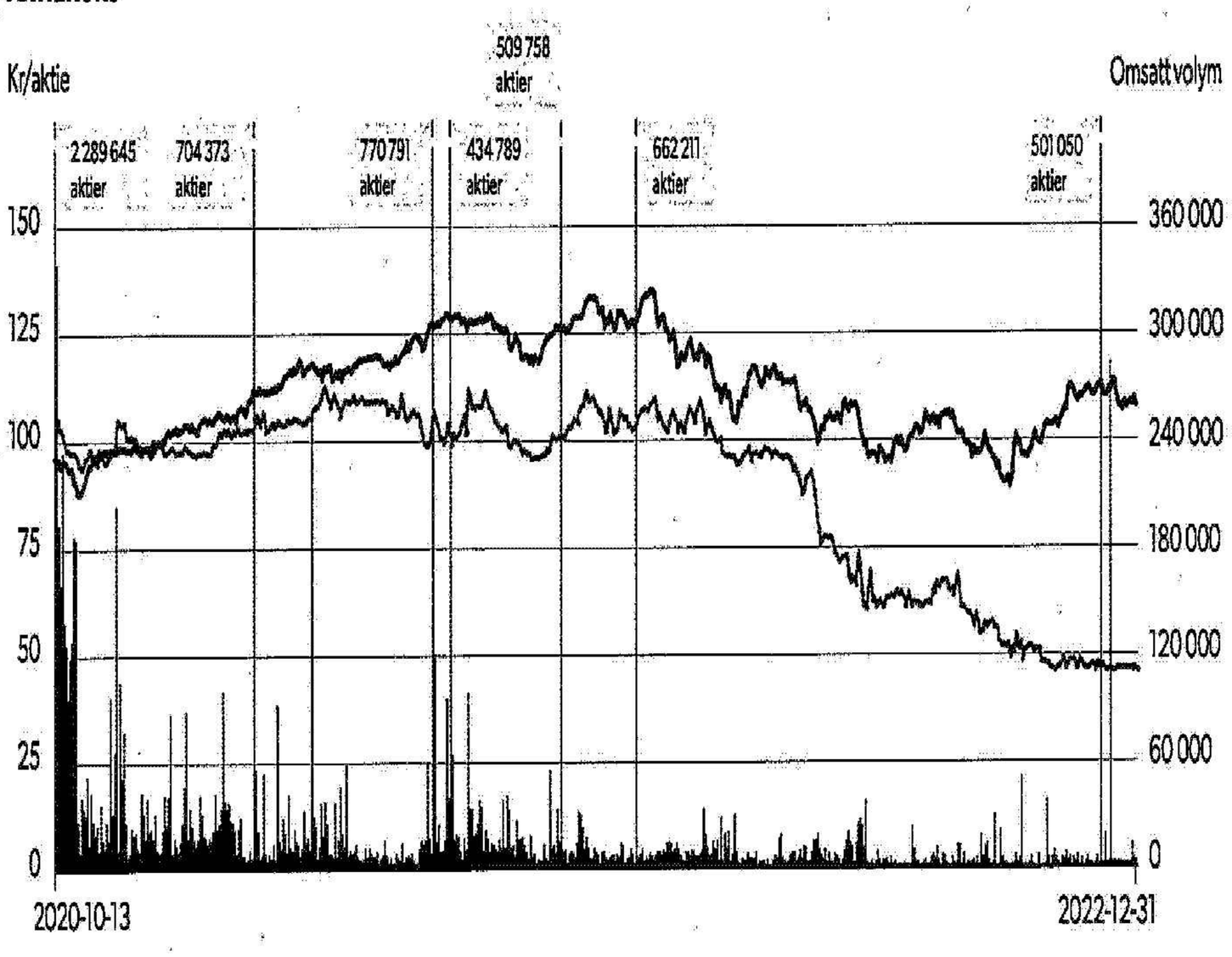
[1] Styrelsens förslag till årsstämman 2023.

[2] Andel av nettovinsten baserat på segmentsredovisning

Transaktion 09222115557489695043 Signerad av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165340

AKTIEKURS



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

INFORMATION

Handelsplats: Nasdaq Stockholm, Mid Cap

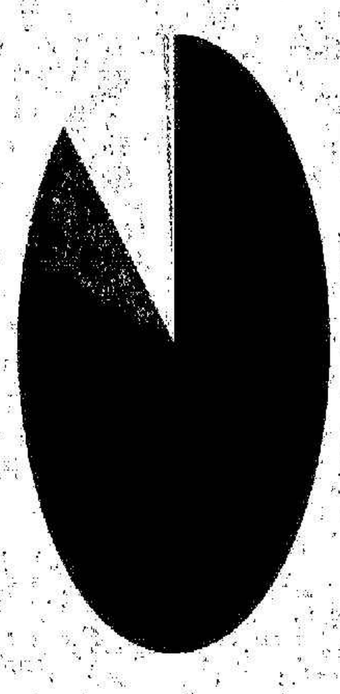
Tickersymbol: WBGR B

Börsvärde: 1,5 mdr SEK

Antal aktier: 32 340 165, varav 31 720 165 B-aktier och 620 000 A-aktier

ISIN: SE0014453874

FÖRDELNING AKTIEÄGARE (%)



Övriga juridiska personer	70,1 %
Investment och kapitalförvaltning	10,1 %
Okänd ägartyp	7,6 %
Fondbolag	5,2 %
Privatpersoner	5,1 %
Återköpta aktier	1,3 %
Pension och försäkring	0,5 %
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.

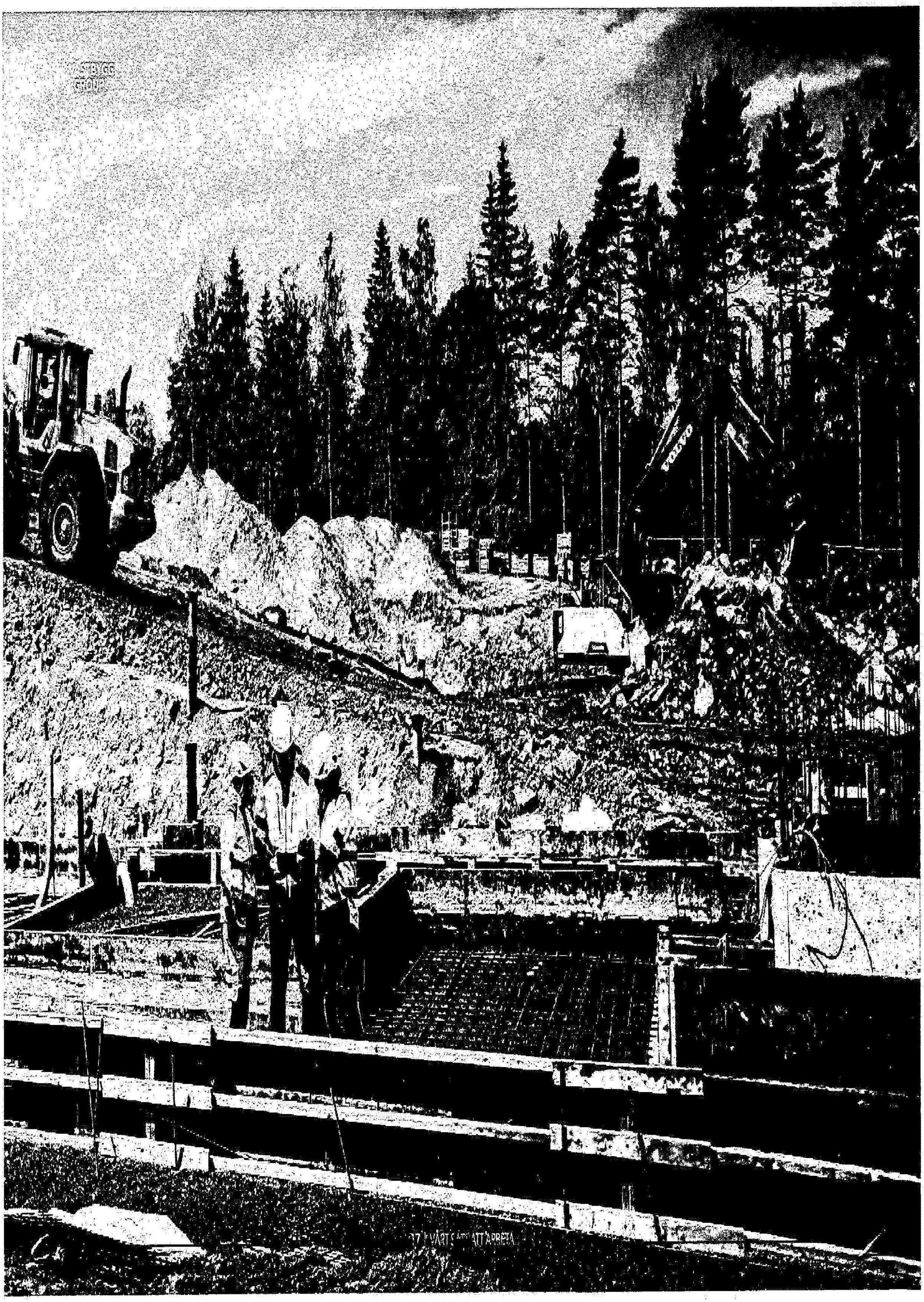
Transaktion 09222115557489690843 Signerare: JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165241

02.

VÅRT SÄTT ATT ARBETA

Inom våra tre affärsområden Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri arbetar vi med såväl entreprenad-uppdrag som att utveckla och uppföra egenutvecklade fastigheter. Kombinationen av tre starka affärsområden liksom att bygga både åt tongivande beställare och skapa våra egna affärer gör oss till en stark och kompetent aktör på våra utvalda marknader.



WÅSTBYGG GROUP

ENTREPRENADUPPDRAG

Entreprenaduppdrag innebär att vi uppför en byggnad efter att avtal tecknats med en beställare. Bland Wästbygg Gruppens uppdragsgivare finns aktörer inom offentlig sektor som exempelvis kommuner, kommunala bostadsbolag och regioner. Vi bygger även åt stora privata företag, där vi i många fall har haft återkommande samarbeten under årens lopp.

Entreprenaduppdrag utgår från en anbudsförfrågan från marknaden, se flödesschema nedan. Alla anbudsförfrågningar där entreprenadsumman kommer att överstiga 50 mkr behandlas i ett internt projektråd innan beslut tas om vi ska lämna anbud på projektet eller inte. Syftet med anbudsrådet är att minimera risktagandet i entreprenaden genom att säkerställa både kundens och vår egen förmåga att genomföra projektet på ett bra sätt.

Alla anbud kräver en relativt stor arbetsinsats. Ser vi inte att förutsättningarna är de rätta är det bättre att avstå från att lämna anbud och i stället fokusera resurserna där vi ser störst möjlighet till en framgångsrik anbudsprocess. Innan anbud lämnas görs en granskning av kalkylen för att säkerställa att alla poster är inkluderade och att hänsyn tagits till eventuella riskfaktorer i projektet. Dessutom kontrolleras att alla frågor är korrekt besvarade och att eventuella efterfrågade bilagor är inkluderade i anbudet.

AVTAL FÖR ENTREPRENADERNA

En stor andel av Wästbygg Gruppens projekt genomförs i samverkan. Samverkan innebär att projektet planeras tillsammans med beställaren med transparens i kalkylarbetet och gemensamma beslut kring utformningen för att nå uppsatt ekonomisk ram. Arbetssättet minskar risken i entreprenaden och främjar ett gemensamt ansvarstagande för projektets bästa. Samverkansavtal delas oftast in i Fas 1 och Fas 2, där Fas 1 utgörs av planering, kalkyl och projektering och Fas 2 ett entreprenaduppdrag för uppförandet.

Totalentreprenad innebär att beställaren anger ramar för utformning och funktion, men att vi som entreprenör ansvarar för att under projekteringen göra materialval och ta fram tekniska lösningar för att uppnå de krav som ställs.

Generalentreprenad innebär att beställaren innan upphandling har gjort projekteringen och att vi räknar på färdiga handlingar. Funktionsansvaret ligger därmed på beställaren.

Ofta finns det ett visst mått av flytande gränser mellan de olika entreprenadformerna, exempelvis kan det finnas delar i en totalentreprenad där beställaren föreskrivit vissa fabrikat eller på annat sätt styr utformningen. I vårt anbuds- och avtalsarbete har vi ett nära samarbete med entreprenadjurist för att säkerställa korrekta avtal och att eventuella oklarheter reds ut innan avtalstecknande. Det skapar i sin tur förutsättningar för ett gott samarbete med beställaren genom både produktions- och garantitid.

ANBUDSFÖRFRÅGAN

Anbudsförfrågningar kan i huvudsak delas in i tre kategorier:

- offentlig upphandling
- selektiv upphandling där beställaren frågar ett mindre antal entreprenörer
- direktförfrågan endast till Wästbygg Gruppen

RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR: TA FRAM ANBUD

GRIND 1: PROJEKTRÅD

Alla anbud överstigande 50 mkr behandlas i vårt interna projektråd. Där granskas om förutsättningarna är det rätta innan kalkylarbetet påbörjas och övriga underlag tas fram.

VUNNET ANBUD

Vid vunnet anbud påbörjas arbetet med att projektera bygghandlingar och därefter inleds produktionsarbetet.

GRIND 2: ANBUDSGENOMGÅNG

Innan anbud lämnas görs ytterligare en genomgång av att kalkylen är komplett och att övriga anbudsvillkor är uppfyllda.

DETALJPROJEKTERING OCH PRODUKTION

ÖVERLÄMNING TILL BESTÄLLARE

Innan överlämning genomförs slutbesiktning där extern expertis granskar att byggnaden är uppförd i enlighet med vad som är överenskommet med beställaren.

EFTERMARKNAD OCH GARANTITID

Efter överlämnandet påbörjas garantitiden i enlighet med avtalet mellan parterna.

Eftermarknadsansvariga inom respektive koncernbolag ansvarar för kontakten med beställaren efter överlämnandet.

Transaktion 09222115557489890645 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

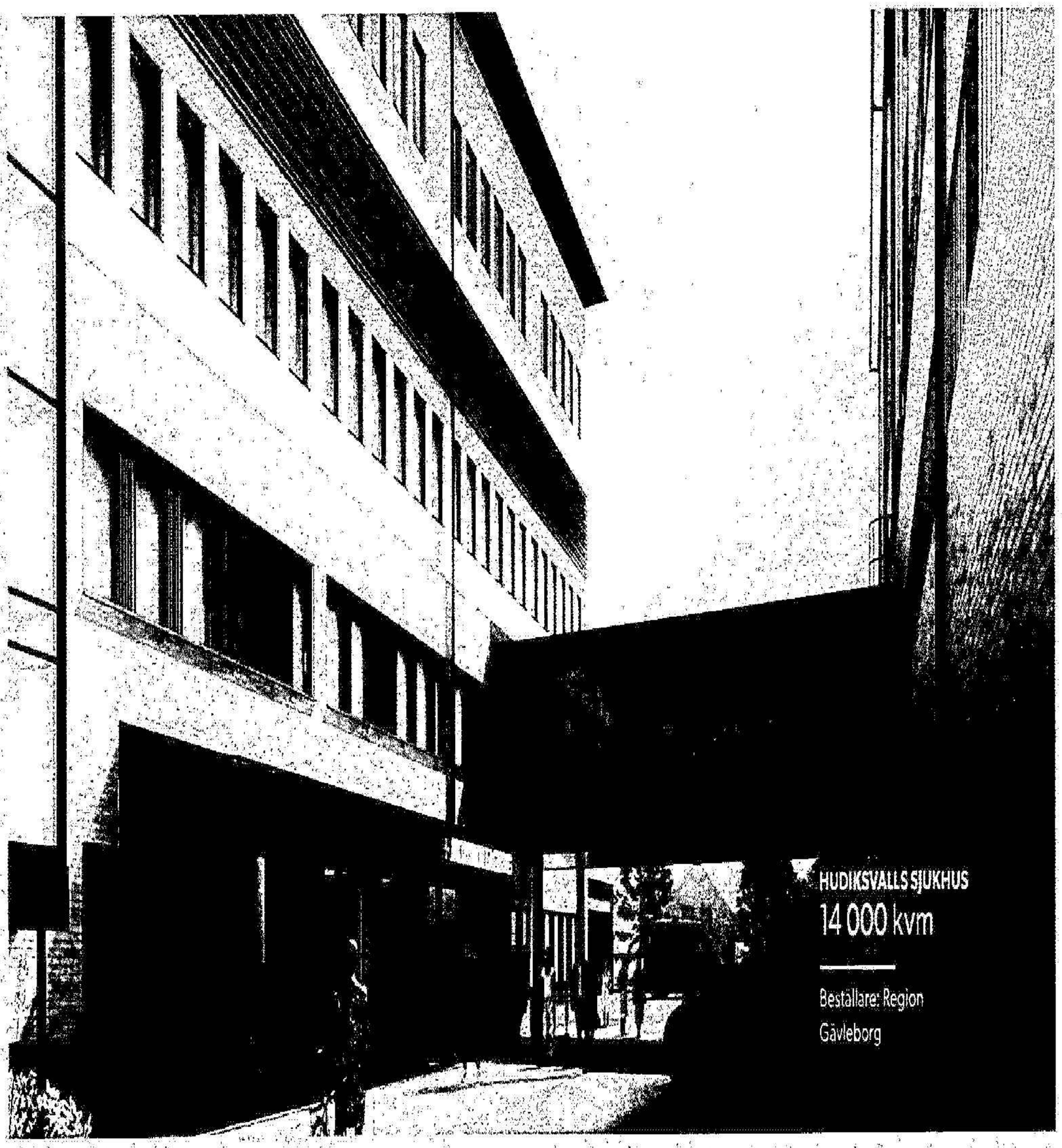
20230511-1634

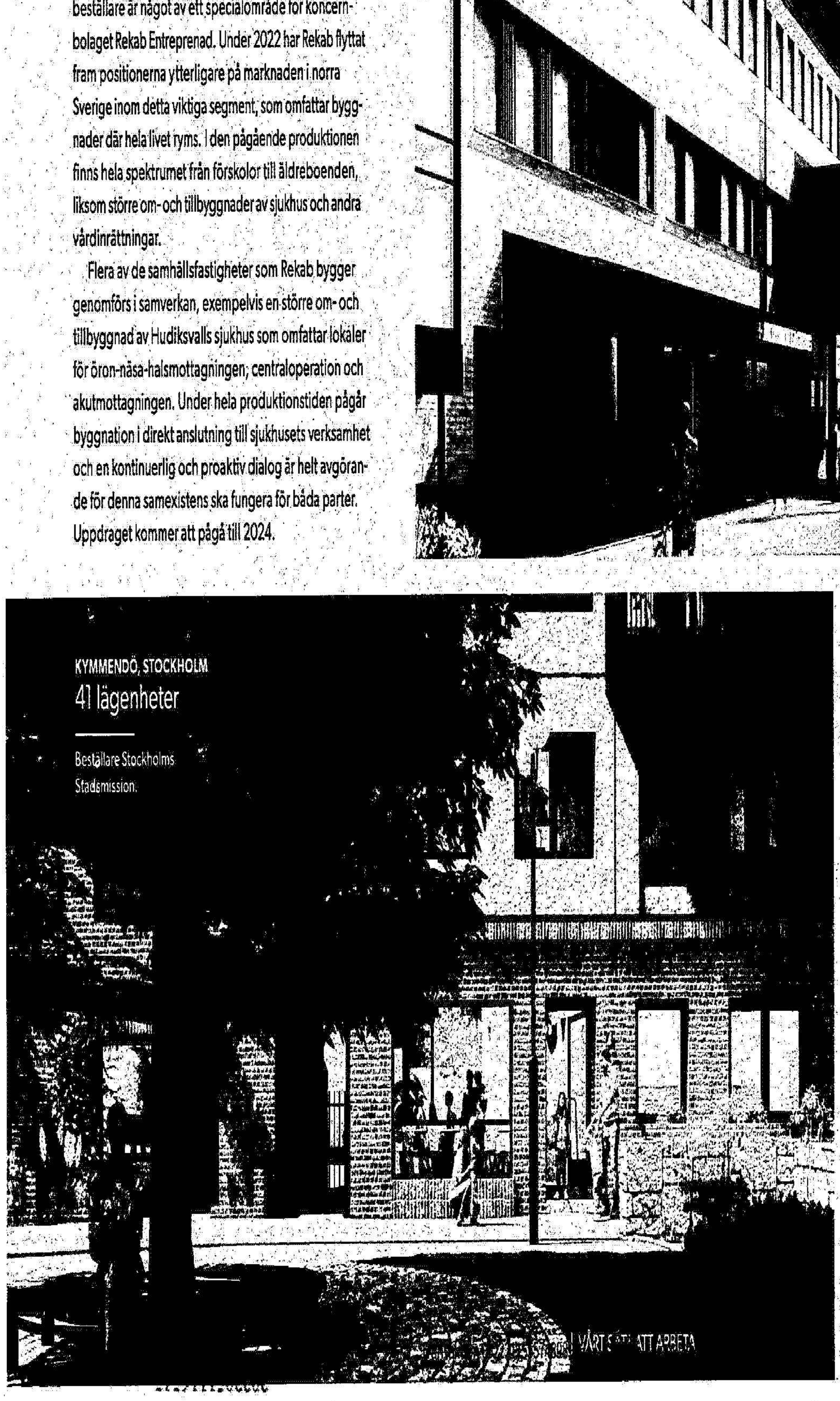
WÄSTBYGG GROUP

BYGGNADER SOM RYMMER HELA LIVET...

Samhällsfastigheter som byggs på uppdrag av offentliga beställare är något av ett specialområde för koncernbolaget Rekab Entreprenad. Under 2022 har Rekab flyttat fram positionerna ytterligare på marknaden i norra Sverige inom detta viktiga segment, som omfattar byggnader där hela livet ryms. I den pågående produktionen finns hela spektrumet från förskolor till äldreboenden, liksom större om- och tillbyggnader av sjukhus och andra vårdinrättningar.

Flera av de samhällsfastigheter som Rekab bygger genomförs i samverkan, exempelvis en större om- och tillbyggnad av Hudiksvalls sjukhus som omfattar lokaler för öron-näsa-halsmottagningen, centraloperation och akutmottagningen. Under hela produktionstiden pågår byggnation i direkt anslutning till sjukhusets verksamhet och en kontinuerlig och proaktiv dialog är helt avgörande för denna samexistens ska fungera för båda parter. Uppdraget kommer att pågå till 2024.





... ELLER GER MÖJLIGHET TILL EN NY START

Den 1 mars 2023 togs det första spadtaget för ett socialt hållbart hyreshus i Stockholm med 41 bostäder, öronmärkta för personer som står långt från den ordinarie bostadsmarknaden. Wästbygg hade då samarbetat med beställaren Stockholms Stadsmission under hela projekteringstiden för att vi tillsammans skulle kunna bygga bostäder som många ska ha råd att efterfråga, utan att ge avkall på kvalitet och hållbarhet. Bland annat lades stort fokus på utformningen av stommen och andra produktionstekniska lösningar för att ge förutsättningar för en effektiv byggprocess. Inflyttning planeras till våren 2024.

Samarbetet med Stockholms Stadsmission är ett gott exempel på hur vi arbetar med social hållbarhet genom vårt kunnande och samhällsengagemang.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling innebär att vi själva driver hela processen och bygger i egen regi. Våra utvecklingsprojekt genereras antingen av en egen idé utifrån intressant tomtmark alternativt en befintlig fastighet som kan förädlas eller av ett uppdrag från ett företag som vill ha nya lokaler där de kan vara hyresgäst. Utifrån en initial bedömning av totalekonomi och övriga grundläggande förutsättningar beslutas om projektet har bärighet eller inte.

BOSTÄDER

En stor del av Wästbygg Gruppens egna bostadsprojekt inleds med att tomt söks via en kommunal markanvisning. Fördelen med dessa är att köpeskilling inte behöver erläggas förrän detaljplanen har vunnit laga kraft. Därigenom minskar risken i projektet samtidigt som kapital för markförvärv inte behöver bindas upp under lång tid.

Vid utveckling av bostadsrätter inleds försäljningsarbetet under arbetet med att utforma projektet. När försäljningsmålet för respektive projekt har nåtts fattas beslut i Grind 2 om att gå vidare till produktion. Försäljningsmålen är projektanpassade och sätts utifrån flera olika parametrar.

Är det i stället hyresrätter som ska byggas kontaktas potentiella blivande fastighetsägare redan under affärsutvecklingsfasen. Oftast vill den blivande ägaren ha möjlighet att påverka projektets utformning för att optimera det utifrån sin egen affär. Ingen produktion av hyresrätter passerar Grind 2 innan slutligt avtal är tecknat med en tagare av fastigheten.

SAMHÄLLSFASTIGHETER

Wästbygg Gruppens fastighetsbolag Inwita Fastigheter har som syfte att förvalta och äga egenutvecklade samhällsfastigheter efter färdigställandet. Under affärsutvecklingsfasen tas kontakter med privata eller kommunala aktörer som är intresserade av att driva verksamheten i den aktuella fastigheten då vald aktör oftast vill delta i utformningen. Slutligt hyresavtal ska vara tecknat innan Grind 2 passeras.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER SAMT LOGISTIK- OCH INDUSTRIANLÄGGNINGAR

Utveckling av nyproducerade kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar sker enbart på uppdrag av ett företag som söker nya lokaler till sin verksamhet, men som inte vill äga fastigheten. Ett hyresavtal tecknas då med det aktuella företaget innan Grind 1, vilket utgör en ekonomisk garanti i form av framtida hyresintäkter. I Wästbygg Gruppens affärsidé ingår inte att äga denna typ av fastigheter utan parallellt sker ett försäljningsarbete riktat mot tänkbara fastighetsägare. Endast i undantagsfall passeras Grind 2 utan att avtal har tecknats med en köpare av fastigheten.

PROJEKTFASTIGHETER OCH MARKFÖRVÄRV

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

Logistik- och industrimark förvärvas primärt i samband med utvecklingsuppdrag från kund. Dessutom genomförs markförvärv på spekulation i attraktiva lägen i syfte att ytterligare stärka bolagets konkurrenskraft i framtida affärer. Inte minst i de nordiska grannländerna är tillgången till kommunal mark begränsad, varför egen mark utgör en konkurrensfördel.

AVTALSFORMER (se även not 1 för mer information)

Egenutvecklade bostadsrätter

I planeringsskedet av ett bostadsrättsprojekt startas bostadsrättsförening och en extern styrelse tillsätts. Föreningen ansvarar för byggnation och lägenhetsförsäljning. Efter avslutat projekt överlåts bostadsrättsföreningen till de boende genom att deras representanter väljs in i styrelsen.

Övriga fastighetsförsäljningar

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

- Forward funding. Den nya fastighetsägaren tillträder direkt vid avtalstecknandet och finansierar byggnationen samt blir byggherre för projektet.
- Forward commitment. Bindande avtal tecknas med den nya fastighetsägaren om att förvärva fastigheten vid färdigställandet. En handpenning erläggs oftast men därutöver finansierar Wästbygg Gruppen produktionen.

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

AFFÄRSUTVECKLING › FORTSATT ARBETE MED UTVECKLING OCH UTFORMNING › DETALJPROJEKTERING OCH PRODUKTION › EFTERMARKNAD OCH GARANTITID

GRIND 1: INVESTERINGSRÅD

GRIND 2: INVESTERINGSRÅD

ÖVERLÄMNING
Överlämning till beställare, alternativt till Inwita om projektet omfattar samhällsfastigheter.

Transaktion 09222115557489890845 Signerat: JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511162346

WÅSTBYGG GROUP

NYA LOKALER ÅT MATHEM

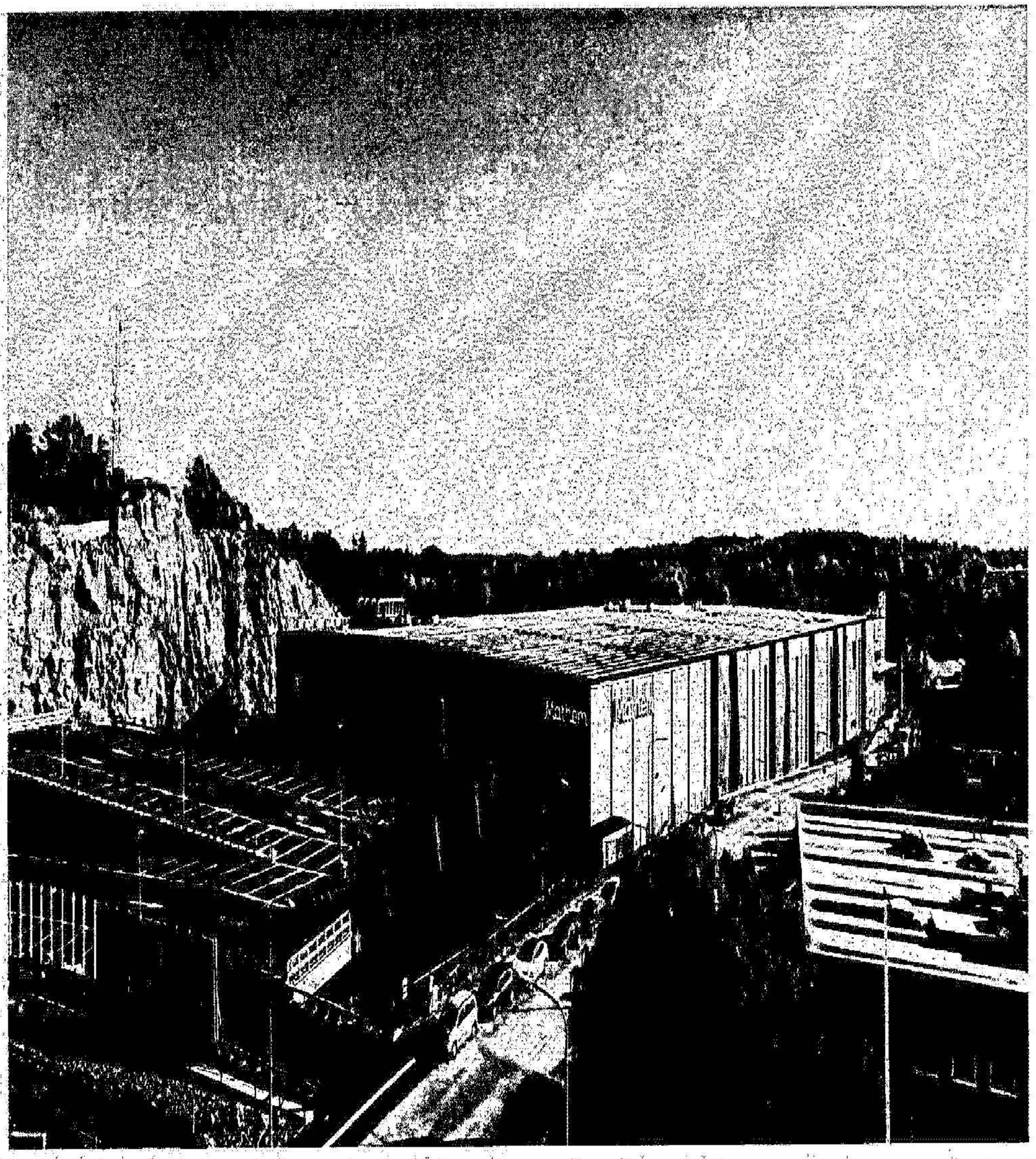
2019 fick Logistic Contractor en förfrågan. Mathem, som är Sveriges ledande matbutik på nätet, ville bygga en ny logistikanläggning i Farsta i södra Stockholm och sökte en samarbetspartner som kunde ansvara för utveckling och byggproduktion.

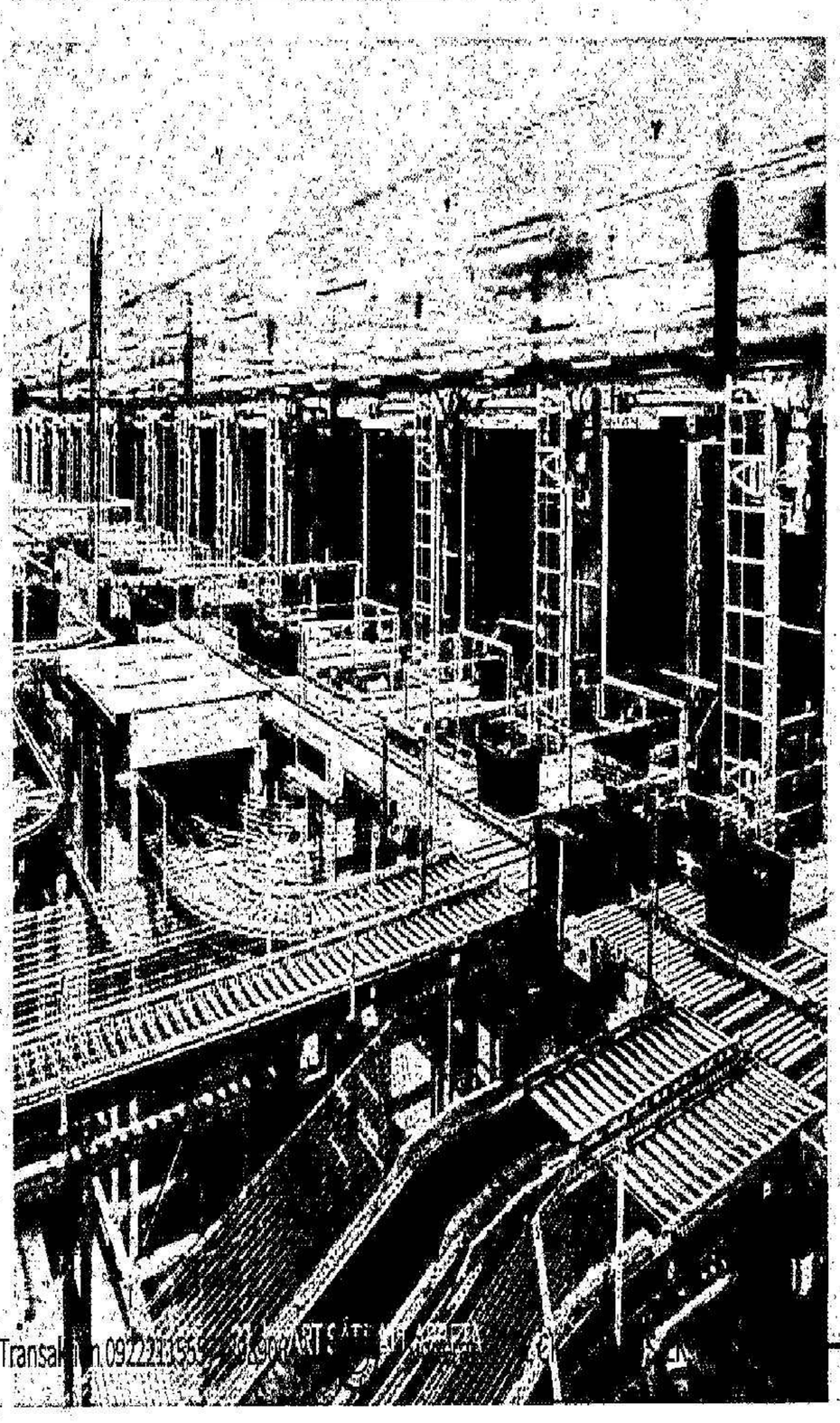
Projektet inleddes med att 200 000 kbm berg sprängdes bort för att få plats med byggnaden på 36 000 kvm och det tillhörande parkeringshuset på 9 000 kvm. Mathems höga hållbarhetsambition satte ramarna för utformningen av byggnaden med certifiering enligt Miljöbyggnad Guld och stort fokus på en trivsam arbetsmiljö för de anställda.

Tekniskt sett ligger byggnaden i framkant. På taket har en solcellsanläggning på 2,4 MW monterats och dessutom används överskottsvärme från frysanläggning och andra installationer för att hålla nere energianvändningen. Inne i lokalerna hanterar en toppmodern automationsanläggning matkassarna genom lagrets alla olika delar. Automationsanläggningen är den största som leverantören Schäfer någonsin har installerat. I slutet av 2022 togs anläggningen i drift och strax därefter rullade de första leveransbilarna ut.

Mathem var redan från början tydliga med att de inte ville äga sin fastighet utan vara hyresgäst i lokalerna. Innan byggproduktionen påbörjades tecknades därför försäljningsavtal med forward commitment-upplägg med Niam AB, som tillträdde fastigheten i samband med färdigställandet.

Anläggningen är en av tre finalister till Årets Bygge 2023 inom kategorin Logistik/industri/butik. Vinnaren utses i slutet av mars 2023.





NOMINERAD INDUSTRI/LOGISTIK/BUTIK
ÅRETS BYGGE 2023
MATHEM CFC LARSBODA

Transaktion 09222115557 Signer ART SÅTE [illegible]

20230511164747

WÅSTBYGG GROUP

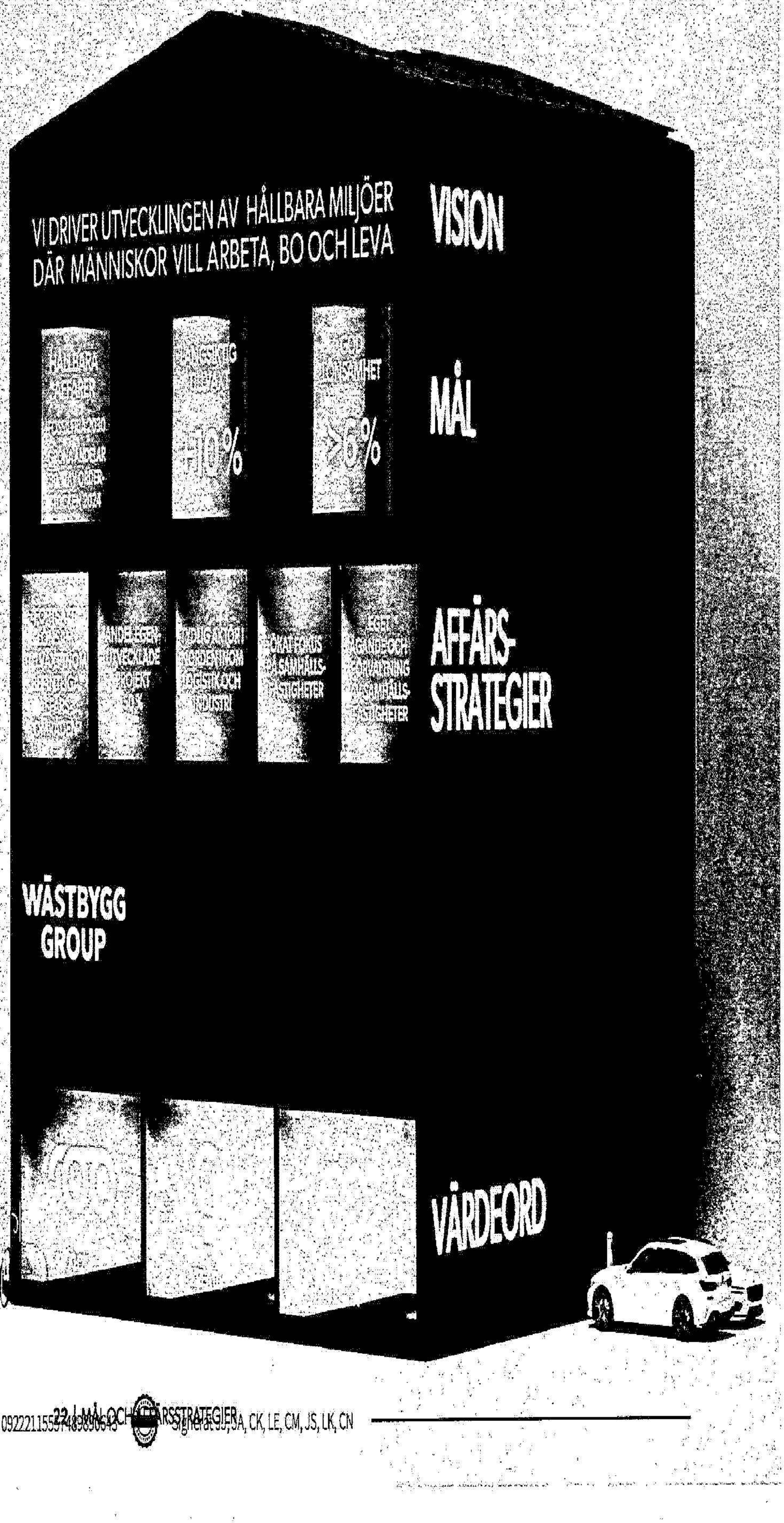
03.

MÅL OCH AFFÄRS-STRATEGIER

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

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

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



Transaktion 09222115557488986643 Signerat av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165148

WÄSTBYGG
GROUP

WÄSTBYGG GRUPPENS TRE ÖVERGRIPANDE MÅL

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 har vi uppnått en successiv minskning sedan målet sattes 2017 till och med 2021.

Under 2022 noterade vi en svag ökning av klimatbelastningen. Vi har inte fullt ut kunnat hantera en tillväxt på drygt 50 procent och samtidigt minska utsläppen av CO2e. I förhållande till omsättningen minskade dock utsläppen med cirka 30 procent.

Det andra målet är att vi utifrån bolagets gröna ramverk ska ha en orderstock som till 80 procent klassificeras som grön till år 2024, vilket den var redan vid utgången av 2022. 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.

LÅNGSIKTIG TILLVÄXT

Wästbygg Gruppens mål för tillväxt är att intäkter 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*.

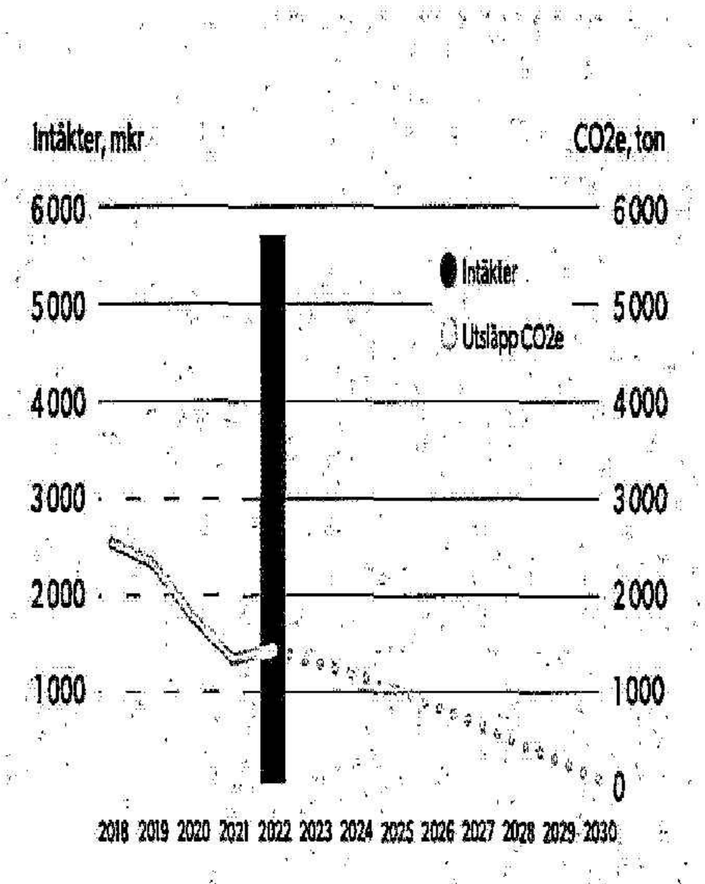
Tillväxt ska alltid ske med beaktande av god lönsamhet. Det finns inget egenvärde i en stor volymökning utan tillväxtmålet ska gå hand i hand med en god rörelsemarginal och en hög soliditet.

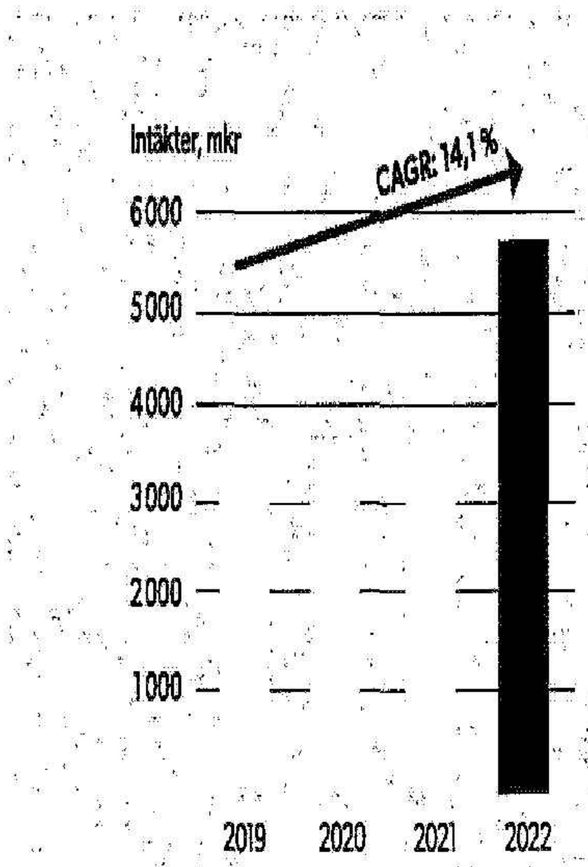
Intäkterna under 2022 ökade med 52 procent jämfört med föregående år vilket ger ett CAGR på 14,1 procent över den aktuella mätperioden. Vi hade med oss en rekordhög orderstock in i 2022 och har haft en fortsatt god orderingång under året. Trots utmaningar med bland annat längre leveranstider på material har vi kunnat hålla en god framdrift i våra byggprojekt och levererat en stark tillväxt.

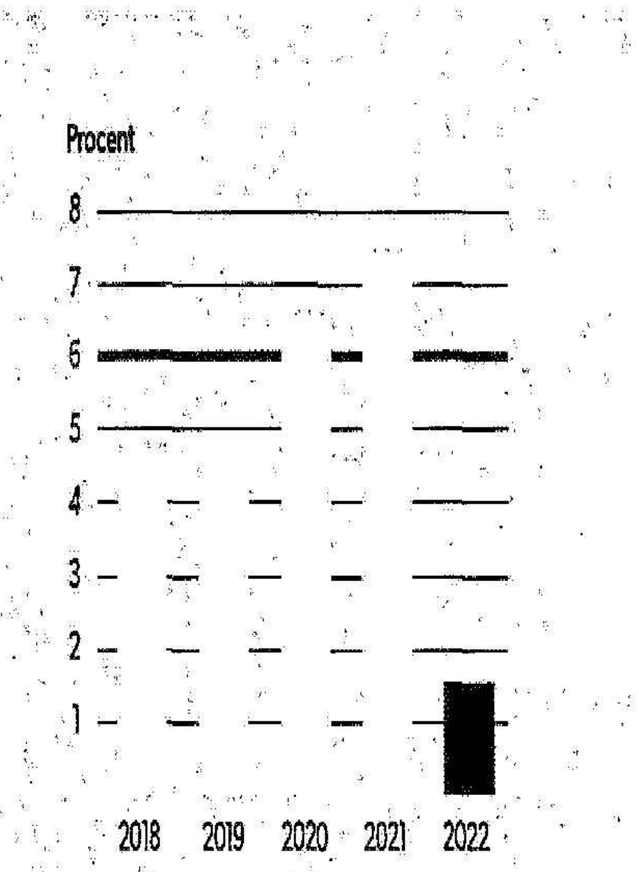
GOD LÖNSAMHET

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.

Rörelseresultatet för 2022 är betydligt lägre än önskvärt och har inte följt den ökade tillväxten. Nedskrivningar har behövt göras under året i ett fåtal projekt, bland annat till följd av de kraftigt stigande materialpriserna. Därutöver redovisas generellt lägre marginaler i våra egenutvecklade bostadsprojekt som ett resultat av höjda räntor. Ytterligare en anledning är att vi inte kunnat produktionsstarta nya utvecklingsprojekt i planerad takt till följd på grund av den allmänna avvaktande tendens som finns på marknaden. De längre ledtiderna medför i sin tur att kostnader för nedlagd tid inom projektutvecklingsorganisationen inte har kunnat kompenseras fullt ut av intäkter.







Transaktion 09222115554898906643 Signerat BJ, SA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165649

WÅSTBYGG GROUP

AFFÄRSSTRATEGIER

I Wästbygg Gruppens affärsplan finns fem strategier 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 2022 har Bostad och Kommersiellt haft en positiv utveckling med kraftig tillväxt mätt utifrån intäkter. Logistik och industri kvarstår på samma höga nivå som under 2021.

Tillväxten inom Bostad är till stor del ett resultat av att antalet egenutvecklade bostadsprojekt i produktion under 2022 varit väsentligt högre än tidigare år men även entreprenadverksamheten har haft en stor pågående produktion.

Störst utveckling har skett inom Kommersiellt. Hösten 2021 förvärvades Rekab Entreprenad och huvuddelen av det bolagets verksamhet ingår i detta affärsområde. Ökningen 2022 är en kombination av att Rekab ingått i koncernen under hela verksamhetsåret samtidigt som såväl Rekab som Wästbygg varit framgångsrika med att teckna nya avtal.

Logistik och industri har under ett flertal år haft en stigande utvecklingskurva och fördubblade sina intäkter från 2018 till 2021.

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 är att 50 procent av intäkterna över tid, mätt utifrån intäkter, i respektive affärsområde ska utgöras av egenutvecklade projekt. Med egen projektutveckling får vi en konkurrensfördel genom möjligheten att kunna erbjuda våra kunder olika affärsupplägg. Vi tryggar också verksamheten och har möjlighet att jämna ut konjunktursvängningar när vi kan skapa våra egna affärer.

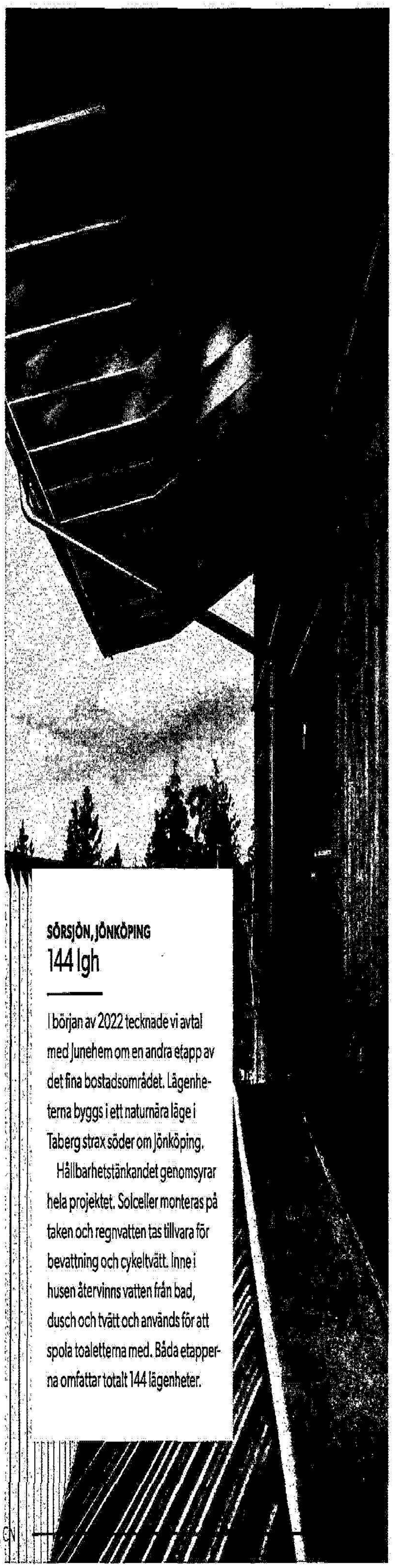
Vår portfölj med utvecklingsprojekt har under flera år haft en övervikt mot bostäder, vilket också avspeglar sig i tabellen nedan. Ett gynnsamt konjunkturläge fram till och med 2021 gav goda förutsättningar att produktionsstarta ett flertal bostadsprojekt, av vilka huvuddelen fortsätter att löpa in i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

Inom Kommersiellt har vi skapat goda förutsättningar för en framtida bättre balans mellan entreprenaduppdrag och projektutveckling. Under året har en markanvisning för en större kontorsbyggnad i Malmö erhållits och genom olika förvärv har vi säkerställt ytterligare kommersiella utvecklingsprojekt i framtiden.

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	2022	2021
Bostad +67 %	1778	1065
Kommersiellt +180 %	1928	688
Logistik och industri +1 %	2088	2065

Andel av affärsområdets intäkter från projektutveckling	2022	2021
Bostad	60 %	57 %
Kommersiellt	0 %	4 %
Logistik och industri	34 %	39 %



SÖRSJÖN, JÖNKÖPING

144 lgh

I början av 2022 tecknade vi avtal med Junehem om en andra etapp av det fina bostadsområdet. Lägenheterna byggs i ett naturnära läge i Taberg strax söder om Jönköping.

Hållbarhetstänkandet genomsyrar hela projektet. Solceller monteras på taken och regnvatten tas tillvara för bevattning och cykeltvätt. Inne i husen återvinns vatten från bad, dusch och tvätt och används för att spola toaletterna med. Båda etapperna omfattar totalt 144 lägenheter.

Transaktion 09222115534 Signerat av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511162330

TYDLIG AKTÖR I NORDEN INOM LOGISTIK OCH INDUSTRI

En försiktigt ökande efterfrågan har noterats på marknaderna i Norge, Danmark och Finland under 2022 när de sista restriktionerna hävts efter covid-pandemin. Efter några år som präglats av att projekt skjutits på framtiden märktes ett ökat intresse från beställarna att återuppta kontakt.

I de nordiska grannländerna finns inte kommunal industrimark i samma omfattning som i Sverige. Tillgång till egen mark är därför betydligt mer affärskritiskt där. Under 2021 säkerställdes tillgång till ett större markområde i Norge och stort fokus har under året lagts på att identifiera affärer kopplade till detta. En första markaffär genomfördes även i Finland under 2022 och i Danmark undersöks olika möjligheter till liknande förvärv.

Utöver markförvärvet tecknades det första entreprenadavtalet i Finland i slutet av året och det första spadtaget togs i början av 2023. Parallellt håller arbetet med att bygga en stor paketterminal åt DHL på Kastrups flygplats på att avslutas.

Arbetet med att bygga upp de utländska organisationerna har fortsatt under 2022. Dessutom genomfördes en planerad strukturförändring vid årsskiftet 2022/2023 när hela den nordiska verksamheten och kompetensen inom Logistic Contractor samlades i en gemensam organisation. Med uppstartfasen i de nordiska grannländerna avklarad ser vi stora fördelar med att agera som en tydlig enhet.

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 sedan kom covidpandemin följd av de kraftiga höjningarna av materialpriserna.

Behovet finns dock och inte minst har de offentliga beställarna blivit allt mer aktiva under 2022. Rekab Entreprenad har sedan flera år tillbaka en mycket stark position i norra Sverige som byggare av skolor och vårdinrättningar. Under 2022 har positionerna flyttats fram ytterligare och avtal om ett flertal nya projekt har tecknats.

EGEN FÖRVALTNING AV SAMHÄLLSFASTIGHETER

2020 startades Wästbygg Gruppens fastighetsbolag Inwita Fastigheter för att förvalta och äga de samhällsfastigheter som utvecklas inom koncernen. Ambitionen var då att relativt snabbt bygga upp ett förvaltningsbestånd i bolaget. Det fanns redan ett flertal samhällsfastigheter i projektportföljen och de privata aktörerna inom detta marknadssegment hade stora expansionsplaner.

Sedan dess har förutsättningarna förändrats. Till följd av situationen på marknaden tar det längre tid än planerat att få samhällsfastigheterna i vår projektportfölj startklara och flera av de privata aktörerna har reviderat sina planer. Därutöver har en förändring gjorts inför ett planerat projekt i Falkenberg. Falkenbergs kommun ser i nuläget inget behov av det vård- och trygghetsboende som var planerat där utan önskar fler radhus i stället. I projektportföljen har det projektet därför ändrats från samhällsfastighet till bostäder. Sammantaget medför dessa förändrade förutsättningar att de mål vi satt för att bygga upp en förvaltningsportfölj i Inwita kommer att ta längre tid att nå.

Arbetet med att identifiera lämpliga projekt för Inwita fortsätter. I början av 2023 förvärvades en centralt belägen fastighet i Malmö med en uthyrningsbar yta på 3 000 kvm. Hyresavtal har tecknats med Praktiska Sverige AB, ett bolag inom AcadeMedia. Efter ombyggnad ska lokalerna användas till skolverksamhet på gymnasienivå.

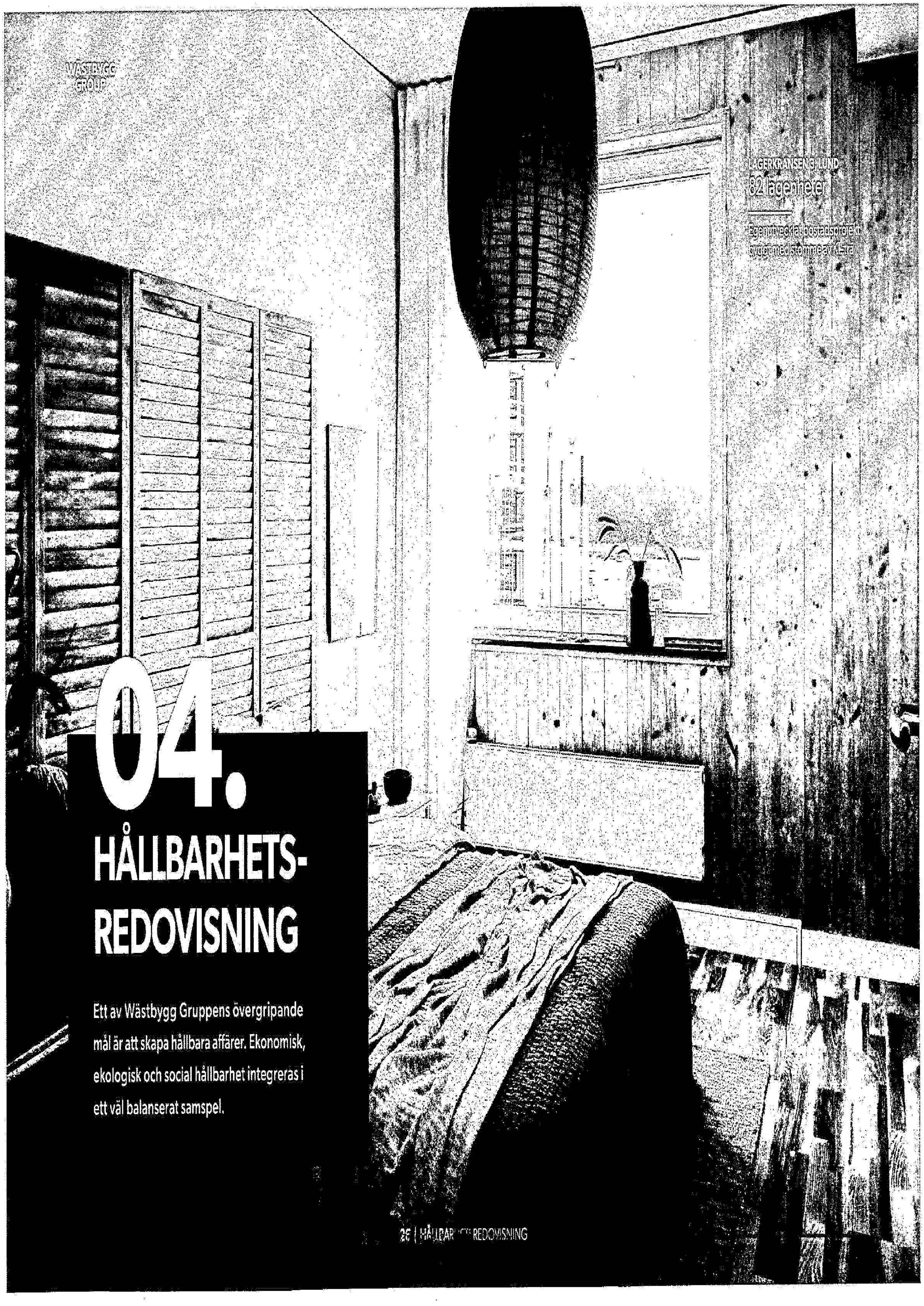
Andel intäkter från utlandsverksamheten	2022	2021
Logistik och industri	9 %	14 %

Andel samhällsfastigheter inom Affärsområde Kommersiellt	2022	2021
Pågående produktion vid årets slut, mätt utifrån affärsområdets volym i kvm	61 %	37 %

Förvaltad volym i Inwita	2022	2021
Kv Häggen	2 800 kvm	2 800 kvm

Transaktion 09222115557489890643 Signerat BJ, SA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

I2C9FHTS0S2C0C



04.
HÅLLBARHETS-REDOVISNING

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

WÄSTBYGG GROUP

EN HÅLLBAR AFFÄR

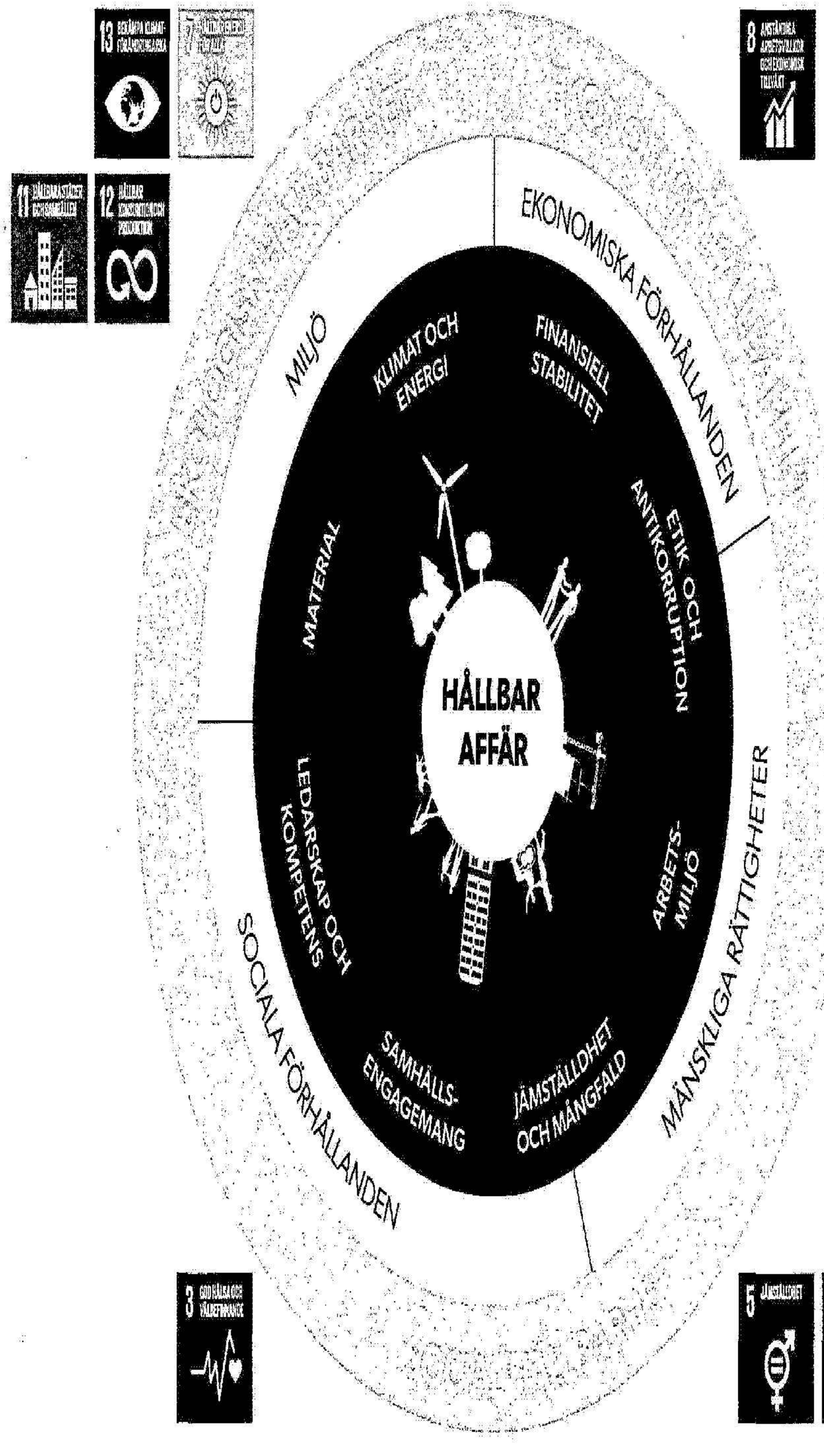
Wästbygg Gruppens affär omfattar hela kedjan från projektutveckling till entreprenad och fastighetsägande. Inom bolaget finns kompetens inom tidiga skeden med förvärv av mark och utveckling liksom byggproduktion inom tre olika affärsområden samt ägande och förvaltning av egenutvecklade samhällsfastigheter. Genom att styra 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 dialoger med kunder om deras behov inom hållbarhet och vad vi kan erbjuda.

För att skapa hållbara affärer behöver vi minska vår klimatpåverkan. Redan 2017 satte vi målet att bolagets verksamhet ska vara fossilfri 2030 inom områdena el, värme, transporter och avfall. För att nå målet arbetar vi 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 hela värdekedjan.

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.



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.

Transaktion 09222115557488806849 Signerat BJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165355

WÅSTBYGG GROUP

SAMMANFATTNING 2022

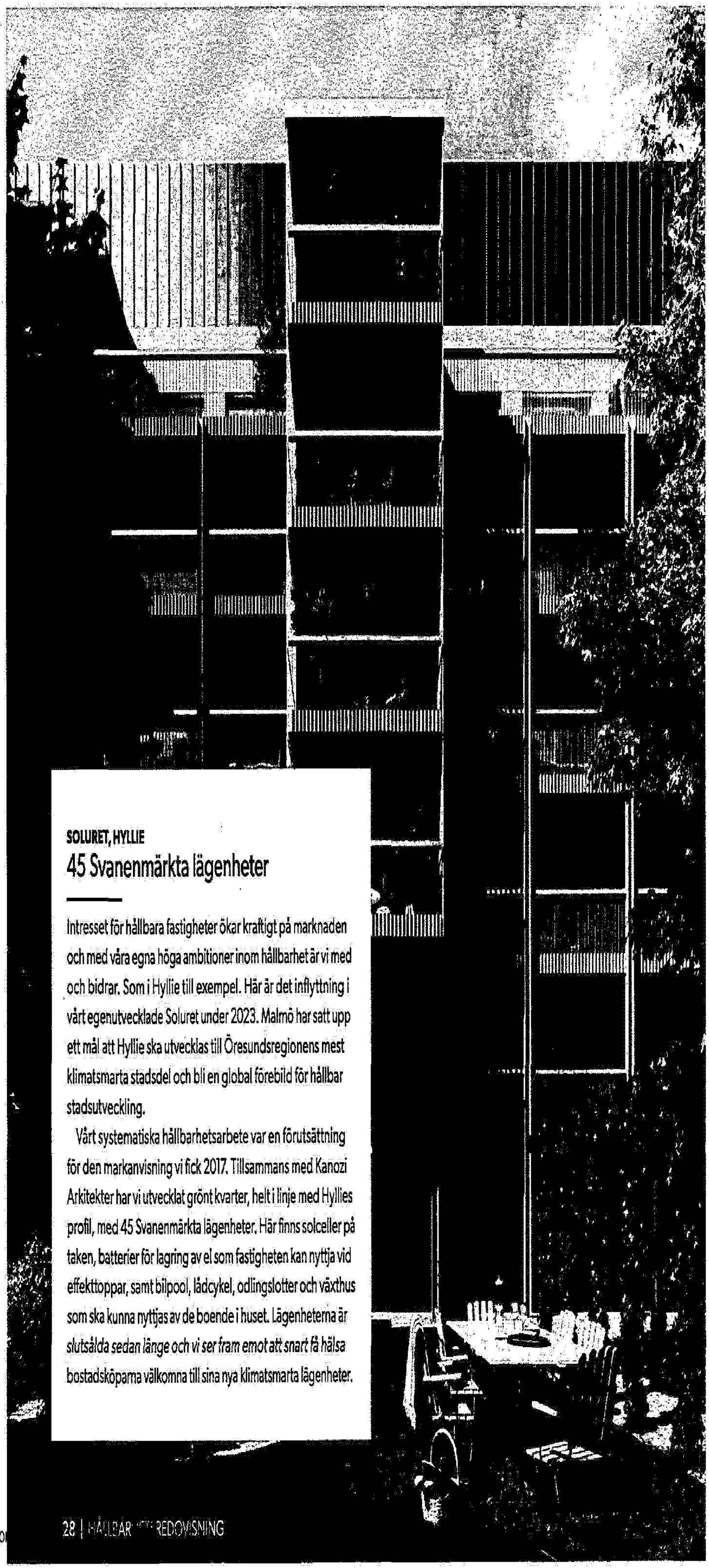
Under 2022 har koncernens klimatarbete fortsatt att utvecklas. En systematisk regelbunden rapportering har implementerats i koncernen, gällande klimatgasutsläppen från avfall, värme, el och transporter. Projektens förmåga att beräkna och reducera sin samlade klimatpåverkan har stärkts med det ramavtal som tecknades med konsultföretaget Plant under fjärde kvartalet 2022. Genom Plants klimatberäkningar kommer vi enklare att kunna göra aktiva val för att reducera respektive byggprojekts förväntade klimatpåverkan, samt utvärdera olika alternativ. Plant kommer även att leverera underlag för klimatdeklarationer till Wästbygg Gruppens slutförda byggprojekt.

Vi har under året tagit ytterligare steg för att införliva Taskforce on Climate Financial Disclosures (TCFD) i verksamheten, och kommer successivt att implementera klimatrisker i verksamhetens ordinarie riskhantering. För vidare beskrivning av arbetet med TCFD, se sidan 38.

Wästbygg Gruppens hållbarhetsorganisation har utökats under 2022. Bland annat har koncernbolagen förstärkts med egna hållbarhetsresurser. Spetskompetens inom hållbarhet stärker vår konkurrenskraft och förmåga att nå målet om en hållbar affär. Vidare har koncernens hållbarhetsfond under 2022 delat ut medel till projekt för utveckling av hållbarhetsarbetet och den hållbara affären, se sidan 37.

En tydlig trend är de ökade kraven från EU på hållbarhetsrapportering, vilket förutsätter tillgång till större mängder kvalitetssäkrade hållbarhetsdata. Wästbygg Gruppen redovisar nu för första gången verksamhetens förenlighet med EUs taxonomiförordning, och från och med verksamhetsåret 2024 genomförs hållbarhetsrapportering även enligt CSRD och ESRS. De nya kraven på hållbarhetsrapportering kommer att öka transparensen och jämförbarheten mellan företag avseende hållbarhet, vilket är både utmanande och välkommet.

// Spetskompetens inom hållbarhet stärker vår konkurrenskraft och förmåga att nå målet om en hållbar affär.



SOLURET, HYLLIE

45 Svanenmärkta lägenheter

Intresset för hållbara fastigheter ökar kraftigt på marknaden och med våra egna höga ambitioner inom hållbarhet är vi med och bidrar. Som i Hyllie till exempel. Här är det inflyttning i vårt egenutvecklade Soluret under 2023. Malmö har satt upp ett mål att Hyllie ska utvecklas till Öresundsregionens mest klimatsmarta stadsdel och bli en global förebild för hållbar stadsutveckling.

Vårt systematiska hållbarhetsarbete var en förutsättning för den markanvisning vi fick 2017. Tillsammans med Kanozi Arkitekter har vi utvecklat grönt kvarter, helt i linje med Hyllies profil, med 45 Svanenmärkta lägenheter. Här finns solceller på taken, batterier för lagring av el som fastigheten kan nyttja vid effekttoppar, samt bilpool, lådcykel, odlingslotter och växthus som ska kunna nyttjas av de boende i huset. Lägenheterna är slutsålda sedan länge och vi ser fram emot att snart få hälsa bostadsköparna välkomna till sina nya klimatsmarta lägenheter.

Transaktion 20230511165234

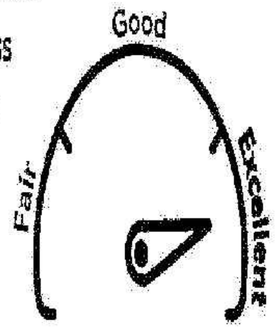
WÅSTBYGG GROUP

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.

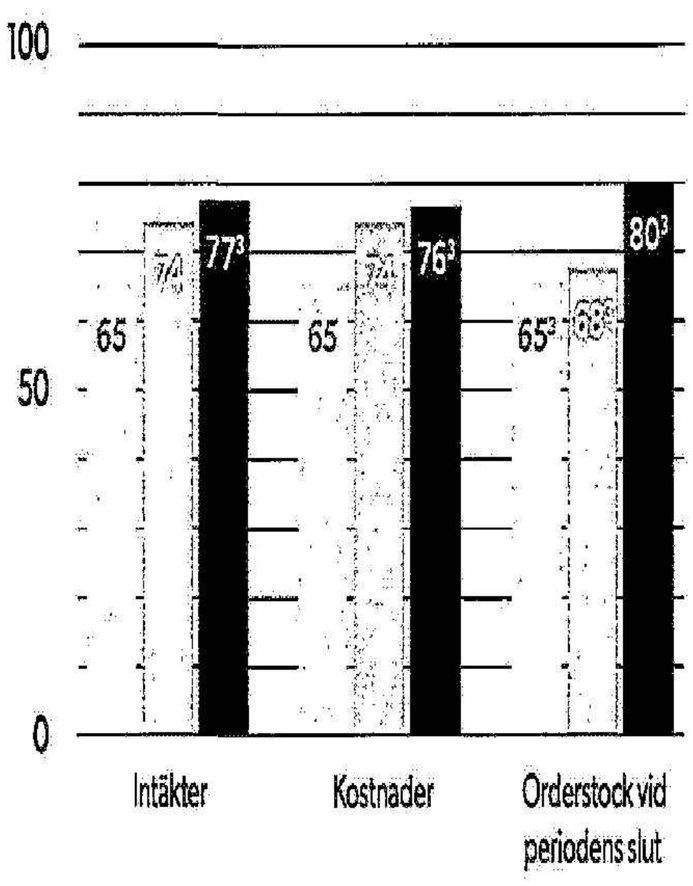
Andelen gröna intäkter och kostnader samt den gröna andelen av orderstocken har ökat under året. Diagrammet här intill visar utvecklingen sedan vi började kvantifiera andelarna. Cicero Shades of Green har vid två tillfällen tredjepartsgranskat andelen gröna intäkter och kostnader samt bedömt strategi och styrning av bolagets hållbarhetsarbete. Wästbygg Gruppen uppnådde då den högsta bedömningen, Excellent, när det gäller styrning och strategi. Cicero gav oss betyget Excellent avseende styrning och strategi för såväl 2020 som för 2021. De lyfte i sin rapport fram vårt arbete med att bli fossilfria samt att säkerställa en etisk och socialt hållbar verksamhet. Ciceros tredjepartsgranskning för 2022 påbörjas i april 2023.



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, juni 2021.
[2] Cicero Shades of Green, Company Assessment, mars 2022.
[3] 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 27 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.

Hjulet visar också vad vi i vår verksamhet arbetar med när det gäller miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter och antikorruption. Hjulet symboliserar hur alla delar hänger ihop och behöver samspela för att vi ska vara ett hållbart företag.

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

Att skapa hållbara affärer är 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. Då vi ser hållbarhet som ett affärskritiskt område är målen integrerade i Wästbygg Gruppens affärsplan.

Vi arbetar aktivt för att minimera såväl hållbarhetsrisker som övriga risker i verksamheten. Wästbygg Gruppens riskhantering beskrivs i förvaltningsberättelsen på sidorna 61–67.

Transaktion 09222115534189896845 Signerat BJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230511165555

VÅR KLIMATPÅVERKAN

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

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

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

En utmaning när vi mäter klimatavtryck i vår verksamhet är att vi kan få stora svängningar från ett år till ett annat beroende på vilka och hur många projekt vi arbetar med. Våra projekt pågår under olika lång tid och kan påverkas av många faktorer. De pågår inte årsvis och utöver antalet påverkas klimatavtrycket av i vilken fas de befinner sig i, vilken tid på året som produktionen pågår och var projekten är belägna geografiskt. Under året har vi haft 88 pågående projekt.

Vår klimatpåverkan ska minska över tid. Att vi har ett långsiktigt mål att förhålla oss till ger oss möjlighet att påverka inom flera områden. Vi utvärderar även årligen de mätmetoder och emissionsfaktorer som vi använder.

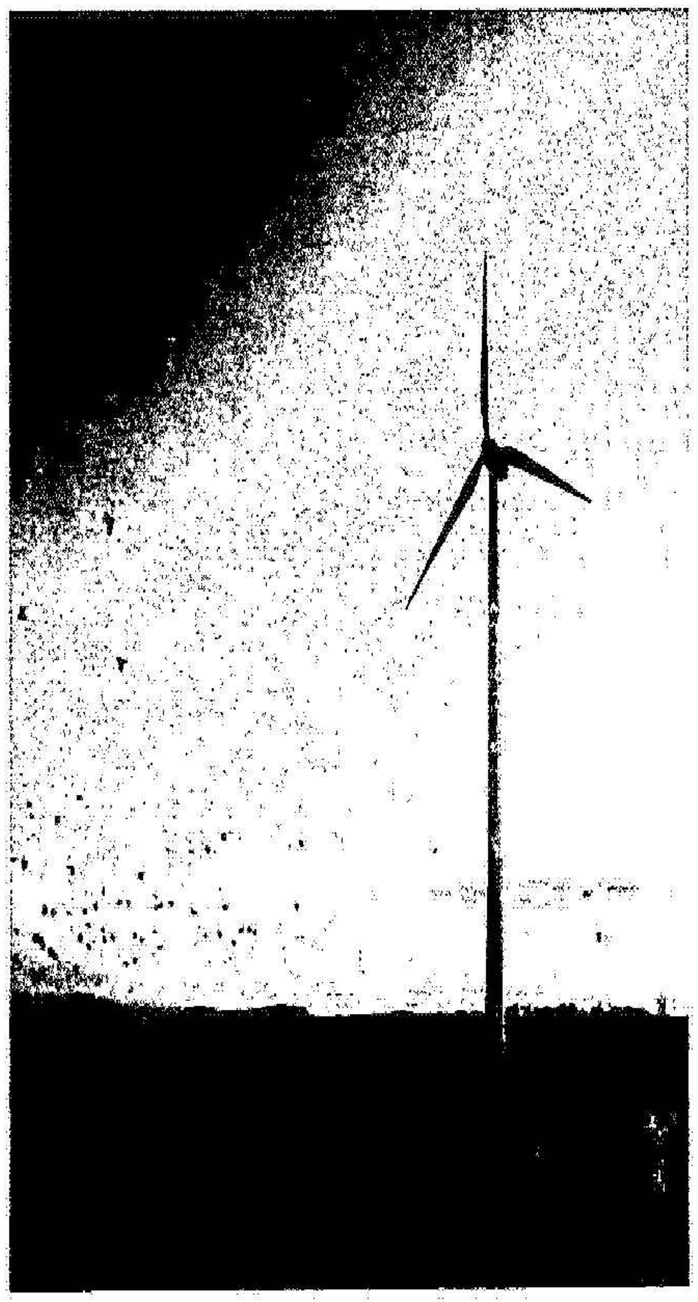
För att nå vårt mål till 2030 behöver vi fortsätta arbetet med att ställa om till förnybar energi och bränslen inom områdena el, värme och transporter.

Efter flera års nedgång redovisar vi för 2022 en ökning av våra klimatutsläpp med sju procent, 1 328 ton CO2e (1 236). Vi har inte fullt ut kunnat kompensera för den stora tillväxt som verksamheten haft under året. Ställer vi klimatutsläppen i relation till Wästbygg Gruppens omsättning minskar de med cirka 30 procent jämfört med 2021, men målet är att nå nollnivån 2030 med fortsatt tillväxt i företaget.

KLIMATSMART BYGGARBETSPLATS

Ett konkret verktyg som används för att hjälpa oss att minska vårt klimatavtryck är "Klimatsmart byggarbetsplats", KBA. Med detta egenutvecklade verktyg, som implementerades 2020, har vi etablerat en miniminivå som alla våra projekt ska klara idag (brons) samt två nivåer till (silver och guld) för att ytterligare kravställa och skynda på vår omställning. "Klimatsmart byggarbetsplats" omfattar de områden som har störst negativ klimatpåverkan i projekten under produktionsfasen; el, provisorisk byggvärme, bränsle till maskiner, materialtransporter och avfall. Genom att ställa krav på exempelvis vilket bränsle vi använder, hur energieffektiva våra bodetableringar är samt på våra leverantörer, minskar vi de fossila utsläppen.

Nivån på "Klimatsmart byggarbetsplats" sätts i respektive projekts uppstartsfas. Efterlevnad mot vald nivå följs sedan upp under produktionstiden, vilket kan medföra förändringar både uppåt och nedåt.



Kravställning och mätområden för "Klimatsmart byggarbetsplats" utvärderas årligen. Under 2021 uppdaterade vi exempelvis kraven gällande inblandning av biobränsle i provisorisk byggvärme och i våra större hyrmaskiner samt lade till ett guldkrav att andelen brännbart avfall ska uppgå till maximalt 20 procent. 2022 uppdaterades kravet på isolering under bodarna (så kallat kjolpaket) till ett bronskrav och blev därmed obligatoriskt. Två ytterligare nivåer på avfallssortering har införts: 95 procent och 98 procent som silver- respektive guldkrav medan kravet på att mäta kg avfall per BTA har tagits bort. Fossilt bränsle får från och med 2022 endast användas som provisorisk byggvärme i undantagsfall – och då i mycket små mängder. Nya krav ställs på underentreprenörers arbetsmaskiner, men ännu inte som något skakrav/bronskrav. Det finns även ett nytt krav på att alla våra svenska projekt ska ha en digital loggbok för byggmaterial.

Under 2022 har sex pågående projekt arbetat för att nå guldnivån. Ytterligare fyra projekt har haft guld som ambitionsnivå, men inte uppnått detta.

Rekab har ännu inte börjat redovisa hur många av deras projekt som har uppnått guldnivå, men deras totala antal pågående projekt ingår i summeringen av antal projekt som använts för uträkningen av andel guldprojekt för alla bolag. Därav är andelen guldprojekt lägre för 2022 än tidigare år.

Under 2023 fortsätter vi arbetet med att hitta lösningar för att nå resultat inom områdena med störst utmaningar; sortering och minimering av avfall, fossilfria byggmaterialtransporter, fossilfritt bränsle till provisorisk byggvärme samt till maskiner och utrustning.

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

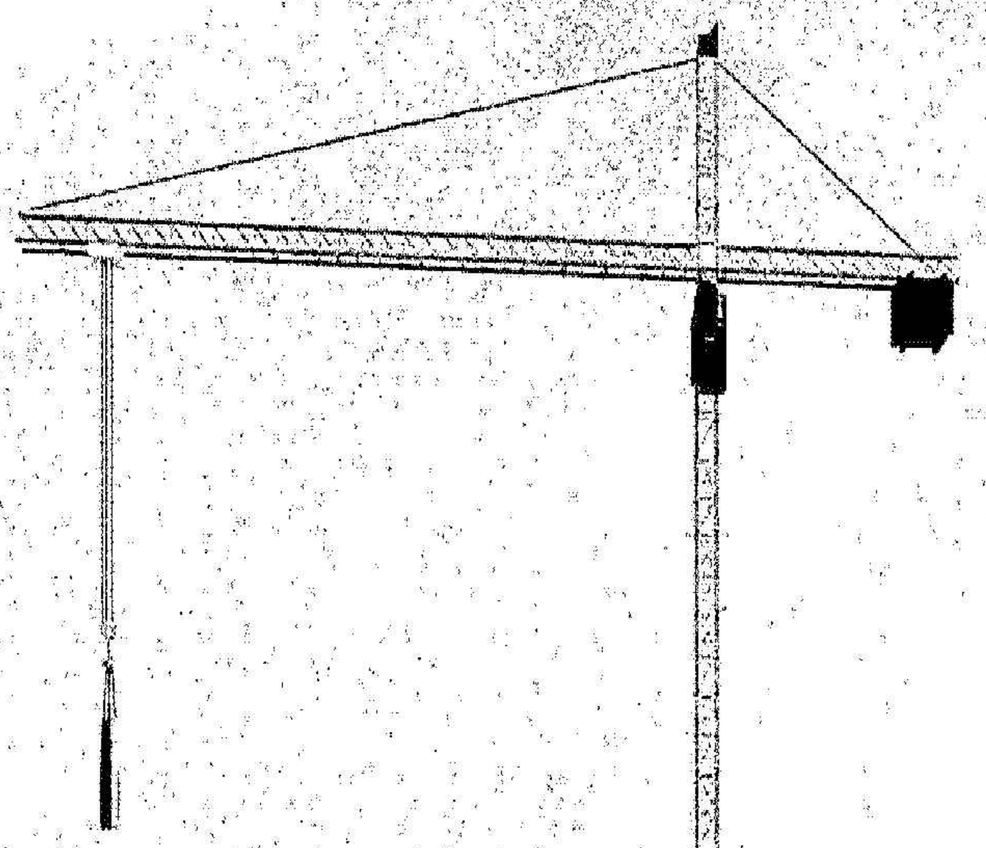
Utfall 2022: 6 (8) projekt som pågår eller har pågått ligger på guldnivå vilket motsvarar 7 (18) procent av projekten.

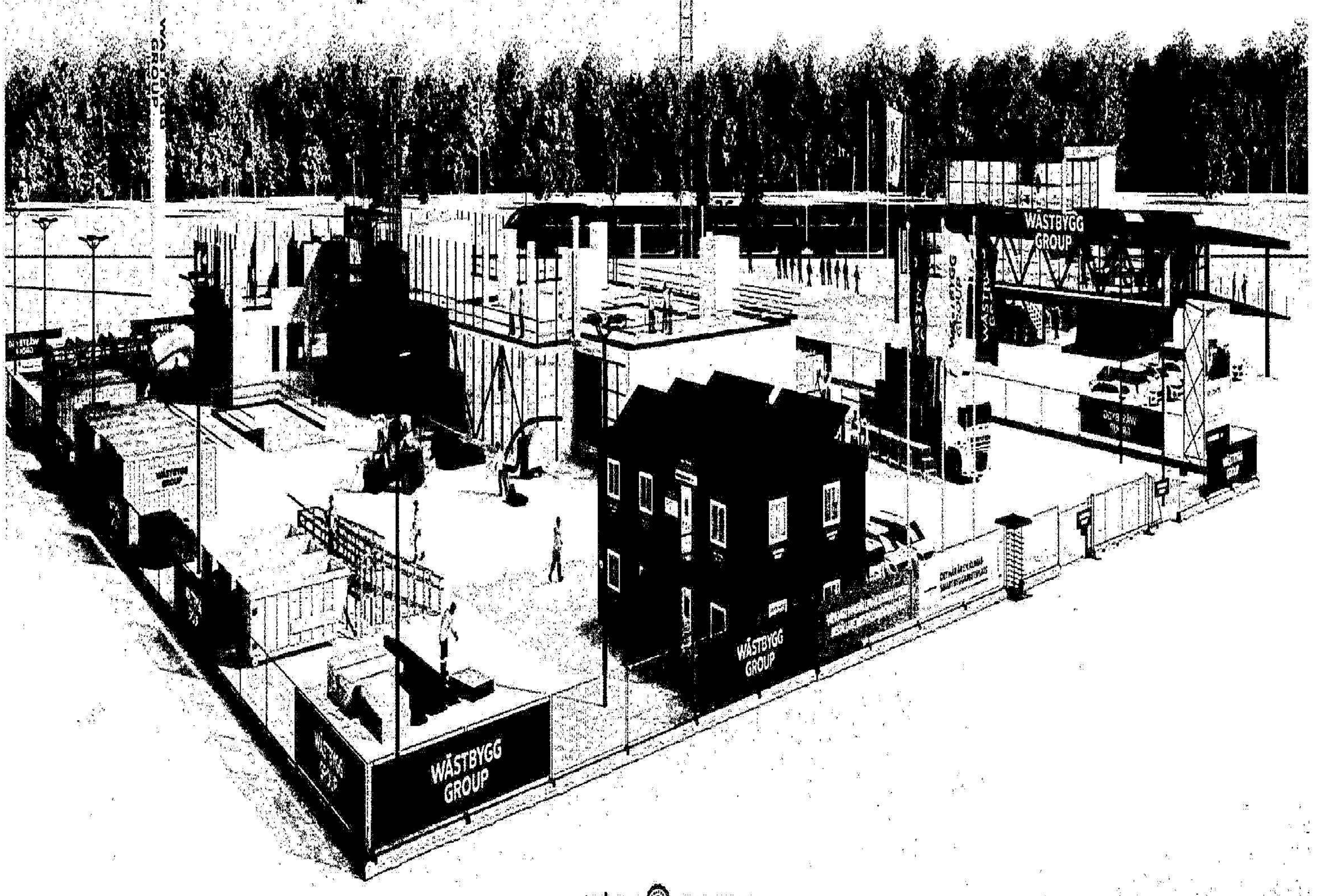
Transaktion 09222115534898906845 Signerad JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
30 HÅLLBARHETSREDOVISNING
20230511165236

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 09222115537489830643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165537

ENERGI

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

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

Vi mäter energianvändningen för våra kontor, förvaltningsfastigheter samt för våra byggarbetsplatser.

Mål: Minimera energianvändningen.

Utfall 2022:
- Energianvändning fjärrvärme: 1 173 MWh (1 472)
- Energianvändning el: 7 854 MWh (5 460)

EL

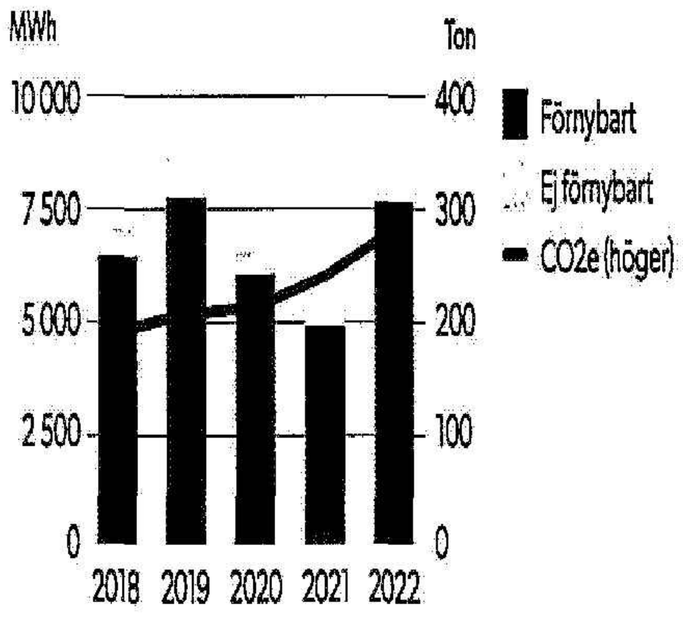
Under 2022 har vi sett en ökad elanvändning inom Wästbygg Gruppen, vilket beror på en kombination av faktorer. Rekab Entreprenad AB har integrerats i koncernen, vi har sett en ökad aktivitet i produktion och allt fler byggprojekt har valt att använda el som energikälla till sin provisoriska byggvärme.

Av vår elanvändning kom 92 procent från förnybara källor, vilket är något högre än året dessförinnan. När vi redovisar vårt klimatavtryck för el inkluderar vi även avtrycket i scope 3, det vill säga våra leverantörers utsläpp för att generera elen. Då inte alla aktörer uppger avtryck i scope 3, redovisar vi vår huvudleverantör Varberg Energis utsläpp i de fall vi använder dem som elleverantör. För övriga leverantörer av förnybar el använder vi emissionsfaktor som avspeglar Vattenfalls ursprungsmärkta utsläpp. För mätning av leverantörer av icke förnybar el används Nordisk Residualmix.

Användning av förnybar el är ett krav i Klimatsmart byggarbetsplats och genom verktyget följs användningen upp kontinuerligt. Vi köper i huvudsak el från Varberg Energi som är förnybar till 100 procent.

Sedan 2012 äger vi ett vindkraftverk som står utanför Falkenberg på Västkusten. Elproduktionen från detta motsvarade under 2022 cirka 14 procent av vår elanvändning.

Elanvändning i Wästbygg Gruppen



Mål: Öka andel förnybar el.

Utfall 2022: 92,1 % förnybar el (89,8)
- Total mängd producerad el: 1 066 662 kWh (950 312)
- Utsläpp: 281 ton CO2e (238)

VÄRME

Där det är möjligt ansluter vi våra byggarbetsplatser till det lokala fjärrvärmenätet för att på så sätt minimera användningen av provisoriska värmekällor med större miljöpåverkan. Ibland finns inte fjärrvärme att tillgå eller så kräver produktionsmomentet en annan energikälla. Mål är uppsatta för att minimera användningen av fossila bränslen. Vi mäter även fjärrvärmeanvändning för våra kontor. Under 2022 minskade användningen av fjärrvärme samtidigt som andelen förnybar fjärrvärme ökade.

Provisorisk byggvärme följs upp genom Klimatsmart byggarbetsplats. Där efterfrågas och kravställs fossilfria alternativ, vilket ska leda till färre liter fossila bränslen i produktionen. Flytande fossila bränslen har minskat med hela 61 procent från föregående år och stått för 6 procent av allt flytande bränslen som förbrukats till provisorisk byggvärme under 2022.

Däremot har förbrukning av gasol ökat markant i ett fåtal projekt under 2022. Från en historiskt låg användning av gasol har vi under 2022 förbrukat 9 412 kg (538) vilket har orsakat ett utsläpp på drygt 30 ton CO2e. Gasolförbrukningen har gjort att vårt totala koldioxidutsläpp från provisorisk byggvärme ökat, trots en mycket lägre andel fossila flytande bränslen.

Provisorisk byggvärme:	2022	2021	2020	2019
Flytande fossila bränslen (l)	**4 862**	12 421	55 292	110 629
Flytande fossilfria bränslen (l)	**74 855**	30 001	342	26 912

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

Utfall 2022:
- **Fjärrvärme:** 98 % förnybar fjärrvärme (95).
  - Utsläpp från fjärrvärme: 65 ton CO2e (96)
- **Provisorisk byggvärme:** Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme 82 ton CO2e (79)

Transaktion 09222115557488936043 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230511165538

TRANSPORTER

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

TJÄNSTERESOR

Under såväl 2020 som 2021 påverkades vårt tjänsteresande av pandemin. Med lättade restriktioner under 2022 har vi rest mer inom alla delar av koncernen. Tjänsteresor är det område som gav högst klimatavtryck under 2022.

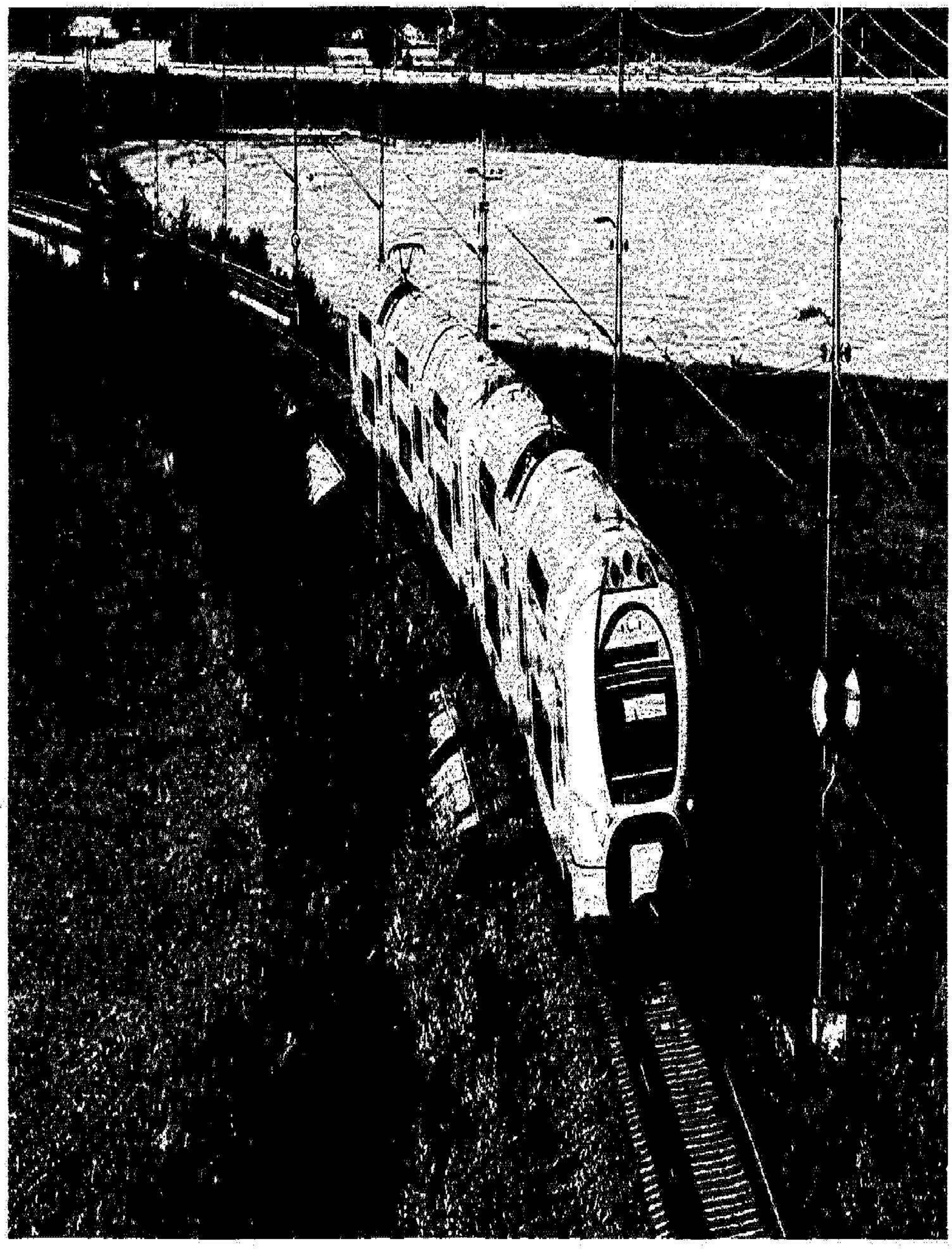
Våra tjänsteresor påverkas i hög grad av var våra projekt och kontor är belägna. Vi har en resepolicy som säger att tåg ska väljas som första alternativ vid tjänsteresor. En avvägning ska göras när det gäller längre resor. Som komplement till resor finns digitala hjälpmedel för videomöten på plats och dessa fortsätter att användas även efter att pandemirelaterade restriktioner lyfts. Den ökade användningen och utvecklingen inom området de senaste åren har öppnat upp för en effektivare mötesstruktur, vilket ger positiva effekter även genom minskade utsläpp från resor.

Under 2022 har våra flygresor mätt i kilometer minskat med 24 procent och utsläppen från flygresor är 22 procent lägre än föregående år.

Vårt resande med tåg har mätt i kilometer mer än fördubblats sedan 2021 och ökat med 29 procent jämfört med 2019, året innan pandemirestriktioner infördes. Antalet hotellnätter har ökat med 21 procent jämfört med föregående år.

Under 2021 uppdaterades vår tjänstebilspolicy för att främja val av elbil. Andelen hybrider och elbilar har därför ökat markant, vilket avspeglar sig i lägre utsläpp. Utsläppen från tjänstebilar har ökat med 6 procent jämfört med 2021, men ska då ställas i paritet till att avståndet som körts med tjänstebil har ökat med 29 procent.

För privata bilar har vi idag inte möjlighet att följa upp bränsletyp, utan klimatavtrycket för privata bilar beräknas enligt Trafikverkets "Genomsnitt för svensk bil inköpt 2016–2019". Våra tjänsteresor i privatbil ökar och utsläppen från dessa svarar för 62 procent av våra totala utsläpp från tjänsteresor under 2022.



Vi har tidigare uppmanat till samåkning och att åka kollektivt, något som inte var möjligt eller ändamålsenligt under de två åren som påverkades av pandemin, men som vi nu återigen kan fokusera på.

Tjänsteresor:	2022	2021	2020	2019
Totalt utsläpp (ton CO2e)	493	460	543	710
Totalt avstånd (km)	3 712 897	3 196 153	3 065 110	3 942 267

Mål: Öka andelen resor med lägre klimatavtryck.

Utfall 2022: CO2e-utsläpp från våra tjänsteresor har ökat med 7 %.

CO2e-utsläpp	2022	2021
Flyg, ton	90	115
Tågresor, ton	0,19	0,07
Egna bilar, ton	306	257
Tjänstebilar, ton	68	64
Hotellnätter, ton	29	23

Transaktion 09222115559488890849 Signerat av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165907

MATERIALTRANSPORTER

Vi har hittills inte haft möjlighet att samla in exakta och kompletta data för transporter av material till våra byggarbetsplatser. I stället bygger våra data på nyckeltal baserade på faktiska data från leverantörer som står för en viss procentandel av det totala inköpsvärdet och omfattar endast de leverantörer vi köper från direkt. Även i våra tidigare klimatbokslut har utsläppen därför varit delvis beräknade.

I dagsläget har vi inte något alternativt sätt att mäta på. Vi har därför valt att inkludera avtrycket från materialtransporter enligt samma beräkningssätt under 2022. Detta för att öka jämförbarheten med tidigare år. Siffrorna bör, som nämnts tidigare, tolkas med försiktighet då vi vet att vårt sätt att mäta skapar stora variationer från år till år och baseras på en schablon. Vi har arbetat aktivt med att förmedla vår målsättning till våra leverantörer samt, som en del av Klimatsmart byggarbetsplats, ökat andelen fossilfritt bränsle. Vi ser över möjligheterna att framöver beräkna på ett sätt som vi anser ger en bättre bild av verkligheten och omfattar de transporter som ger högst klimatavtryck.

Utsläpp från transporter av byggmaterial har minskat med 27 procent utifrån nyckeltal baserade på faktiska data från 44 procent (38) av det totala inköpsvärdet. Andelen transporter med fossilfritt bränsle har varierat de senaste åren, vilket främst kan förklaras av att enskilda leverantörer, som vi fått in faktisk förbrukning från, får stor påverkan i modellen som används för att ta fram vårt utsläpp.

Mål: Minskat CO2e-utsläpp för transporter av byggmaterial.

Utfall 2022: CO2e-utsläpp 216 ton (294).
- Andel fossilfritt bränsle: 39 % (10,5 %)

MASKINER OCH UTRUSTNING

Där det är möjligt väljer vi i första hand maskiner som går på el, då det är en viktig arbetsmiljöfaktor att minimera farliga utsläpp på byggarbetsplatserna. Grävmaskiner, lastare och andra arbetsfordon använder idag ofta fossilt bränsle.
Under 2022 har stora insatser i våra koncernbolag skapat en förbättrad rapportering av bränslet vi använder, vilket har lett till att den totala mängden bränsle som rapporterats har ökat markant. Både en fokuserad resurssättning samt tydliga rutiner har resulterat i en högre kvalitet i redovisningen av hur mycket bränsle som använts på våra byggarbetsplatser.

Andelen fossilfria bränslen har minskat något till 27 procent (30) och är något vi behöver arbeta vidare med för att nå vårt mål. När vi räknar fossilfria bränslen inkluderar vi inte de bränslen som följer reduktionsplikten utan fokuserar enbart på bränslen som är fossilfria 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).

Maskiner:	2022	2021	2020	2019
Fossila bränslen (l)	27 438	5 393	12 492	12 625
Fossilfria bränslen (l)	10 351	2 263	6 039	631

Mål: Minska CO2e-utsläpp från hyrmaskiner.

Utfall 2022: CO2e-utsläpp 87 ton CO2e (27).

AVFALL

Avfallet är enligt GHG-protokollet (en standard för att beräkna och rapportera klimatutsläpp) en liten del i en byggnads totala materialflöde. Eftersom mängden avfall trots det är något vi själva kan påverka har vi som mål att minimera mängden avfall och på sikt få till en cirkulär process där vi använder mer återbrukat och återvunnet material. Byggavfallets klimatpåverkan kan också minskas genom god sortering för att därmed skapa förutsättningar för återvinning och återbruk.

Under de senaste åren har vi prioriterat åtgärder och kommunikation för att minska de två fraktionerna blandat avfall och deponi och därmed öka sorteringsgraden. Arbetet har varit framgångsrikt. Andelen blandat avfall har gått ned från 40 procent 2017 till 14 procent 2022. Vi har dock en högre andel blandat avfall jämfört med föregående år (9 procent) och når inte helt upp till vårt mål om en sorteringsgrad på 90 procent av allt avfall, utan stannar på 84 procent.

Vi har tidigare granskat hur de företag som hanterar vårt avfall sorterar blandavfall och vad som faktiskt går till deponi. Baserat på svar och beräkningar använder vi schabloner för att i vår redovisning inkludera även detta. Vi kommer att bibehålla vårt fokus på att uppnå en ökad sorteringsgrad samtidigt som vi arbetar vidare med åtgärder för att minska avfallsmängden.

Mål för att minska avfallsmängden per producerad bruttoarea har utvärderats vidare under 2022. Avfallsmängder skiljer sig åt mellan de olika affärsområdena och resultatet kommer att variera beroende på vilka projekt som är aktuella. Oavsett yttre omständigheter är avfallsmängden per producerad bruttoarea en viktig parameter att följa upp och utvärdera område för område.

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

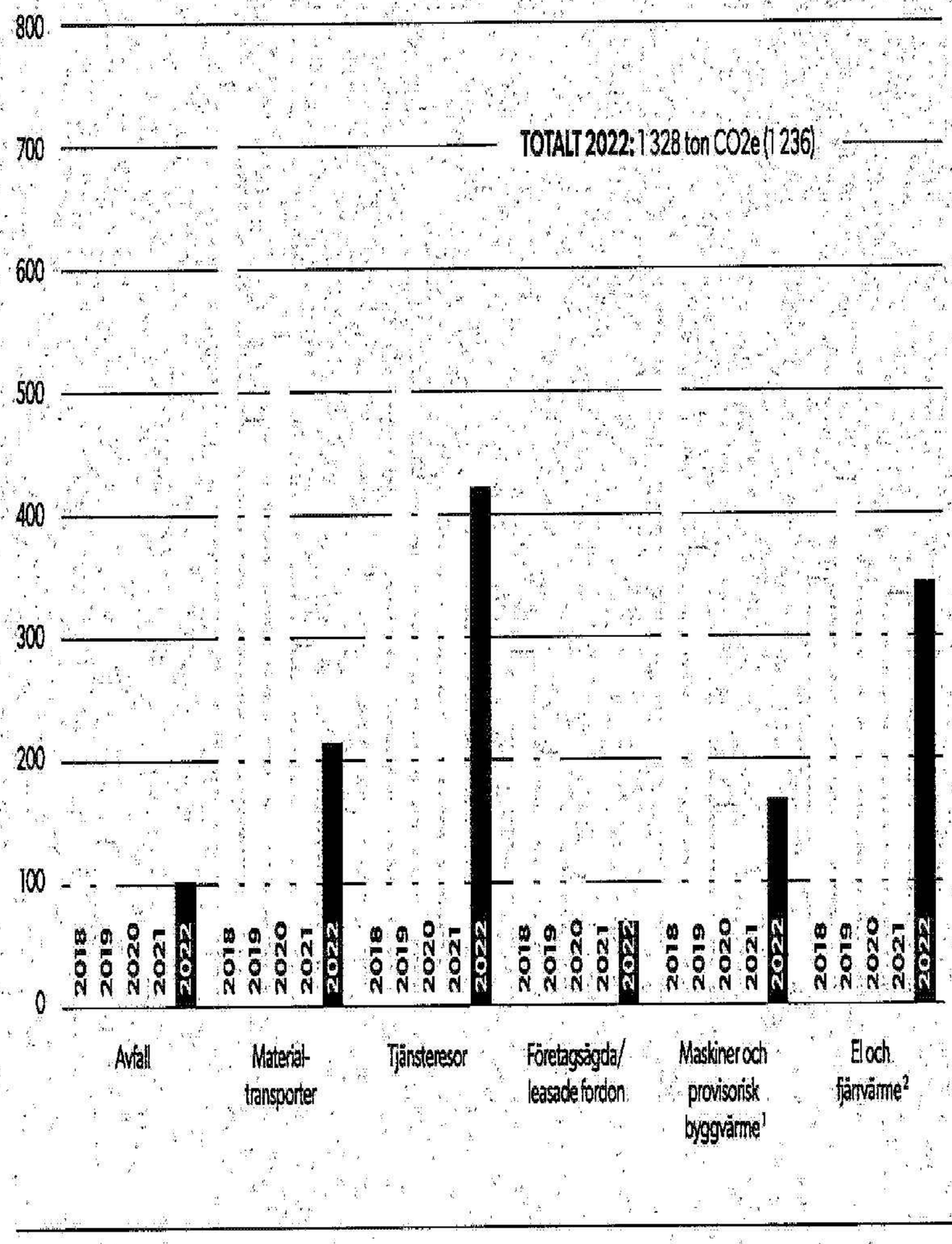
Utfall	2022	2021	2020	2019
Total avfallsmängd, ton	8 444	3 562	6 217	6 811
Andel sorterat avfall, %	84	88	87	83
Kg avfall/omsatt krona	1,46	0,93*	1,6	1,7
Totalt utsläpp (ton CO2e)	103	40	76	128

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

Transaktion 09222115557489896545 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

WÄSTBYGG GRUPPENS KLIMATUTSLÄPP

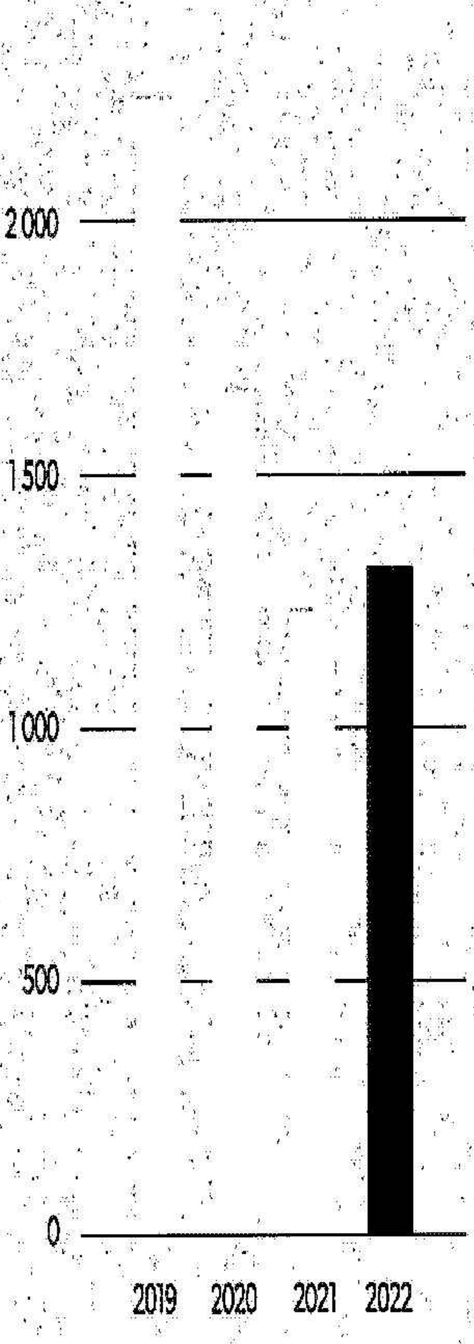
UTSLÄPP PER KATEGORI 2022, I TON CO2E



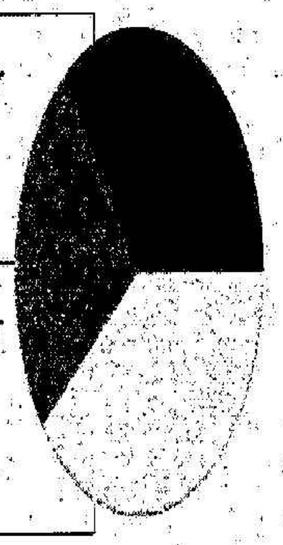
[1] Provisorisk byggvärme exklusive el och fjärrvärme.

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

TOTALA UTSLÄPP 2022, 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 09222115551489850643 Signerat JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230111656

ANSVARSFULLT RESURSBRUK

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

Under 2022 har vi fortsatt vårt arbete med en omställning till ett cirkulärt resursnyttjande. Första steget är att kartlägga den påverkan vi har idag. Detta arbete har omfattat:

- Fortsatta mätningar av vattenförbrukning, där så har varit möjligt.
- Genomförandet av klimatberäkningar, för att framöver kunna minska klimatpåverkan från de material vi väljer att använda.
- Fortsatta initiativ för ökat återbruk såväl på det vi bygger med samt det som vi annars skulle hantera som avfall.

VATTENANVÄNDNING

Under 2022 uppgick vattenförbrukningen till 15 622 m³ (20 601). 2021 är första året vi hade möjlighet att rapportera vattenförbrukning. Värdena är delvis uppmätta och delvis uppskattade, då inte alla arbetsplatser har separat vattenmätare. Ett flertal beställare har ansvarat för vatten under produktion och mängderna har i dessa fall inte kunnat mätas. Det finns därmed osäkerheter i den rapporterade mängden, men vi ser det som ett första steg i kartläggningen för att framöver kunna säkerställa ett effektivt resursuttag.

MATERIAL

Arbetet med att hitta de mest hållbara lösningarna för en fastighet ur ett ekologiskt perspektiv börjar redan i planeringsstadiet. Under projekteringen utreder vi möjligheter att minska materialspill, energieffektivisera, välja miljöriktiga material, undvika fuktkritiska konstruktioner och skapa en god inomhusmiljö. I vårt arbete med att bedöma kemiskt innehåll i olika produkter använder vi oss av Byggvarubedömningen för att säkerställa att godkända material används.

De material vi bygger med utgör en stor del av en byggnads totala klimatavtryck. Dels på grund av den energi som går åt vid framställandet av material, dels utifrån råvaruperspektivet där vi måste använda planetens resurser så sparsamt som möjligt. Ett materials klimatpåverkan avgörs bäst genom att titta på hela livscykeln från utvinning av råvara till tillverkning, transporter, användning, livslängd och återbruk samt återvinningsbarhet.

I återbruksfrågan har vi startat ett långsiktigt arbete där vi bland annat deltar i branschnätverk och lokala initiativ för att öka återbruk.

HÅLLBARHETSCERTIFIERAT BYGGANDE

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

Sedan 2017 har vi Svanens grundlicens. Att uppföra en byggnad enligt Svanens miljömärkningskriterier ger låg energianvändning, bättre inomhusmiljö och en garanti för att inga miljöfarliga ämnen används.

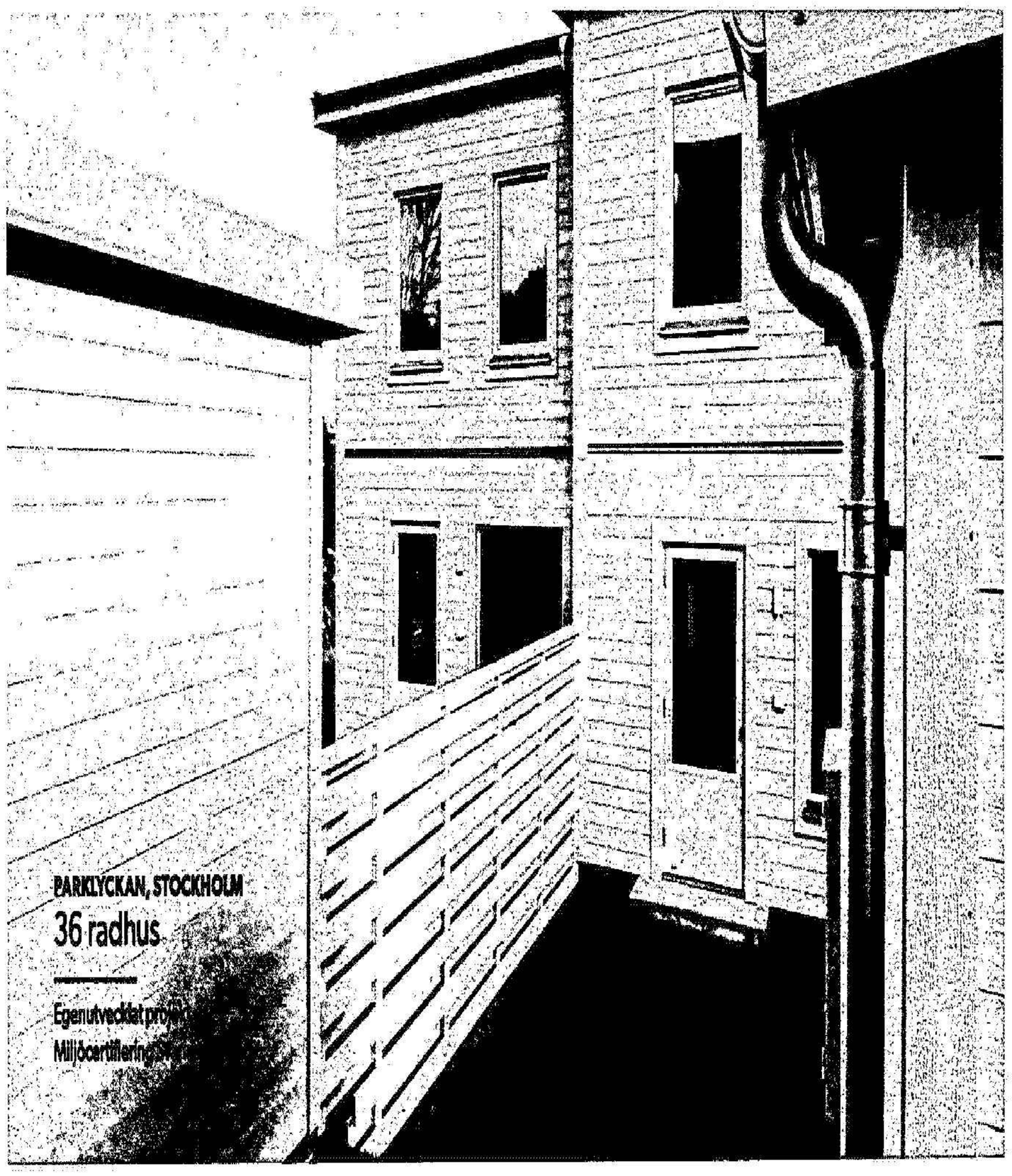
Under 2020 beslutade vi att alla våra egenutvecklade projekt ska miljöcertifieras.

Förutom de projekt som byggs för att certifieras enligt någon av ovan nämnda miljöcertifieringar arbetar vi med beställarkrav som omfattar vissa delar eller ställer ytterligare krav som exempelvis Miljöanpassat byggande Göteborg 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 på minskat klimatavtryck under produktionsfasen.

Under 2022 har vi arbetat med 35 (26) byggprojekt som byggs för att certifieras enligt följande miljöcertifieringar.

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



PARKLYCKAN, STOCKHOLM
36 radhus
Egenutvecklat projekt
Miljöcertifiering: [illegible]

Transaktion 09222115551488850645 Signerare: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

7969111696

SAMHÄLLS-ENGAGEMANG

Sedan Rysslands invasion av Ukraina i februari 2022 har invånarna där utstått ett fruktansvärt lidande och ett stort antal människor har tvingats på flykt. Wästbygg Gruppen skänkte därför i mars pengar till UNHCR för att stödja och bidra med hjälp till de människor som drabbats.

Istället för julklappar till våra medarbetare har vi, i linje med vårt hållbarhetsarbete och av omtanke om dem som har det svårt, de senaste åren valt att donera ett visst belopp per anställd till en utvald hjälporganisation. Årets juldonation gick till FNs barnrättsorganisation Unicef, och finansierade 325 nödpaket till de behövande barnen i Ukraina.

WÄSTBYGG GRUPPENS FOND FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

2016 inrättade Wästbygg Gruppen en fond för hållbar utveckling. Syftet med fonden är att främja innovativa lösningar och idéer inom hållbarhet. Fonden utmanar till att tänka ytterligare ett steg för att hitta lösningar på olika hållbarhetsutmaningar. Bolagens medarbetare kan söka finansiering för att testa och utvärdera tekniska lösningar innovativt tänkande som bidrar till att driva både företaget och branschen framåt inom hållbarhetsområdet.

Under 2022 har fonden delat ut medel till

- projekt för erfarenhetsåterföring gällande klimatförbättrad betong
- projekt för utveckling av kombinerade energilösningar i bostadshus
- en intern studie av kombinerade energilösningar för logistikfastigheter
- intern anbudsorganisation gällande processutveckling för att möta tuffa klimatkrav i anbud.

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

20230511165
092221155574898906 43 REDOVISNING
, LK, CN

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 48. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

KLIMATRISKER OCH MÖJLIGHETER

Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) är en initiativgrupp som grundades 2015 av Financial Stability Board, en internationell organisation som arbetar med att främja global finansiell stabilitet. Syftet med TCFD är att skapa enhetliga standarder för hur företag ska rapportera information om hur deras verksamheter påverkar och påverkas av klimatförändringarna. TCFD lämnade sin slutrapport med rekommendationer i mitten av 2017. Dessa är nu integrerade i EU-kommissionens icke bindande riktlinjer för icke-finansiell rapportering (NFRD).

Det nya direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD) innebär att nuvarande regler revideras och skärps samt att fler företag kommer att omfattas av krav på rapportering. Wästbygg Gruppen omfattas av såväl NFRD som CSRD och kommer att rapportera i enlighet med CSRD från räkenskapsåret 2024. Genom att implementera TCFD redan nu är Wästbygg Gruppen väl förberedda på såväl kommande rapporteringskrav samt ökar möjligheterna att styra verksamheten i relation till de finansiella risker och möjligheter som klimatförändringarna innebär. Att arbeta i linje med TCFD innebär också att kriterier enligt Taxonomiförordningen uppfylls på ett systematiskt vis både vad gäller att väsentligt bidra till och inte göra någon betydande skada i relation till mål 2: Anpassning till klimatförändringar.

Det arbete som initierades under 2021 med att implementera arbetssätt och rapportering i enlighet med TCFD har fortsatt under 2022 med att:

- testa framtagna mallar för riskbedömning
- komplettera den initiala bedömningen av sannolikheter med input från organisationen
- identifiera vilket finansiellt nyckeltal som påverkas av respektive risk
- bedöma omfattning av den finansiella påverkan
- integrera klimatriskhanteringsprocessen i koncernens befintliga process för analys och hantering av risker

Arbetet inleddes genom workshops i såväl koncernledning som i respektive koncernbolag dels för att testa mallarna, dels för att komplettera analysen med finansiella nyckeltal och verifiera den uppskattade sannolikheten. Varje identifierad risk bedömdes därefter utifrån finansiell påverkan. En sammantagen bedömning av vilka riskera som kan komma att påverka den finansiella stabiliteten presenterades för koncernledningen som även fick möjlighet att justera helhetsbilden utifrån sitt koncernövergripande perspektiv.

Under året har även beslut fattats om hur och var åtgärd och uppföljning ska göras baserat på vilken risknivå som är aktuell.

Slutligen har processen för hantering av klimatrisker och möjligheter integrerats med befintlig riskhantering inom koncernen och under 2023 kommer analys, bedömning och rapportering av klimatriskerna ske samordnat med denna process.

> **Genom den integrering av klimatrisker och möjligheter i den årliga riskhanteringsprocessen som skett under 2022 kommer även dessa risker och möjligheter systematiskt att beaktas i samband med verksamhetsplanering, utformning av strategier samt budgetering och långsiktig finansiell planering.**

Transaktion 09222115557488896045 Signerat JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165641

De klimatrisker som identifierats och bedömts i årets process omfattar såväl omställningsrisker som fysiska risker, där akuta och kroniska risker har beaktats var för sig. Även möjligheter har ingått i identifiering och bedömning. Huvuddelen av riskerna har bedömts utifrån kort till medellång sikt, då Wästbygg Gruppens verksamhet huvudsakligen utgörs av projektutveckling och entreprenadverksamhet inom detta tidsspann. De delar av koncernen som arbetar utifrån ett längre tidsperspektiv, med exempelvis utveckling och förvaltning av fastigheter, har även inkluderat ett längre perspektiv i riskbedömningen.

De identifierade riskerna och möjligheterna har påverkan på olika finansiella nyckeltal hos Wästbygg Gruppen, från påverkan på direkta kostnader och intäkter till mer indirekta exempelvis genom behov av ny kompetens eller utveckling av nya affärsmodeller eller processer. Genom den integrering av klimatrisker och möjligheter i den årliga riskhanteringsprocessen som skett under 2022 kommer även dessa risker och möjligheter systematiskt att beaktas i samband med verksamhetsplanering, utformning av strategier samt budgetering och långsiktig finansiell planering.

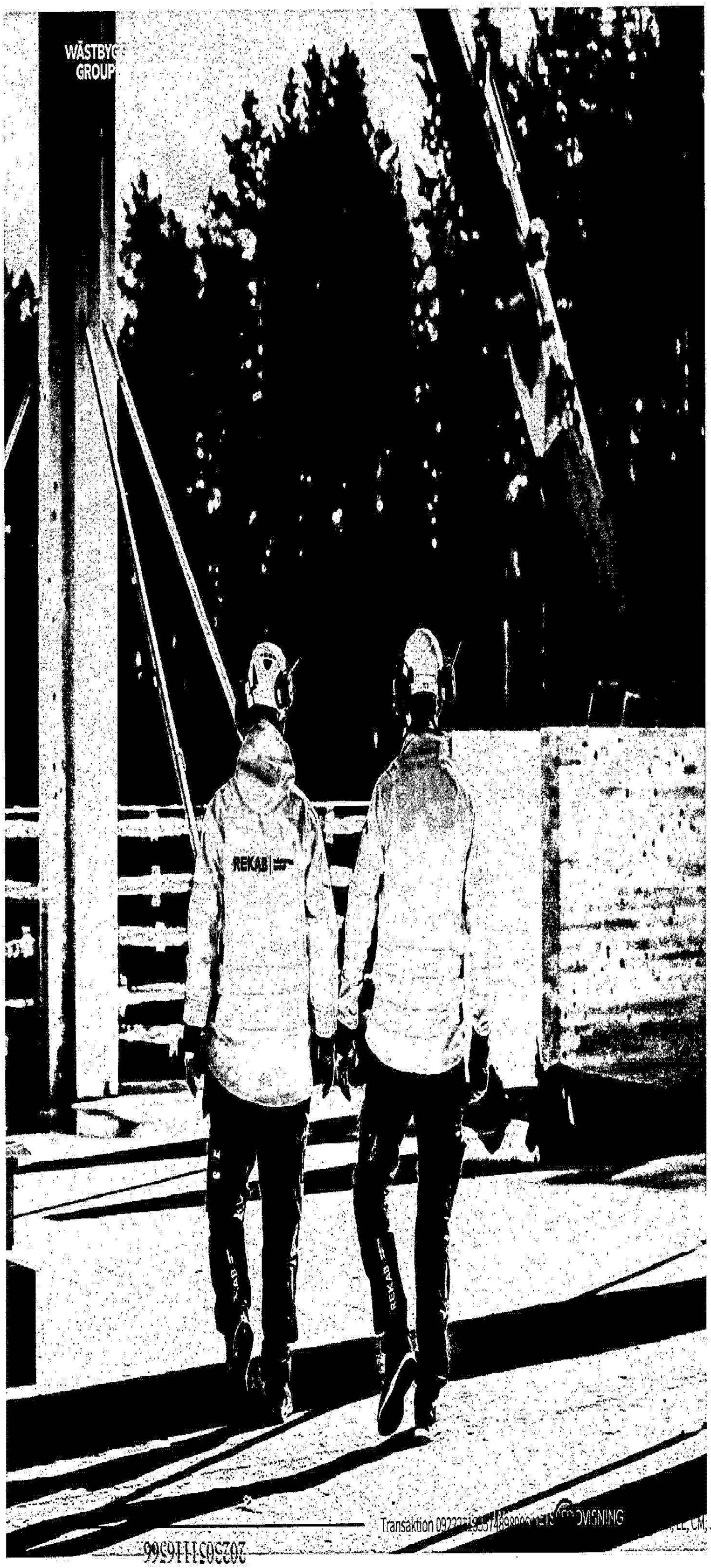
Klimatrelaterade risker och möjligheter följs upp dels genom genomförande av specifika åtgärder kopplat till enskilda risker som bedöms lämpliga att åtgärda, dels genom befintliga mål och nyckeltal. Ett tillkommande nyckeltal för 2022 är kopplat till EUs taxonomi där klimatriskhantering ingår som en parameter. Övriga relevanta nyckeltal återfinns såväl inom den finansiella rapporteringen som inom hållbarhetsredovisningen.

Under 2022 har inga kompletterande scenarioanalyser genomförts då fokus legat på att implementera den nya processen och att integrera den med befintlig riskhantering. Nästa steg i implementeringen blir att under 2023 säkerställa hantering av åtgärder och uppföljning av de identifierade riskerna, besluta om specifika mål och nyckeltal att följa, komplettera styrning på projektnivå med klimatriskhantering samt att titta vidare på olika scenarier för att få en komplett TCFD-rapportering.

TCFD INDEXTABELL

Styrning Bolagets styrning av klimatrelaterade risker och möjligheter	**a.** Beskriv styrelsens översikt över klimatrelaterade risker- och möjligheter	Sidan 61 Riskhantering Sidan 27 En hållbar affär Sidan 38 Klimatrisker och möjligheter
	b. Beskriv ledningens översikt över klimatrelaterade risker- och möjligheter	Sidan 61 Riskhantering Sidan 27 En hållbar affär Sidan 38 Klimatrisker och möjligheter
Strategi De faktiska och potentiella inverkningarna klimatrelaterade risker och möjligheter har (och kan få) på bolagets verksamhet, strategiska och finansiella planering	**a.** Beskriv de klimatrelaterade risker Wästbygg Gruppen har identifierat över kort, medium och lång sikt	Sidan 63 Operativa risker Sidan 38 Klimatrisker och möjligheter
	b. Beskriv påverkan av de klimatrelaterade riskerna och möjligheterna för Wästbygg Gruppens verksamhet, strategi och finansiella planering	Sidan 63 Operativa risker Sidan 38 Klimatrisker och möjligheter
	c. Beskriv scenarioanalyser utförda för Wästbygg Gruppens verksamhet	Sidan 38 Klimatrisker och möjligheter
Riskhantering Processerna bolaget använder sig av för att identifiera, bedöma och hantera klimatrelaterade risker	**a.** Beskriv processen för att identifiera och utvärdera klimatrelaterade risker	Sidan 61 Riskhantering
	b. Beskriv Wästbygg Gruppens process för att hantera klimatrelaterade risker	Sidan 63 Operativa risker
	c. Beskriv hur riskprocessen för klimatrisker är integrerad i den övergripande riskprocessen	Sidan 61 Riskhantering Sidan 38 Klimatrisker och möjligheter
Indikatorer och mål De mål och mätetal man använder sig av för att bedöma och hantera relevanta klimatrelaterade risker och möjligheter	**a.** Redovisa mätetal för att utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter	Sidan 10 Finansiell översikt och nyckeltal Sidan 27 En hållbar affär Sidan 38 Klimatrisker och möjligheter
	b. Redovisa scope 1–3 och relaterade risker	Sidan 35 Wästbygg Gruppens klimatutsläpp
	c. Beskriv mål för att hantera och följa upp klimatrelaterade risker och möjligheter	Sidan 61 Riskhantering Sidan 38 Klimatrisker och möjligheter

Transaktion 09222115539488930649 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN



ETIK OCH ANTI-KORRUPTION

VÄRDEGRUND

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

ANTIKORRUPTION OCH SUND KONKURRENS

På Wästbygg Gruppen konkurrerar vi ärligt och i enlighet med tillämplig konkurrenslagstiftning. Wästbygg Gruppen värnar om en sund konkurrens i byggbranschen där produkter och tjänster konkurrerar på lika villkor. Vi värnar också 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. Wästbygg Gruppen har nolltolerans mot korruption i alla dess former. Vår nolltolerans innebär att medarbetare hos Wästbygg Gruppen aldrig får ge eller ta emot mutor. Medarbetare hos Wästbygg Gruppen får 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, vilken återfinns i sin helhet på www.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 2022 har det inkommit två anmälningar via visselblåsarfunktionen, vilka har hanterats enligt gällande rutiner.

Transaktion 09222[illegible]ÖVISNING
EL, LM, JS, LK, CN
20230511165[illegible]

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.

Wästbygg Gruppens affärspartners är enligt bolagets uppförandekod skyldiga att informera deras respektive anställda och underleverantörer, som utför arbete för Wästbygg Gruppen, om Wästbygg Gruppens 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, genomför Wästbygg Gruppen regelbundet kontroller huruvida våra affärspartners och deras underleverantörer efterlever uppförandekoden. Wästbygg Gruppen kontrollerar i första hand sina affärspartners efterlevnad 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 byggarbetsplats

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. Vid upphandling av underentreprenörer kontrolleras först och främst om företaget har kollektivavtal och är godkänt av branschorganisationen Byggföretagen. Innan avtal tecknas görs även en kredit- och skattegranskning, samt kontroll av att villkoren i Wästbygg Gruppens "sjupunktslista" uppfyllts. I listan ingår bland annat att det ska finnas ställd säkerhet och uppvisat försäkringsbesked för att motverka ekonomiska risker. En löpande uppföljning av våra underleverantörer sker även genom vårt leverantörsregister för att säkerställa att underleverantörerna uppfyller de krav som vi uppställt under hela vårt samarbete.

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

Utfall 2022: Vid den externa revisionen som genomfördes på fem byggprojekt samt fem kontor framkom två mindre avvikelser kopplade till ledningssystemet, 18 förbättringsförslag samt 17 observationer.

Antal byggprojekt där verksamhetsrevisioner genomförts:	2022	2021
Interna revisioner	18	10
Externa revisioner	9	10

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

Transaktion 09222115554748986643 Signerat BJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165707

ARBETSMILJÖ

TRYGGA ARBETSPLATSER

Vår arbetsmiljövision är att ingen ska skada sig i sitt arbete och på våra arbetsplatser. En trygg och säker arbetsmiljö på våra byggarbetsplatser står därför alltid högt på agendan. Under 2022 har en utökning av den centrala supporten inom arbetsmiljöområdet genomförts då bolaget växer och att vi geografiskt täcker en större yta. Den genomförda rekryteringen av en arbetsmiljösamordnare gör att vi snabbare kan nå ut med det förebyggande arbetet i alla led. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs kontinuerligt. Därutöver genomför de regionala KMA-ansvariga i regionerna riktade arbetsmiljökontroller en gång per månad på varje aktiv byggarbetsplats. Vid dessa arbetsmiljökontroller riktas fokus mot att viktiga handlingar som arbetsmiljöplaner och riskanalyser är uppdaterade samt att tidigare uppkomna avvikelser kan stängas och arkiveras. Utöver detta deltar arbetsmiljöchef och arbetsmiljösamordare aktivt i arbetet ute på projekten och stöttar upp med lag- och regelefterlevnad samt support vid myndighetsbesök från Arbetsmiljöverket. Olika riktade informationsinsatser sker också från centralt håll. Under 2023 har ett 40-tal arbetsplatsbesök genomförts och arbetet fortlöper.

Arbetsmiljöarbetet utgår från verksamhetens årshjul och två gånger per år uppmärksammas detta område extra på alla våra arbetsplatser. I april varje år stannar Wästbygg Gruppens arbetsplatser upp våra medarbetare och underentreprenörer på plats reflekterar tillsammans över den egna arbetsmiljön och förbyggande arbete. Varje höst genomförs också en fokusvecka på arbetsmiljö då tre schemalagda delområden diskuteras på såväl kontor som byggarbetsplatser. Ämnena 2022 var fallskydd, säkra ställningar samt organisatorisk och social arbetsmiljö med fokus på återgång från pandemin och hur vi ska agera när vi upplever stress. Syftet med fokusveckan är att med ökad dialog stärka säkerhetskulturen och den viktiga kommunikationen i arbetsmiljöfrågor samt visa såväl företagets som det personliga ansvaret inom samtliga områden.

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

Under hela året har vi fortsatt vi att arbeta systematiskt för att säkerställa en genomgående god säkerhetskultur på våra arbetsplatser och ytterligare öka det förebyggande arbetet genom att ta vara på erfarenheter och göra riskanalyser. Sedan flera år tillbaka arbetar vi också med kampanjen "Always report" och upplever en fortsatt hög nivå på tillbudsrapporteringen. Målet är att arbetsplatsolyckorna ska minska med tio procent jämfört med föregående år. Antalet riskobservationer, tillbud och olyckor totalt har gått ner under 2022 liksom antalet personskador, vilket är mycket positivt. För att göra olycksstatistiken jämförbar från år till år när verksamheten växer mäter vi olyckorna i förhållande till omsatta miljarder kronor och vi får då den lägsta siffran på många år. I tillbud och olycksstatistiken nedan ingår även samtliga underentreprenörer på våra byggarbetsplatser.

Antal arbetsmiljökontroller 2022

Under 2022 har 116 arbetsmiljökontroller genomförts. I dessa framkom 550 arbetsmiljöavvikelser. Regionala KMA-ansvariga utför månadsvisa arbetsmiljökontroller på pågående projekt, i med avvikelserna kan vi snabbt åtgärda och på så sätt säkerställa och trygga våra arbetsplatser. Logistic Contractor utför inga arbetsmiljökontroller utan granskar i stället projektstatus månadsvis, där avvikelser hanteras på liknande sätt.

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

Utfall 2022: Arbetsplatsolyckorna minskade med 65 procent jämfört med föregående år. Antalet inrapporterade tillbud/olyckor minskade med 18 procent.

Tillbud och olyckor:

Vårt fortsatta fokus är att öka riskobservationsrapporteringen då vi där får den information som krävs för att kunna arbeta preventivt med att eliminera olyckor. Vårt rapporteringsvertyg Dalux gör att det enkelt att rapportera och personen med BAS-U-ansvar på respektive arbetsplats, vanligtvis platschefen, får rapportstatus i realtid. Underentreprenörer i projekten bjuds in i Dalux i takt med att de påbörjar sina uppgifter på arbetsplatsen. Rapportering kan även ske i pappersform men ett ökat användande av Dalux är önskvärt då vi får snabbare hantering och klarrapportering. Rapporterna från Dalux uppskattas även av andra som behöver informeras om aktuell status kring risker och tillbud på arbetsplatsen, exempelvis beställare.

Tillbud och olyckor	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antal inrapporterade tillbud/olyckor	73	89	82	101	90	72	47
Varav med personskada	17	32	14	24	27	25	20
Antal olyckor per omsatt miljard	2,93	8,40	3,68	6,14	7,39	8,81	8,58
Förändring mot föregående år, %	-65,1	+28,2	-40,1	-16,9	-16,1	+2,7	–
Antal byggprojekt	91	79	53	61	55	55	45

Transaktion 09222115557489850843 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511160708

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 i samma storlek, har ett högt genomsnittligt utnyttjande av friskvårdsbidraget. Det känns mycket positivt att våra medarbetare prioriterar sin hälsa.

Inom bolaget finns även en intern idrottsförening, Team W. Team W erbjuder möjlighet att träna tillsammans och sponsrar deltagande i olika typer av motionslopp. Efter att verksamheten gått på sparlåga under de senaste två åren på grund av covid-19, har verksamheten startat upp igen under 2022, med deltagande i löpartävlingarna Vårruset och Göteborgsvarvet i Göteborg, cykelloppet Cykelrallarn utanför Jönköping, samt hinderbaneloppet Toughest i Malmö.

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 (%)	2022	2021	2020	2019
Sjukfrånvaro totalt	4,09	2,71	2,80	3,03

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. Under covid-pandemin, som fortgick in i 2022, har yrkesarbetare inte haft möjlighet att arbeta hemifrån vid lätta sjukdomssymptom, utan har då behövt sjukskriva sig.

LEDARSKAP OCH KOMPETENS

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

Som komplement till verksamhetspolicyn finns en rad interna policydokument på personalområdet där Trivsel, arbetsmiljö och hälsa är den tongivande. Under 2022 upprättades en separat Arbetmiljöpolicy som beskriver hur bolaget bedriver sin arbetsmiljöverksamhet samt hur vi vill att det ska avspeglas i alla led, från planering och ut på våra byggarbetsplatser. Stort fokus i denna policy ligger på den enskilda individen och hur vi tillsammans – bolaget och medarbetare samt underentreprenörer kan bidra till en god arbetsmiljö och ett säkerhetstänkande i alla led. Tillsammans arbetar vi för att alla ska kunna åka hem efter avslutat arbete, fria från ohälsa och olycksfall.

Inom arbetsmiljöområdet är krävs att vi har rätt förutsättningar för att verka i våra uppdrag. Som en kompetenshöjande åtgärd arbetade vi aktivt under 2022 för att inventera vilka olika kompetenser på både bolags- och individnivå som är kopplade till arbetsmiljöområdet. Ambitionen är att denna inventering ska ligga till grund för ett nytt systemverktyg, PSV, där alla kompetenser finns samlade och som skapar en tydlighet om vilka kompetenser som krävs i aktuella projektmiljöer.

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 idag 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 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 597. Genomsnittligt antal anställda var 567.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Wästbygg Gruppens position inom byggbranschen 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 vår koncerns långsiktiga lönsamhet, innovation och en hållbar utveckling.

För att nå detta ambitiösa mål behöver vi ytterligare förstärka vårt arbete inom området inkludering. Ett ställningstagande för ökad mångfald och inkludering antogs av koncernledningen i början av 2021. Wästbygg Gruppens koncernledning och alla koncernbolags respektive ledningsgrupper har gemensamt förbundit sig att aktivt arbeta för en årlig positiv utveckling som leder till att vi når målet.

Att fortsätta att utbilda våra rekryterande chefer i kompetensbaserad rekrytering blir en viktig del i arbetet liksom att Wästbygg Gruppen representeras av medarbetare med olika bakgrund i olika publika sammanhang.

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

Utfall:	2022	2021	2020
Andel kvinnor			
Totalt i företaget	21 %	19 %	26 %
Totalt bland tjänstepersoner	29 %	26 %	26 %
På ledande befattningar	27 %	28 %	29 %
I styrelsen	40 %	40 %	40 %
Andel med utländsk bakgrund* i svenska koncernbolag			
Totalt i företaget	12 %	12 %	
På ledande befattningar	8 %	5 %	
I Wästbygg Gruppens styrelse	0 %	0 %	

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

*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 09222115554188950645 Signerat JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

202205111659

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 är första gången som dessa ekonomiska aktiviteter även bedöms utifrån taxonomins sex miljömål samt minimikraven. De ekonomiska aktiviteter inom Wästbygg Gruppen som under 2022 berörts av taxonomin är

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 ekonomiska aktiviteten 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 2022 har EU definierat kriterier för hur ekonomiska aktiviteter ska anses kunna bidra väsentligt till de två första miljömålen, samt kriterier för hur ekonomiska aktiviteter ska anses inte orsaka någon betydande skada för de sex miljömålen. Dock saknas i nuläget kriterier för väsentligt bidrag till miljömålen 3–6, dessa kriterier förväntas EU färdigställa under 2023.

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.

Under 2022 har EU 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 varit behjälpliga med tolkningar. Wästbygg Gruppen har nyttjat samtliga av dessa informationskällor i arbetet med tolkning av taxonomins kriterier. Tydligt är dock att vissa kriterier fortfarande 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 en 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.

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 2022 inte fullt ut hanterat klimatrisker såsom taxonomins kriterier föreskriver. Wästbygg Gruppen har under 2022 identifierat koncernens övergripande klimatrisker, och arbetar vidare med klimatriskhanteringen på projekt- och fastighetsnivå under 2023. Se vidare kapitel "TCFD" sidan 38 för beskrivning av Wästbygg Gruppens vidtagna åtgärder kopplat 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 kapitel "Wästbygg Gruppens policyer, riktlinjer och certifieringar" sidan 41, samt Riskhantering sidan 61.

UTFALL TAXONOMIN I WÄSTBYGG GRUPPEN 2022

Våra projekt- och fastighetsverksamheter har under 2022 utvärderats utifrån de sex miljömålen, såväl utifrån kriterierna för Väsentligt bidrag som utifrån kriterierna för Ingen betydande skada. Under 2022 har ingen av Wästbygg Gruppens ekonomiska aktiviteter till fullo varit 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 har då blivit att verksamheterna inte kan sägas uppfylla dessa kriterier.

Transaktion 09222115559488936649 Signerat av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165707

OMSÄTTNING

EKONOMISKA VERKSAMHETER (1)	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Kriterier för väsentligt bidrag								Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)							Taxonomiförenlig andel av omsättningen, 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, 2021 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställnings-verksamhet) (21)
				Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)				
		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	4 116	79	12																
Renovering av byggnader	7.2	669	13	-																
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	1	-	100																
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																				
Totalt (A.1 + A.2)		**4 786**	**92**																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		395	8																	
Totalt (A + B)		**5 181**	**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)*.

Eftersom 2022 är basåret för taxonomirapporteringen kan inga förändringar från föregående år redovisas.

Transaktion 09222115557489830643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165731

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 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna 2021 (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)																				
Nej																				
Kapitalutgifter hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																				
Totalt (A.1 + A.2)																				
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		2	100																	
Totalt (A + B)		2	100																	

Kvalitativ information till Capex

Wästbygg Gruppens kapitalutgifter bedöms inte vara av sådan art att de 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 utgörs av hyra för bilar och kontor. Förvaltningsfastigheten i Inwita färdigställdes 2021 och har inga taxonomirelaterade kapitalutgifter 2022.

Eftersom 2022 är basåret för taxonomirapporteringen kan inga förändringar från föregående år redovisas.

Transaktion 09222115559488936545 Signerat BJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165Z

WÄSTBYGG GROUP

OPEX

EKONOMISKA VERKSAMHETER (1)	Kod/koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Kriterier för väsentligt bidrag									Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna 2022 (18)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna 2021 (19)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20)	Kategori (omställnings-verksamhet) (21)
				Begränsning av klimat-förändringar (5)	Anpassning till klimat-förändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimat-förändringar (11)	Anpassning till klimat-förändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)						
		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)																									
Driftsutgifter för de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)																									
Totalt (A.1 + A.2)																									
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																									
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)			66	100																					
Totalt (A + B)			66	100																					

Kvalitativ information till Opex

Inte heller Wästbygg Gruppens driftsutgifter bedöms vara av sådan art att de ska omfattas av taxonomin, och redovisas därför under Driftsutgifter hos verksamheter som inte berörs av taxonomin (B).

De aktuella driftsutgifterna för 2022 berör framför allt kortsiktiga leasingavtal samt i mindre omfattning dagligt underhåll, dock inte kopplat till tillgångar som omfattas av taxonomin

Koncernen har inga driftsutgifter kopplat till FoU, byggnadsrenoveringar eller underhåll & reparationer för tillgångar som omfattas av taxonomin under 2022.

Eftersom 2022 är basåret för taxonomirapporteringen kan inga förändringar från föregående år redovisas.

Transaktion 09222115534748980845 Signerad JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

202205111657Z

WÄSTBYGG GROUP

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 29.

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*. Nettolikviden från obligationsemissionen uppgick till 493 miljoner kronor varav 100 procent var allokerade till projekt med grön finansiering per den 31 december 2022, 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*
Hökälla ängar 2, Göteborg	36	4 630	Svanen	C	70	31,7
Cityterrassen, Malmö	174	19 888	Svanen	C	58	115,8
Tjärleken, Norrtälje	111	17 855	Svanen	C	68	48,9
Kv Trädgård, Svedala	53	5 802	Svanen	B	42	65,6
Soluret, Malmö	45	4 039	Svanen	C	71	29,1
Slottshusen Näsbypark, Täby	89	11 657	Svanen	C	66	35,9
Tuvebo Ateljé, Göteborg	71	12 672	Svanen	B	56	86,8
Tuvebo Glashytta, Göteborg	45	3 970	Svanen	B	52	31,3
Totalt	**624**	**80 513**				**445,1**

- 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 2022 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 09222115534489850643 Signerad JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511116574

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 2022 på sidorna 26–48 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 29 mars 2023
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115554148695066[illegible] Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230311162752

WÄSTBYGG GROUP

05. 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 2022.

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, Logistic Contractor och Inwita Fastigheter.

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

INFORMATION OM DENNA RAPPORT

Denna rapport är upprättad enligt IFRS (koncernredovisning) och RFR 2 (moderbolaget). Principerna för koncernens redovisning anges i not 1.

VERKSAMHET

Wästbygg 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 5 finns en avstämning mellan segment och koncern.

Inom de tre affärsområdena bedrivs såväl entreprenadverksamhet som projektutveckling. Entreprenadverksamheten omfattar byggande av bostäder, kommersiella byggnader, samhällsfastigheter samt logistik- och industrianläggningar på uppdrag av olika beställare, men också åt den egna projektutvecklingsverksamheten. Projektutveckling innebär att koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering och 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 2022 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.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Wästbygg Gruppen summerade ett år med väsentligt ökade intäkter jämfört med 2021. Intäkterna ökade till följd av förvärvet av Rekab liksom av hög orderingång under en längre tid och god framdrift i bolagets pågående byggprojekt. Dock redovisades ett negativt resultat. Resultatet, men även intäkterna, hölls tillbaka av egenutvecklade bostadsrättsprojekt i produktion. Flera stora bostadsrättsprojekt är igång och det dröjer in i 2023 och i vissa fall 2024, innan dessa kommer att synas i resultat och omsättning.

För helåret ökade intäkterna med 31 procent till 5 181 mkr (3 949) medan rörelseresultatet slutade på -50 mkr (235). Under 2021 avslutades och vinstavräknades tre större bostadsrättsprojekt jämfört med två mindre under 2022. Men framför allt påverkades resultatet av nedskrivningar i ett fåtal projekt samt generellt minskade marginaler i verksamheten till följd av höjda räntor och ökade material- och energikostnader. I ett projekt i Danmark identifierades bristande projektstyrning och extra resurser tillsattes under senare delen av året. På grund av den svaga svenska kronan fick åtgärderna dessutom en negativ hävstångseffekt.

Resultatet efter skatt uppgick till -17 mkr (241), vilket motsvarade ett resultat per aktie om -0,53 kronor (7,42).

Den totala orderingången för året uppgick till 5 006 mkr (5 456). Trots den avmattning på marknaden som noterades under hösten låg orderingången relativt väl i paritet med 2021. Per den 31 december uppgick orderstocken till 5 754 mkr (6 572). Trots minskningen är det en stabil orderstock som dessutom är väl fördelad mellan bolagets tre affärsområden och skapar trygghet in i 2023.

Transaktion 09222115557488936813 Signerat BankID, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165726

SKATT

Skattekostnaden för året uppgick till +58 mkr (+7 mkr) till följd av ej skattepliktiga intäkter. Posten består främst av uppskjuten skatt avseende skattemässigt underskott. För mer detaljerad information, se not 13.

BALANSRÄKNING OCH EGET KAPITAL

Balansomslutningen har ökat under de senaste åren och uppgick per balansdagen till 4 467 mkr (4 101). Ökningen är en följd av bolagets satsning på egenutvecklade bostadsrättsprojekt och vid årets slut var sju projekt under uppförande som omfattade sammanlagt 469 lägenheter. Bostadsrättsprojekt under uppförande finansieras via byggkreditiv och avser kortfristig finansiering under produktionstiden. När projekten är färdigställda och överlämnade till respektive bostadsrättsförening har Wåstbygg Gruppen inte längre bestämmande inflytande över dem och skulderna tas då bort från koncernens balansräkning. För mer information se not 1.

Övriga fordringar ökar och avser främst fordringar på ej konsoliderade utvecklingsprojekt, primärt inom affärsområde Logistik och industri.

Den ökade finansieringen av egenutvecklade bostadsrätter påverkade även den räntebärande nettokassan, som vid årets slut uppgick till -556 mkr (151).

Eget kapital per aktie uppgick till 49,25 kronor (53,62) vid årets utgång.

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 36 procent (43). Minskningen är en följd av ett försämrat resultat liksom av ökad balansomslutning. Soliditeten påverkades även av utbetalning av beslutad utdelningen till aktieägarna på 112 mkr samt av återköp av egna aktier med 24 mkr under andra kvartalet, liksom, helt i linje med bolagets strategi, av ökad skuldsättning kopplad till investeringar i nya utvecklingsprojekt. Den hålls också tillbaka av icke framtagna vinster i pågående egenutvecklade bostadsrättsprojekt, då dessa enligt redovisningsprinciperna resultatavräknas först vid färdigställandet.

Under andra kvartalet genomfördes den första regleringen av två för åtagandet till Trekcyd AB efter förvärvet av Rekab Entreprenad, vilket påverkade det egna kapitalet. Aktier till ett värde av 43 mkr överlåts. Vid årets slut uppgick värdet av det kvarvarande åtagandet till Trekcyd till 41 mkr. Under andra kvartalet återköptes även 250 000 aktier till kommande reglering år 2024. Tillsammans med tidigare återköpta aktier finns nu huvuddelen av de aktier som krävs för det återstående åtagandet i bolaget.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Intäkter, mkr	**5 181**	3 949	3 620	3 889	3 543
Rörelseresultat, mkr	**-50**	235	223	220	147
Rörelsemarginal, %	**-1,0**	6,0	6,2	5,7	4,1
Resultat efter skatt, mkr	**-17**	241	234	215	142
Balansomslutning, mkr	**4 467**	4 101	3 170	2 144	1 697
Soliditet, %	**36**	43	50	27	25
Avkastning på eget kapital, %	**-1**	14	22	43	37
Rörelsekapital, mkr	**1 956**	1 336	[2] 1 010	270	-17
Räntebärande nettokassa/nettoskuld, mkr	**-556**	151	[2] 252	-7	173
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	**-891**	-319	-237	-63	141
AKTIERELATERADE NYCKELTAL[3]					
Resultat per aktie, kr	**-0,53**	7,42	9,39	9,40	6,16
Eget kapital per aktie, kr	**49,25**	53,62	49,17	24,81	18,19
Antal aktier vid periodens slut ('000)	**32 341**	32 591	32 340	22 950	22 950
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)	**32 402**	32 474	24 913	22 950	22 950
OPERATIONELLA NYCKELTAL					
Orderingång, mkr	**5 006**	5 456	3 232	3 850	3 077
Orderstock, mkr	**5 754**	6 572	3 201	3 752	3 634
Antal anställda periodens slut	**597**	524	311	305	288

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

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

[3] 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.

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

Det totala kassaflödet för helåret uppgick till -367 mkr (35), fördelat på den löpande verksamheten -891 mkr (-319), investeringsverksamheten 0 mkr (-166) och finansieringsverksamheten 524 mkr (520).

Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkades primärt av att egna medel används till pågående egenutvecklade bostads- och logistikprojekt. Finansieringsverksamheten påverkades positivt av extern finansiering i utvecklingsprojekt men belastades av det återköp av 250 000 aktier som genomfördes i april, som ett led i regleringen av förvärvet av Rekab Entreprenad, liksom av utbetalningen av den beslutade utdelningen till aktieägarna på 112 mkr under maj månad.

Bolaget är i en investeringsfas. Flera egenutvecklade projekt uppförs i nuläget helt eller delvis med egna medel och även fortsättningsvis kommer den egna kassan att användas till nya utvecklingsprojekt.

Transaktion 09222115559488696845 Signerat 99, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165727

LIKVIDITET

Per den 31 december uppgick koncernens tillgängliga likviditet till 784 mkr (1 147) fördelad på 534 mkr i egen kassa och 250 mkr i outnyttjad checkkredit.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Precis som samhället i stort har Wästbygg Gruppen påverkats av det osäkra konjunkturläget under 2022. Kostnaderna för byggnadsmaterial hade börjat öka redan innan Ryssland invaderade Ukraina i slutet av februari, men under våren förvärrades prisläget ytterligare. I kombination med ett gradvis försämrat konjunkturläge, höjda räntor och en allmän osäkerhet på marknaden blev 2022 ett år som bjöd på stora utmaningar för Wästbygg Gruppens verksamhet.

Trots detta uppgick orderingången till nästan fem miljarder kronor under året och uppdragen var väl fördelade över bolagets tre affärsområden. Årets största projekt var en miljardaffär med Genesta Property Nordic där den logistiktomt i Enköping som förvärvades 2021, blev nyckeln till uppgörelsen. Avtalet med Genesta innefattade tomten och uppdraget att uppföra en 80 000 kvm stor logistikanläggning där.

Fastighetsbolaget Niam tillträdde enligt tidigare tecknat forward commitment-avtal den anläggning som utvecklats åt Mathem i Stockholm när den färdigställdes under fjärde kvartalet. Detta gav en positiv effekt på bolagets kassa efter en produktionstid på två år. I Malmö tillträdde Lansa Journalen 1 med 177 lägenheter enligt ett forward funding-upplägg och byggproduktion påbörjades.

Mer detaljerad information om nya projekt inom såväl entreprenad som projektutveckling finns under beskrivningen av respektive affärsområde på sidorna 54–59.

FÖRÄNDRINGAR BLAND LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Flera förändringar har skett i Wästbygg Gruppens koncernledning under året. Jonas Jönehall, tidigare CFO och vice koncernchef utsågs till ny vd och koncernchef och tillträdde den nya tjänsten den 6 maj. Han efterträdde då Jörgen Andersson, som kvarstår i bolaget som styrelseledamot och ordförande för anbuds- och investeringsutskottet. Jörgen Andersson har i sin nya roll fokuserat på investeringar och tillväxt.

Jessica Gårdmo tidigare ekonomichef på koncernbolaget Logistic Contractor tillträdde som ny CFO för Wästbygg Gruppen den 6 maj och efterträdde Jonas Jönehall. John Nyberg rekryterades som ny hållbarhetschef för Wästbygg Gruppen och tillträdde den 9 september. Båda ingår i koncernledningen från och med respektive tillträdesdatum. Robin Sundin anställdes som koncernjurist under 2022. Efter att Marie Lindebäck valt att lämna bolaget efterträdde han henne som IR-chef per den 19 september, parallellt med uppdraget som koncernjurist, och tog då plats i koncernledningen. Sandu Nylmon, vd för LC New Markets, lämnade koncernledningen vid årsskiftet och sin anställning under januari 2023, efter en sedan tidigare planerad organisationsförändring inom hela Logistic Contractor.

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 våra väsentliga hållbarhetsaspekter stärker vi hela verksamheten, gör oss mer konkurrenskraftiga och minimerar våra risker. Under 2022 har arbetet fortsatt med att styra verksamheten mot bolagets gröna ramverk, vilket gett positivt utfall på gröna andelar av intäkter, kostnader och orderstock. Klimatavtrycket för el, värme, avfall och transporter ökar dock något men bör ställas i paritet till en kraftig tillväxt under året. Wästbygg Gruppens hållbarhetsredovisning, där redovisning enligt EUs taxonomi ingår för första gången, presenteras på sidorna 26–48.

STYRELSENS ARBETE SAMT BOLAGSSTYRNING

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

STYRELSENS FÖRSLAG TILL RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN 2023

Styrelsen föreslår att årsstämman 2023 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 2022 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 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, 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 2022 beslutade att införa ett incitamentsprogram för ledande befattningshavare och nyckelpersoner i koncernen (LTI 2022). Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2023 ska besluta om ett incitamentsprogram för 2023 (LTI 2023) 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 strävar

Transaktion 09222115554898906845 Signerat av JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165738

vi efter att ha 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.

Per den 31 december uppgick antalet anställda till 597 i koncernen jämfört med 524 vid ingången av året.

I början av 2023 genomfördes en mindre organisationsjustering inom koncernbolaget Wästbygg AB. I region Syd kommer verksamheten att konsolideras till kontoret i Malmö, vilket medför att kontoret i Helsingborg stängs. I samband med detta varslades sex personer om uppsägning.

KONCERNENS FRAMTIDA UTVECKLING

Det finns flera osäkerhetsfaktorer i vår omvärld som påverkade verksamheten under 2022 och som kommer att ha betydelse även under 2023.

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 61–67.

Rysslands invasion av Ukraina har, utöver ett stort lidande för befolkningen, påverkat det allmänna konjunkturläget. 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. Under sista kvartalet 2022 noterades dock en viss avmattning i prisökningen för bland annat byggmaterial anas och den värsta energibristen förutspås vara över under början av 2023. Utvecklingen av det makroekonomiska läget följs noga för att minimera påverkan på koncernen.

Även om covid inte längre betraktas som en samhällsfarlig sjukdom finns fortfarande en kvardröjande påverkan av pandemin.

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 78.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- En centralt belägen fastighet i Malmö med en uthyrningsbar yta på 3 000 kvm har förvärvats och hyresavtal har tecknats med Praktiska Sverige AB, ett bolag inom AcadeMedia. Efter ombyggnad ska lokalerna användas till skolverksamhet på gymnasienivå. Investeringskostnad för förvärv och ombyggnad uppgår till cirka 100 mkr. Efter avslutad ombyggnad är planen att fastigheten ska överlåtas till Inwita Fastigheter.
- Avtal har tecknats med Varberg Energi om att uppföra en solcellspark och två vindkraftverk via det gemensamt ägda bolaget Bäckasol AB, där Wästbygg Gruppen äger 75 procent av aktierna. Bäckasol AB har även ingått avtal med Varberg Energi om att driftа vindkraftsanläggningen och solcellsparken samt att sälja elen för bolagets räkning.
- Valberedningen i Wästbygg Gruppen föreslår att årsstämman 2023 beslutar att styrelsen ska utökas från dagens fem till sex ordinarie ledamöter utan suppleanter, med omval av Jörgen Andersson, Lennart Ekelund, Christina Källenfors och Cecilia Marlow. Joacim Sjöberg har avböjt omval. Valberedningen föreslår vidare nyval av Jakob Mörndal samt Clas-Göran Lyrhem. Cecilia Marlow föreslås kvarstå som styrelsens ordförande.

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står:	(kronor)
Balanserade vinstmedel	1 415 257 359
Årets resultat	270 314 461
Summa	**1 685 571 820**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	(kronor)
Utdelning	52 660 539
Balanseras i ny räkning	1 632 911 281
Summa	**1 685 571 820**

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsen för Wästbygg Gruppen har föreslagit att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning till aktieägare om sammanlagt 52 660 539 kronor, att fördelas med 1,65 kronor per utdelningsberättigad aktie.

Föreslagen utdelning utgör 3,1 procent av bolagets egna kapital och 3,3 procent av koncernens egna kapital. Föreslagen utdelning reducerar bolagets soliditet från 63 procent till 62 procent och koncernens soliditet från 36 procent till 35 procent, beräknat per den 31 december 2022.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Förslaget framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet.

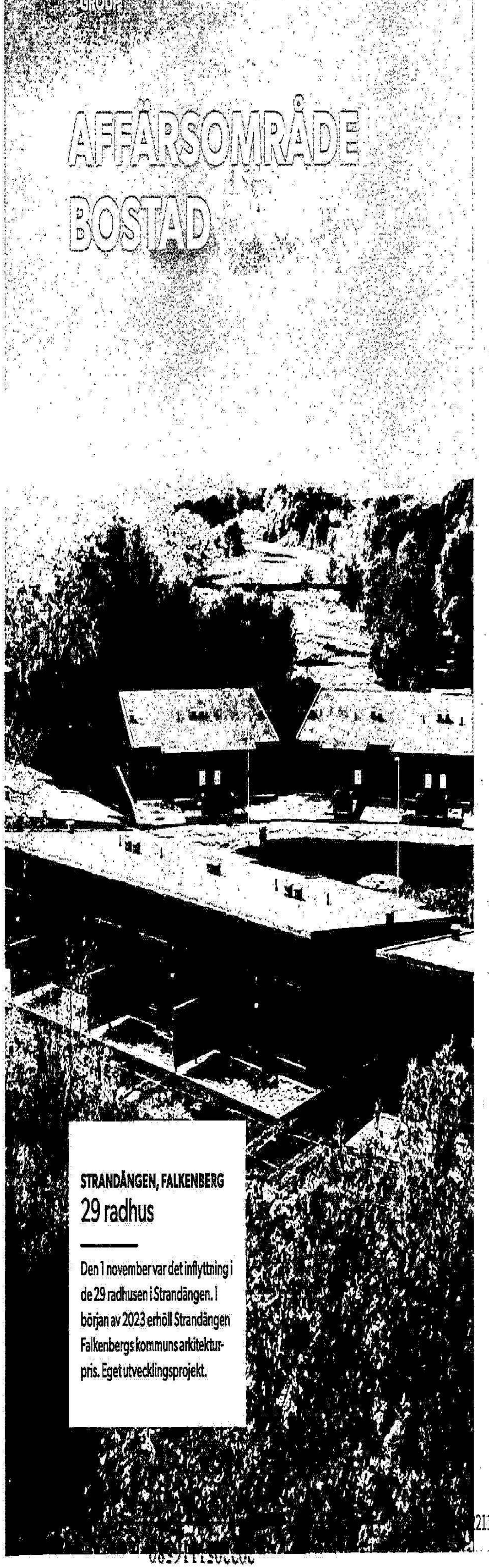
Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsens bedömning är att förslagen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas förslaget påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Transaktion 09222115557489350643 Signerat av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511162719

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD



STRANDÄNGEN, FALKENBERG

29 radhus

Den 1 november var det inflyttning i de 29 radhusen i Strandängen. I början av 2023 erhöll Strandängen Falkenbergs kommuns arkitekturpris. Eget utvecklingsprojekt.

Wästbygg Gruppen bygger flerbostadshus åt privata och kommunala beställare. Dessutom utvecklar och uppför bolaget såväl hyresrätter som bostadsrätter.

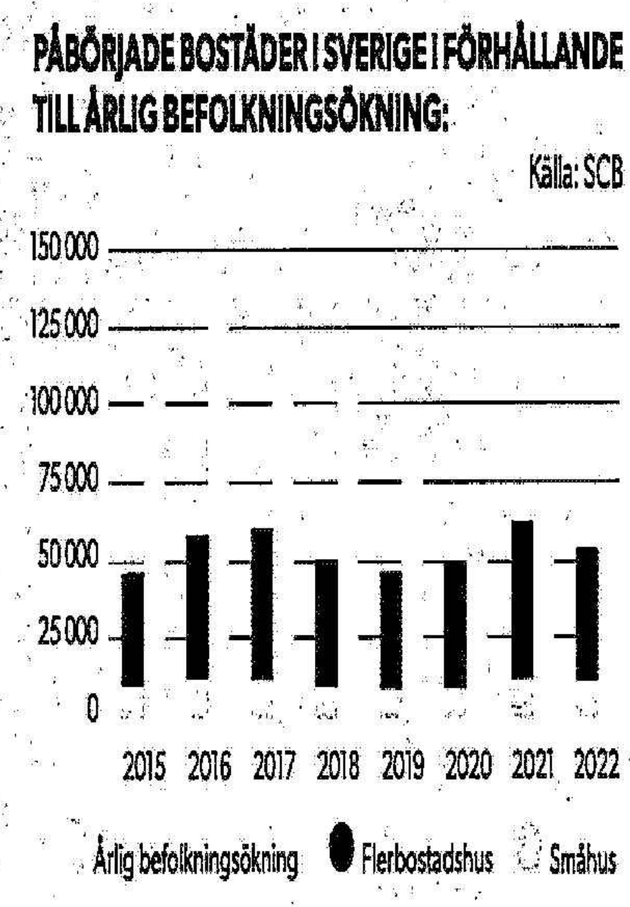
Inom entreprenadverksamheten finns i nuläget en tydlig övervikt mot hyresrätter med i huvudsak kommunala bostadsbolag som beställare. Sett till antalet lägenheter i produktion står denna kategori för hälften men inkluderar bland annat två större projekt med små student- och ungdomslägenheter.

Målet är att andelen egenutvecklade bostadsprojekt, mätt utifrån intäkter, ska uppgå till cirka 50 procent över tid. Till följd av att flera stora egenutvecklade bostadsprojekt är i full produktion, samtidigt som det finns en avvaktande tendens på entreprenadmarknaden, uppgick andelen till 60 procent för helåret.

Per den 31 december hade vi 2 087 lägenheter i produktion jämfört med 1 857 vid samma tidpunkt förra året. Årets intäkter ökade med 67 procent till 1 778 mkr.

PÅBÖRJADE BOSTÄDER I SVERIGE I FÖRHÅLLANDE TILL ÅRLIG BEFOLKNINGSÖKNING:

Källa: SCB



EGENUTVECKLADE BOSTADSRÄTTER, 2022-12-31

Projekt	Status	Antal lgh	Varav Sålda/bokade	Varav Reserverade	Färdigställande
Parklyckan, Stockholm	Avslutat	36	36		2022
Strandängen, Falkenberg	Avslutat	29	29		2022
Soluret, Malmö	Produktion	45	45		2023
Älgoxen, Umeå	Produktion	30	27		2023
Hökälla Ängar, etapp 2, Göteborg	Produktion	36	36		2023
Slottshusen, Täby	Produktion	89	65	4	2023
Tuvebo Glashytta, Göteborg	Produktion	45	25		2023
Cityterrassen, Malmö	Produktion	174	81	1	2024
Tjärleken etapp 1 (brf Tjäran), Norrtälje	Produktion	50	24	2	2024
Borstahusen radhus kv Salt, Landskrona	Säljstartad	12	2		
Totalt		**546**	**370**	**7**	

EGENUTVECKLADE HYRESRÄTTER, 2022-12-31

Projekt	Status	Antal lgh	Färdigställande
Kv Trädgård, Svedala	Produktion	53	2023
Journalen 1, Malmö	Produktion	177	2024
Totalt		**230**	

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

Efter att affärsområdet hade redovisat ett gott resultat till och med tredje kvartalet bröts trenden under fjärde kvartalet och resultatet stannade på 50 mkr (81). Under hösten påverkade ränteökningar finansieringskostnaden för egenutvecklade projekt i produktion. Dessutom har upparbetningstakten i pågående projekt överstigit orderingången och lägenhetsförsäljningen har bromsat in. Årets ackumulerade resultat belastades även under andra kvartalet av en konkurs hos en underentreprenör och en engångskostnad till följd av att Stockholms stad drog tillbaka en markanvisning.

Orderingången uppgick till 1 362 mkr (2 028) och vid årets slut hade affärsområdet en orderstock på 1 863 mkr (2 248). Skillnaden utgörs av en kombination av inbromsningen på bostadsmarknaden och att beslut fattades om produktionsstart av ett flertal stora egenutvecklade bostadsprojekt i slutet av 2021.

MARKNADSLÄGE

Bostadsbyggandet har minskat med 19 procent jämfört med 2021. Enligt statistik från SCB påbörjades preliminärt 54 850 bostäder under 2022 varav 42 850 lägenheter i flerbostadshus. Inbromsningen var extra markant mot slutet av året och i Boverkets prognos från december 2022 riskerar byggandet av nya bostäder att falla till 33 000 under 2023.

Priserna på bostadsrätter har sjunkit med cirka 10 procent året på riksnivå enligt Mäklarstatistik och antalet sålda lägenheter är väsentligt lägre än under 2021.

ENTREPRENADUPPDRAG

Bolagets entreprenadorganisation har arbetat med närmare trettio bostadsprojekt under hela eller delar av året. Fem större bostadsuppdrag har avslutats varav tre egenutvecklade projekt och sju nya har tillkommit under året. Tre av dessa är byggstarter i egenutvecklade projekt och de övriga fyra utförs på uppdrag av Bonava och Stockholms Stadsmission samt de kommunala bostadsbolagen Junehem i Jönköping och Mitthem i Sundsvall.

PROJEKTUTVECKLING

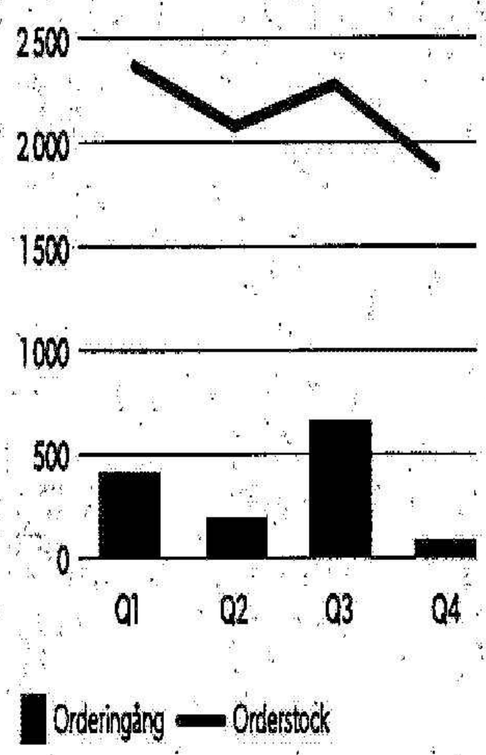
Antalet egenutvecklade bostäder i produktion har varit rekordhögt under året. Vid årets slut pågick byggnation av nio egenutvecklade bostadsprojekt varav sju omfattar bostadsrätter.

Under året avslutades Lagerkransen i Lund, bolagets första flerbostadshus med trästomme, liksom Vårbergstoppen i Stockholm med 181 studentlägenheter samt de båda radhusprojekten Strandängen i Falkenberg och Parklyckan i Stockholm.

Försäljning pågick i ytterligare ett projekt. För etapp 2 av Tjärleken i Norrtälje togs beslut om att pausa den pågående försäljningen och återlansera i ett gynnsammare marknadsläge.

En markanvisning erhölls av Stockholms Stad för cirka 80 lägenheter i stadsdelen Vårberg.

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK PER KVARTAL



AFFÄRSOMRÅDETS ORDERINGÅNG

1 362 mkr

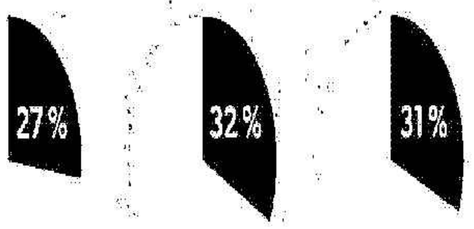
2021: 2 028

PRODUKTION, ANTAL LGH

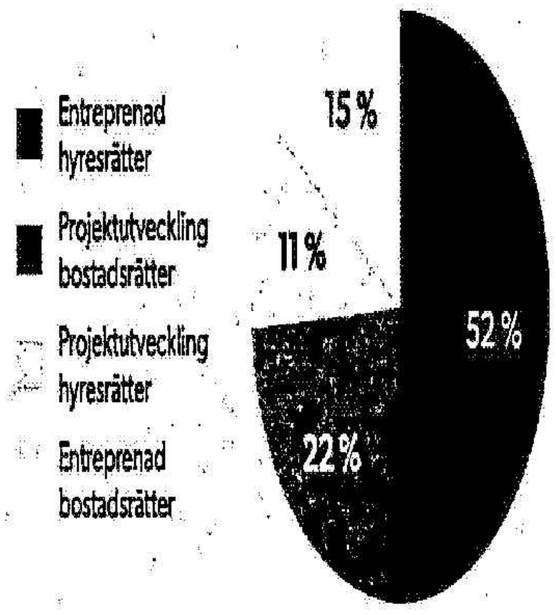
Avslutade under 2022	**346**
Pågående per 31 december:	
- entreprenaduppdrag	1 388
- projektutveckling	699
Totalt pågående	**2 087**

INTÄKTER OCH RESULTAT	2022	2021
Intäkter	1 778	1065
- varav entreprenad	718	462
- varav projektutveckling	1 061	602
Resultat	50	81

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL



FÖRDELNING PROJEKTTYP (ANTAL LGH)



Alla uppgifter kring intäkter och resultat på detta uppslag, inklusive i löpande text, redovisas enligt segmentsrapportering. Alla belopp anges i mkr om inget annat anges.

Transaktion 09222115557489856843 Signerat 55, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511162281

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

HYLLIE PLAY, MALMÖ
13 500 kvm

Erhållen markanvisning för kontorsbyggnad. Byggnaden ska certifieras enligt Breeam, Well och Noll CO2. Planerad byggstart 2025.

Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor och samhällsfastigheter. Majoriteten av projekten idag är entreprenaduppdrag men i bolagets projektportfölj finns även kommersiella utvecklingsprojekt.

Vid årets slut uppgick den pågående produktionen inom Kommersiellt till 149 782 kvm (188 960). Några stora handelsprojekt har avslutats och dessutom har ett samverkansprojekt kring ett Mobilitetshus på 13 800 kvm avslutats efter Fas 1 då rätt kostnadsbild inte kunnat uppnås.

Intäkterna inom affärsområdet har ökat kraftigt jämfört med 2021 och uppgick 1 928 mkr (688). Det är en följd av en mycket god orderingång under både 2021 och 2022 i kombination med förvärvet av Rekab Entreprenad hösten 2021. Huvuddelen av Rekabs verksamhet ingår i Kommersiellt och volymen i affärsområdet, sett till antalet kvm, fördubblades i samband med förvärvet.

Resultatet uppgick till 6 mkr (-11) för. Jämfört med 2021 är det en förbättring, men affärsområdet har påverkats väsentligt av resultatnedskrivningar till följd av prisökningarna på marknaden. Därutöver har samverkan Fas 1 pågått i flera omfattande projekt under en stor del av året, vilket endast genererar kostnadstäckning för nedlagd tid. Under tredje kvartalet tecknades entreprenadavtal för tre av dessa men för ytterligare några projekt pågår Fas 1 ännu en tid.

Affärsområdet summerade ännu ett år med stark orderingång, 1 670 (1 352) och vid årets slut uppgick orderstocken till 2 383 mkr (2 508).

MARKNADSLÄGE

Under 2022 beräknas den totala påbörjade husbyggnadsvolymen för affärsområde Kommersiellt ha ökat något, och uppgick till 59 miljarder kronor enligt Navet Analytics. Samhällsfastigheter svarade för knappt 50 procent av volymen. Utfallet inom sektorn affärshus och kontor blev positivt, med en ökning av husbyggnadsvolymen med närmare 30 procent. Samtidigt ska man ha i åtanke att investeringarna inom kontor, handel och hotell utvecklats negativt totalt sett över hela perioden 2017–2022.

De ekonomiska förutsättningarna inom privata lokaler har försvagats. Flera faktorer kan komma att påverka

detaljhandeln och tjänstesektorn som hushållens minskade köpkraft och fastighetsägarnas ökade kostnader för räntor och drift. Offentliga beställare påverkas inte på samma sätt av konjunkturläget, men höga byggkostnader och ökade räntenivåer kan innebära minskade investeringar framöver.

Samtidigt finns det ett stort behov av investeringar för att klara den gröna omställningen, vilket kan fungera som en motvikt. Under 2024 och 2025 prognosticerar Navet att de offentliga husbyggnadsinvesteringarna kommer att vända uppåt igen. Offentlig sektor tenderar att investera under sämre tider, för att stärka konjunkturen. Dessutom finns det stora behov av nya moderna byggnader för vård och omsorg.

ENTREPRENADUPPDRAG

Affärsområde Kommersiellt tecknade avtal om ett stort antal nya projekt under 2022. En markant förskjutning har skett från handel mot samhällsfastigheter. Det avspeglar sig i fördelningen av våra pågående projekt vid årets slut, men minskningen av handelsprojekten har också varit tydlig när det gäller de förfrågningsunderlag som kommit ut på marknaden.

Bland de avtal som tecknats finns två mycket intressanta projekt. Det ena är en kontorsbyggnad i Luleå som också ska innehålla labb och innovationscenter med LKAB som beställare. Här ska LKAB samla kompetens för den utveckling och innovation som krävs för deras omställningsresa mot koldioxidfri produktion. Huvuddelen av byggnaden uppförs med stomme av KL-trä och målet är att den ska certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Det andra är en världsunik träningsanläggning som uppförs på garnisonsområdet i Umeå åt Fortifikationsverket. När den är färdig ska svenska och utländska förband utbildas inom kemiska, biologiska, radiologiska och nukleära stridsmedel här.

Avtal har även tecknats om två större idrottshallar.

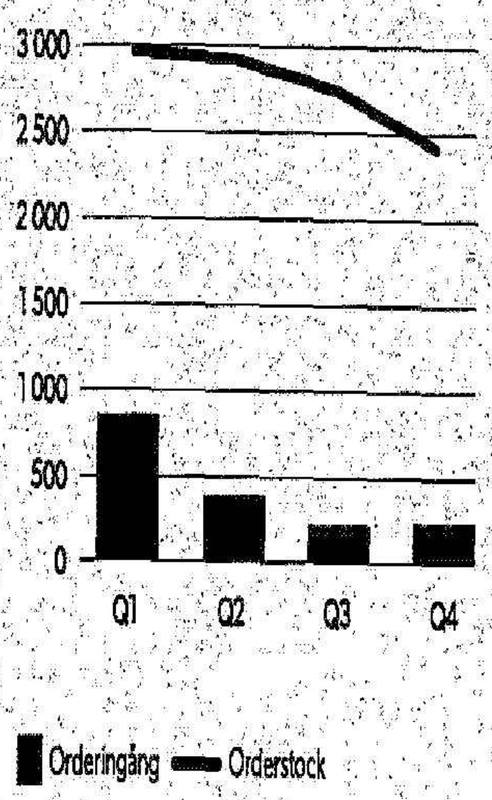
Ombyggnaden av två hotell, ett i Borås och ett i Kista, har pågått under hela året och kommer att avslutas under 2023.

PROJEKTUTVECKLING

Inom projektutveckling pågår ett omfattande arbete med att identifiera nya affärsmöjligheter och sakta men säkert uppnås en större balans mellan bostäder och kommersiella projekt i projektportföljen. Tre kommersiella utvecklingsprojekt har tillkommit under året. Därutöver har en förändring gjorts inför kommande etapp av Strandängen i Falkenberg. Falkenbergs kommun ser i nuläget inget behov av det vård- och trygghetsboende som var planerat där utan önskar fler radhus där i stället. I projektportföljen har det projektet därför ändrats från samhällsfastighet till bostäder.

Övriga kommersiella projekt som finns i portföljen fortsätter att fördröjas till följd av den allmänna avvaktande tendens som finns på marknaden. De längre ledtiderna medför i sin tur att affärsområdet fortsätter att belastas av kostnader för nedlagd tid från projektutvecklingsorganisationen, som i nuläget inte kompenseras av intäkter.

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK PER KVARTAL



AFFÄRSOMRÅDETS ORDERINGÅNG

1 670 mkr

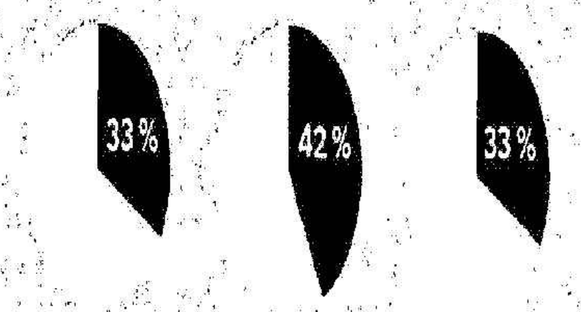
2021: 1 352

PRODUKTION, ANTAL KVM

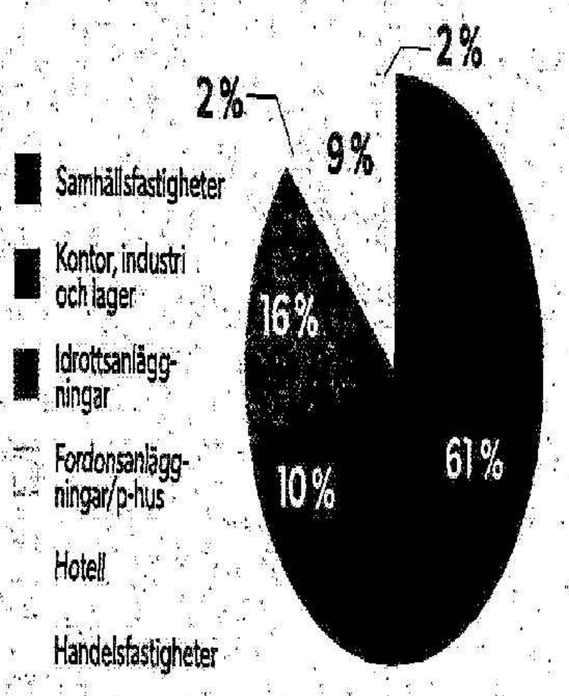
Avslutade under 2022	90 265
Pågående per 31 december:	
- entreprenaduppdrag	146 982
- projektutveckling	2 800
Totalt pågående	149 782

INTÄKTER OCH RESULTAT	2022	2021
Intäkter	1 928	688
- varav entreprenad	1 926	663
- varav projektutveckling	2	25
Resultat	6	-11

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL



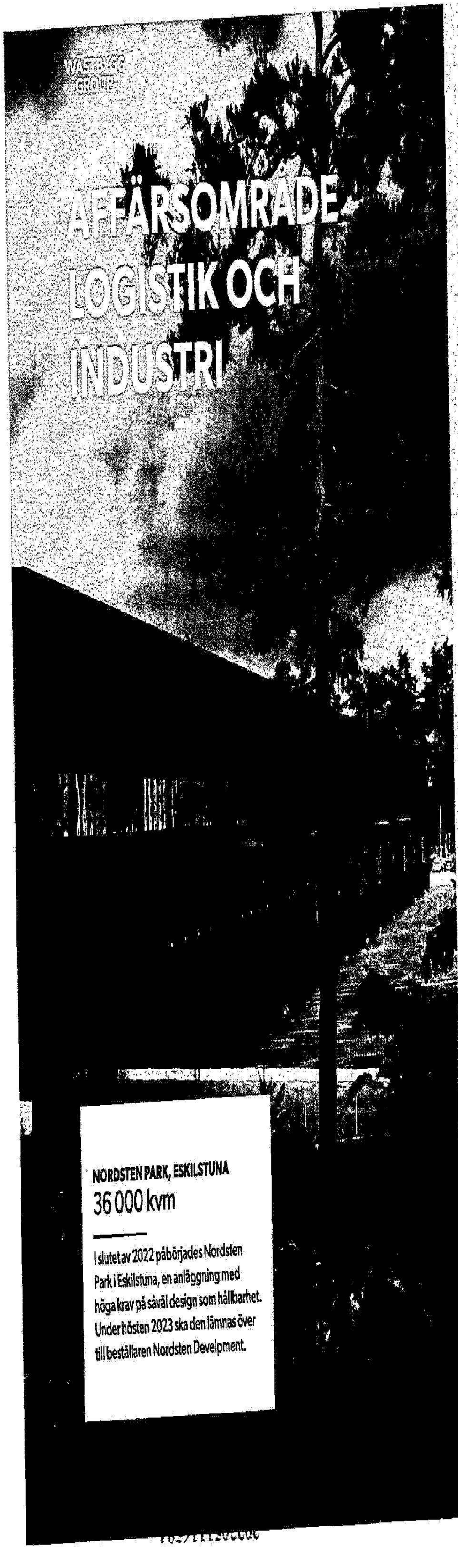
FÖRDELNING PROJEKTTYP (ANTAL KVM)



Alla uppgifter kring intäkter och resultat på detta uppslag, inklusive i löpande text, redovisas enligt segmentsrapportering. Alla belopp anges i mkr om inget annat anges.

Transaktion 09222115557489836643 Signerad 99 JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230511162...

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI



NORDSTEN PARK, ESKILSTUNA

36 000 kvm

I slutet av 2022 påbörjades Nordsten Park i Eskilstuna, en anläggning med höga krav på såväl design som hållbarhet. Under hösten 2023 ska den lämnas över till beställaren Nordsten Develpment.

Verksamheten i Wästbygg Gruppens logistik- och industrisegment bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor med verksamhet i Sverige, Norge, Danmark och Finland. Företaget är specialiserat på att utveckla och bygga större logistik- och industrifastigheter som är anpassade till rationell hantering och storskalig verksamhet inom logistik och lätt industri.

Logistikmarknaden i Sverige har varit stark under flera år men under slutet av 2022 noterades en viss avmattning från den höga nivån den legat på till följd av en ökad försiktighet kring investeringar på marknaden samt den kostnadsökning som de höjda materialpriserna medför. Situationen i de nordiska grannländerna är likvärdig. Affärerna finns, men processen fram till undertecknat kontrakt tar längre tid.

Målet är att 50 procent av intäkterna i affärsområdet ska komma från egenutvecklade projekt över tid. Under 2022 genererades 34 procent av intäkterna från projektutveckling, men 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.

Intäkterna låg i paritet med föregående år och uppgick till 2 088 mkr (2 065). Däremot redovisades ett sämre resultat, 56 mkr (241). Under året har relativt omfattande nedskrivningar gjorts i ett fåtal projekt till följd av de ekonomiska utmaningar som funnits på marknaden.

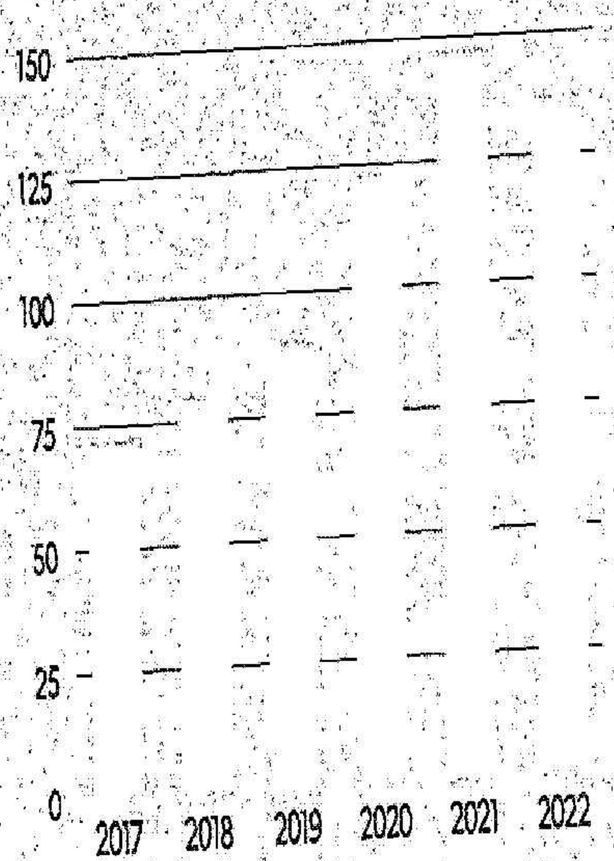
Orderingången har varit god och nådde nästan upp till 2021 års höga nivå. Nya avtal till ett värde av 1 974 mkr (2 076) tecknades och vid årets slut uppgick affärsområdets orderstock till 1 508 mkr (1 816).

MARKNADSLÄGE

Efter flera år av positiv utveckling vad gäller husbyggnadsinvesteringar inom affärsområde Logistik och industri har kurvan planats ut. Enligt Navet Analytics uppgick investeringarna till cirka 35 miljarder kronor vilket är samma nivå som 2021. Industrins husbyggnadsinvesteringar tappade 30 procent av investeringsvolymen jämfört med 2021, lagerinvesteringarna däremot växte med närmare 15 procent. En reflektion över de senaste tre årens

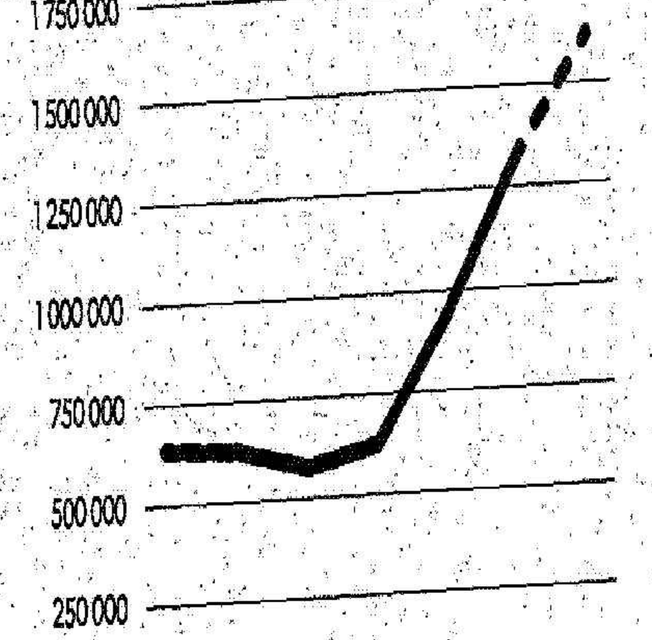
E-HANDELNS UTVECKLING I SVERIGE

Omsättning i miljarder kr. Källa: Postnord e-barometern



FÄRDIGSTÄLLD LOGISTIKYTA I SVERIGE

Kvm (Anläggningar över 10 000 kvm). Källa: Dagens Logistik/Colliers



Beräknad färdigställd yta 2023 är baserad på kommunicerade logistikprojekt. Sammanställningen inkluderar inte industriprojekt som Northvolt eller Nobia.

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

Investeringsutveckling inom logistik och industri är att utvecklingen inom lager har varit positiv och jämnt stigande under perioden.

E-handeln minskade under 2022 efter rekordåret 2021, enligt e-barometern. Trots detta finns det ett fortsatt behov av lager- och logistiklokaler för att kunna möta en fortsatt omfattande e-handel.

Inom industrin väntas den pågående energiomställningen och kraven på minskad klimatbelastning leda till att de gröna investeringarna ökar.

ENTREPRENADUPPDRAG

I slutet av 2021 tecknades avtal om flera nya projekt som alla har pågått under hela 2022 för överlämning under 2023. Hit hör bland annat Hemtex nya lager i Borås och Icas blomlager i Västerås. Därutöver har de stora uppdragen åt DHL på Kastrups flygplats och Nobias anläggning för tillverkning av kök i Jönköping varit i full gång. Överlämning av dessa planeras under 2023.

Av de sex nya projekt som tillkom under 2022 har fem varit entreprenaduppdrag. Stora internationella investerare som BlackRock, Verdion och Barings hör till uppdragsgivarna men också familjeägda fastighetsbolaget Kiinteistö Oy Koskelonteollisuus som ligger bakom LCs första uppdrag i Finland.

Under hösten avslutades det fleråriga projektet med att bygga Northvolts batterifabrik i Skellefteå.

Totalt har sjutton projekt hanterats av organisationen under 2022.

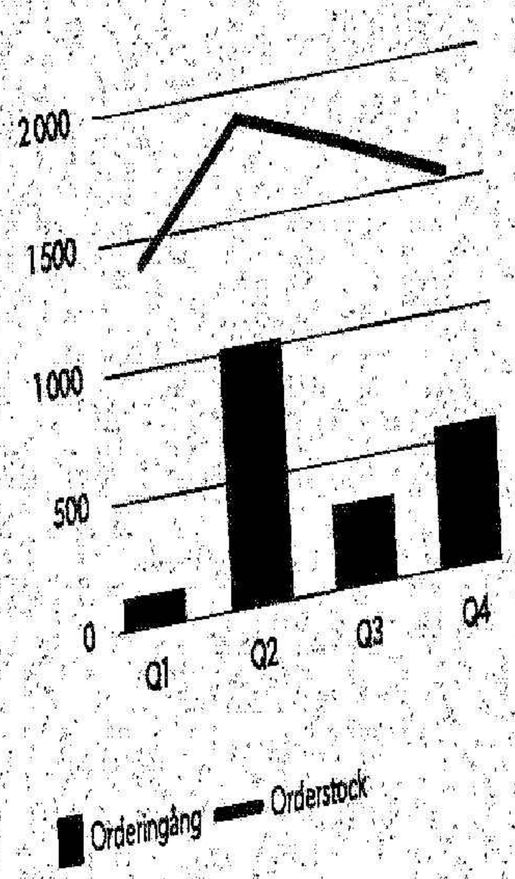
PROJEKTUTVECKLING

I slutet av 2022 överlämnades den anläggning vi utvecklat och byggt åt Mathem i Farsta på totalt 45 000 kvm. Det är ett komplext projekt som bland annat innehåller den största automationsanläggning som tyska leverantören Schäfer har installerat. På taket finns också Stockholms i nuläget största takbaserade solcellsanläggning. Mathems anläggning är en av tre finalister i Årets Bygge 2022 i kategorin Logistik/industri/butik.

En affär på nästan en miljard kronor genomfördes med Genesta som omfattade förvärv av den tomt på 133 000 kvm i Enköping som LC investerade i under 2021 samt ett uppdrag att bygga en 80 000 kvm stor logistikanläggning på densamma.

Under fjärde kvartalet avslutades samarbetet med Orio kring en logistiktomt på 400 000 kvm utanför Nyköping till följd av svagt intresse på marknaden för etableringar där. Nedlagda kostnader uppgick till cirka 1,5 mkr och belastade resultatet.

ORDERINGÅNG/ORDERSTOCK PER KVARTAL



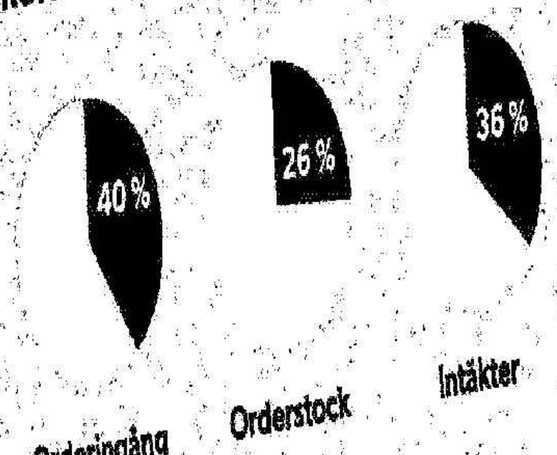
AFFÄRSOMRÅDETS ORDERINGÅNG

1 974 mkr

2021: 2 076

INTÄKTER OCH RESULTAT	2022	2021
Intäkter Sverige	1 905	1 781
Intäkter utland	183	284
Intäkter totalt	**2 088**	2 065
- varav entreprenad	1 379	1 265
- varav projektutveckling	709	800
Resultat	56	241

AFFÄRSOMRÅDETS ANDEL AV KONCERNENS TOTAL



PRODUKTION, ANTAL KVM

Avslutade under 2022	214 000
Pågående per 31 december:	
- entreprenaduppdrag	312 500
- projektutveckling	109 000
Totalt pågående	421 500

LANDBANK, 2022-12-31

Plats	Typ	Yta kvm
Gardermoen Nord Næringspark, Ormlia, Norge	Eget förvärv	266 000
Holmestrand Næringspark, Holmestrand, Norge	LOI om joint venture	40 000
Bastukärr industriområde, Sipoo, Finland	Eget förvärv	19 500
Totalt		325 500

* Under första kvartalet 2022 har beslut tagits om att avsluta samarbetet kring Hanekleiva Næringspark.

Alla uppgifter kring intäkter och resultat på detta uppslag, inklusive i löpande text, redovisas enligt segmentsrapportering. Alla belopp anges i mkr om inget annat anges.

Transaktion 09222115557489658693 Signerad 58 | FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

WÅSTBYGG GROUP

PROJEKT-PORTFÖLJ

PER 2022-12-31

Projekt, kommun	Typ	Antal lgh	Total kvm BOA/LOA	Fas	Beräknad produktionsstart	Beräknat färdigställande
Alliero, Sundsvall*	BR/Kommersiellt	80	6 512	DP laga kraft	2025	2027
Almen, Umeå	BR	200	13 569	Pågående DP	2024	2030
Bollen förskola, Trelleborg*	Samhällsfastighet	0	900	DP laga kraft	2023	2024
Borstahusen radhus kv Salt, Landskrona*	BR	12	1 440	DP laga kraft	2023	2024
Borstahusen, Landskrona*	BR	46	3 885	DP laga kraft	2024	2026
Citadellsfogen, Malmö*	HR	70	4 850	DP laga kraft	2027	2028
Citadellsfogen, Malmö*	BR	70	4 850	DP laga kraft	2027	2029
Guldskrinet, Umeå*	BR/HR	100	7 500	Pågående DP	2023	2026
Hökälla Höjd, Göteborg	BR	42	3 276	DP laga kraft	2024	2025
Kv Kust (tidigare benämnt Fridhem), Ängelholm	BR	78	6 433	DP laga kraft	2024	2026
Lilla Essingen Parkhuset, Stockholm	BR	24	1 849	DP laga kraft	2025	2027
Lilla Essingen Strandhusen, Stockholm*	BR	74	6 032	DP laga kraft	2026	2028
Norra Saltskog, Södertälje*	BR	49	3 055	Pågående DP	2026	2028
Nämnden (Sorgenfri multihus), Malmö	HR/Kommersiellt	60	4 645	DP laga kraft	2024	2025
Play (tidigare benämnt Prisma Parkkvarter) Malmö*	Kommersiellt	0	13 505	DP laga kraft	2025	2027
Skarpnäck förskola, Stockholm	Samhällsfastighet	0	860	DP laga kraft	2026	2027
Skarpnäck, Stockholm	HR	124	5 642	DP laga kraft	2025	2027
Solberga, Stockholm*	BR	35	4 025	Ingen DP	2026	2028
Solvalla hotell, Stockholm*	Hotell	0	6 900	Ingen DP	2026	2028
Solvalla ungdomsbostäder, Stockholm*	HR	120	4 115	Ingen DP	2026	2028
Sparreallén, Borås	Kommersiellt	0	3 820	DP laga kraft	2023	2024
Strandängen 2, radhus*	BR	40	3 500	Ingen DP	2024	2026
Svandammsplan, Stockholm*	BR	53	3 010	Ingen DP	2027	2028
Syrenen, Umeå	BR/Kommersiellt	80	7 270	Pågående DP	2025	2028
Tjärleken etapp 2, brf Leken, Norrtälje	BR	61	5 580	DP laga kraft	2024	2026
Tröinge rastplats, Falkenberg*	Kommersiellt	0	10 400	DP laga kraft	2024	2025
Vallastråket, Stockholm*	BR	77	5 450	DP laga kraft	2026	2028
Vårbergsvägen, Stockholm*	BR	85	5 373	DP laga kraft	2026	2028
Västerport, Varberg*	Hotell	0	18 250	DP stoppad	2026	2029
Västra Roslags-Näsby, Täby*	BR	40	2 951	DP laga kraft	2027	2028
Årsta etapp 2n, Stockholm*	BR	237	14 503	Pågående DP	2032	2034
Årsta etapp 4a, Stockholm*	BR	68	5 661	Pågående DP	2029	2031
Årsta etapp 4b, Stockholm*	HR	231	11 786	Pågående DP	2029	2031
Åseberget, Kungälv*	BR	150	10 000	Ingen DP	2028	2030
Östra Station, Kävlinge	BR	96	6 418	DP laga kraft	2026	2027
Överby Hälsa*	Kommersiellt	0	2 630	DP laga kraft	2023	2024
Totalt		**2 402**	**220 445**			

* Option, förvärv har ännu inte gjorts.

DP = detaljplan

Transaktion 09222115553489898845 Signerat JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165986

WÅSTBYGG GROUP

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 företagsövergripande 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

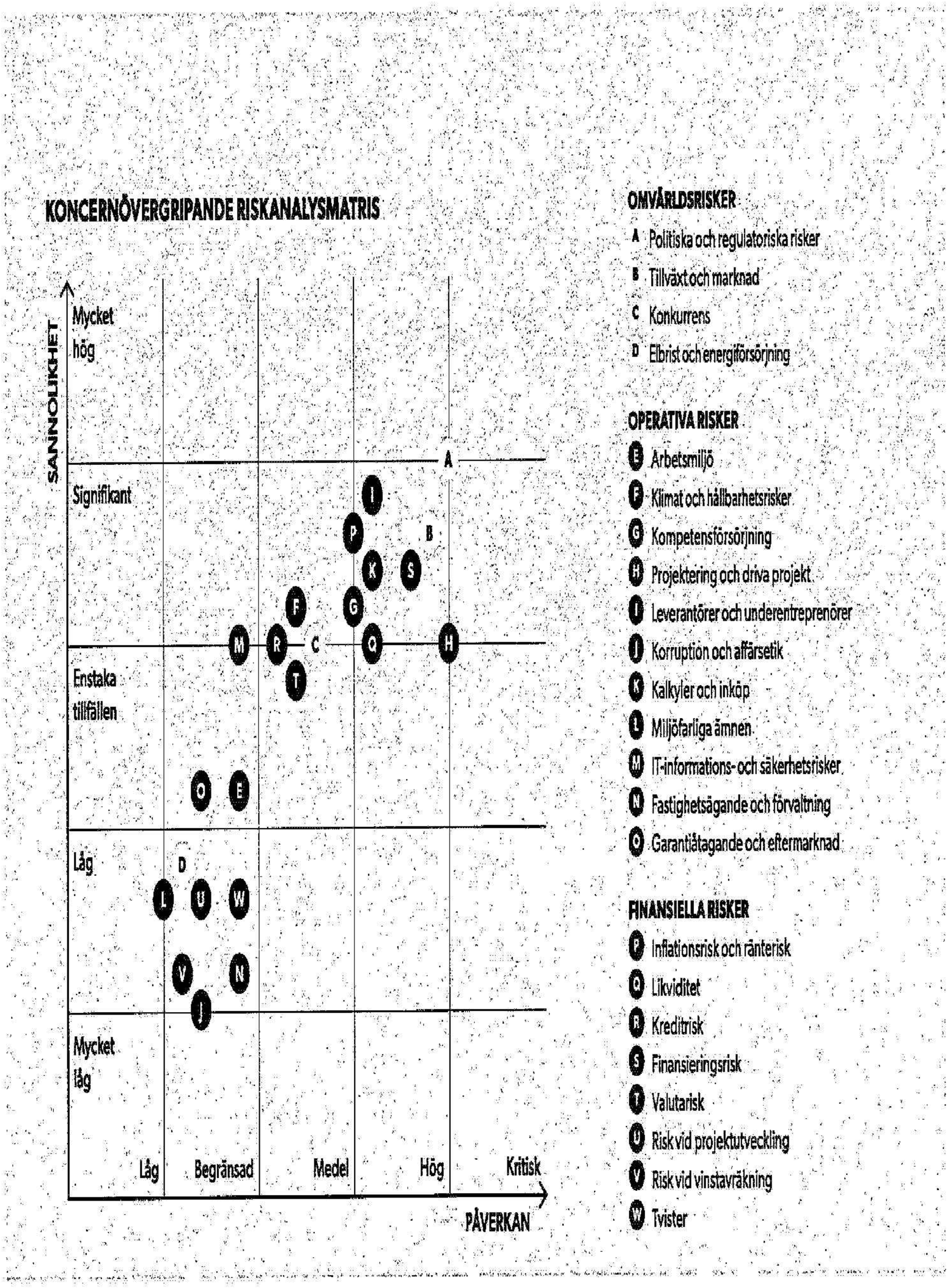
Riskrapporter och riskhantering avrapporteras till koncernledning och styrelse varje kvartal. Risker och förändringar som sker runt oss följs upp noga för att öka koncernens förmåga att kunna fatta beslut om åtgärder som mildrar påverkan på Wästbygg Gruppen. Självutvärdering av interna kontrollers effektivitet inklusive kontrollbrister och föreslagna åtgärder avrapporteras årligen till koncernledning och styrelse.

BETYDANDE RISKER

Det finns flera osäkerhetsfaktorer i vår omvärld som påverkar verksamheten. Rysslands invasion av Ukraina har, utöver ett stort lidande för befolkningen, påverkat det allmänna konjunkturläget. Energi-, drivmedels- råvaru- och materialpriser liksom räntor har stigit signifikant 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. Under fjärde kvartalet 2022 noterades att priserna på byggmaterial inte längre steg lika kraftigt som tidigare under året, liksom att risken för en påtaglig energibrist sannolikt var över. Utvecklingen av det makroekonomiska läget följs noga för att minimera påverkan på Wästbygg Gruppen. Även om covid inte längre betraktas som en samhällsfarlig sjukdom finns fortfarande en kvardröjande påverkan av pandemin. Koncernen har lagt stort fokus på att säkerställa materialförsörjning och leveranssäkerhet i pågående och nya projekt. Verksamhetsstyrning, intern kontroll, marknadsbearbetning och kompetensutveckling är prioriterade åtgärder för att säkerställa lönsamhet och minska riskerna.

KLIMAT- OCH HÅLLBARHETSRISKER

Under 2022 har klimatriskhantering i enlighet med Taskforce on Climaterelated Financial Disclosure (TCFD) integrerats i koncernens övergripande riskhanteringsprocess. Detta innebär att klimatrisker, förutom att hanteras som en omvärldsrisk, även hanteras utifrån ett operationellt och finansiellt perspektiv. Klimatriskanalys enligt TCFD följs regelbundet upp av koncernledning och styrelse. Läs mer om klimatrisker i vår hållbarhetsredovisning på sidorna 26-48.



Transaktion 09222115551489890613 Signerat JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230111637

Omvärldsrisker

↑ Ökad risk ↓ Minskad risk ⇄ Oförändrad risk ▲ Ny risk

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering	Trend
Politiska och regulatoriska risker A	• Rysslands invasion av Ukraina har lett till en oförutsägbar geopolitisk utveckling och ett allvarligt säkerhetspolitiskt läge som påverkar det politiska landskapet som hela samhället verkar inom. • Råvaru-, energi- och materialkostnader liksom räntor har stigit och inflationen är allmänt spridd i samhället vilket ökar riskerna för försämrad lönsamhet. • Ändringar av regelverk för byggande, material, kreditgivning liksom plan- och miljöfrågor kan ändra förutsättningarna på marknaden och leda till materialbrist, förseningar och/eller ökade kostnader för Wästbygg Gruppens produkter.	• Wästbygg Gruppen har genomarbetade och fastställda affärsplaner och verksamhetsplaner samt strategier. • 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 försöker företaget ligga före i utvecklingen. Därmed minskas påverkan på verksamheten	⇄
Tillväxt och marknad B	• Risk för minskad efterfrågan på Wästbygg Gruppens produkter. • Projektutveckling och entreprenadverksamheten påverkas av förändringar på marknaden till följd av det allmänna konjunkturläget, med mera. • Förändrade förutsättningar på marknaden kan leda till minskade affärsmöjligheter, ökade projektkostnader, projektförseningar och att kommande projekt pausas och inte kommer i gång som tänkt.	• En stabil orderstock gör att vi går in i 2023 med en bra grund. För att förvalta den stabila orderstocken krävs korrekta framtidsprognoser och kontroller av kostnader och intäkter. • 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.	↑
Konkurrens C	• 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 nyfikna och ligga i teknikens framkant samt ständigt sträva efter effektivare och mer hållbara arbetssätt och metoder ska Wästbygg Gruppen vara fortsatt konkurrenskraftigt. • Att attrahera och behålla de bästa medarbetarna är viktigt för bolagets utveckling.	↑
Elbrist och energiförsörjning D	• Wästbygg Gruppen är verksamt i en bransch som är beroende av tillgång till el. • Under vissa tider på året finns det risk för elbrist som kan leda till att det uppstår driftsstopp och/eller förseningar i leverantörskedjan. • Försvårad energiförsörjning och signifikant högre elpriser under vissa delar av året kan leda till ökade projektkostnader och projektförseningar i pågående och kommande projekt.	• 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. • Löpande internutbildning inom energieffektiviseringsåtgärder ökar kompetensen hos vår personal. • Genom att planera och projektera energieffektiva och kostnadseffektiva tekniska lösningar för uppvärmning och energiförsörjning vid upphandling och i avtal minskas risken.	▲

Transaktion 09222115554789696843 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165838

Operativa risker

↑ Ökad risk ↓ Minskad risk ⇄ Oförändrad risk ▲ Ny risk

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering	Trend
Arbetsmiljö E	• Byggbranschen är en av de mest olycksdrabbade. Det finns en risk för ohälsa och att man påverkas av påfrestande arbetsställningar, buller, vibrationer, kyla, damm och större sjukdomsutbrott. Risken förekommer i både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön på kontor och byggarbetsplatser. • Risken innefattar också att en exkluderande kultur utvecklas som ger upphov till utanförskap, diskriminering, hot och trakasserier på arbetsplatsen med avseende på kön, ålder, bakgrund och erfarenhet. • Det finns en risk för otillräcklig information och kommunikationsbrister i beslutade arbetssätt som skapar säkerhetsrisker i byggprojekt.	• Arbetsmiljö och säkerhet är ett prioriterat område för Wästbygg Gruppen. Koncernbolagen Wästbygg Entreprenad och Rekab är certifierade enligt ISO 45001. • Dokumenterade arbetsberedningar och riskanalyser med beskrivning av åtgärder innan arbetena startar minskar riskerna för olyckor och ohälsa. • Arbetsmiljökontroller, internutbildningar och regelbunden rapportering av observationer, tillbud och olyckor bidrar till spridandet av lärdomar och ökad säkerhetskultur. • Det interna arbetsklimatet mäts varje vecka genom verktyget Winningtemp. Genom medlemskap i Byggbranschens säkerhetspark och Håll Nollan samverkar vi för noll olyckor i byggbranschen. Godkänt resultat från Safe Construction Training är ett krav för personer som är verksamma på våra byggarbetsplatser.	⇄
Klimat- och hållbarhetsrisker F	• Det finns en risk i 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. Risken omfattar också kunskapsbrister om hur klimatförändringar kan komma att påverka var, vad och på vilket sätt fastigheter kan byggas och förvaltas i framtiden. • Finansiella risker ökar när klimatet förändras. Stora skador där ekonomiska värden går förlorade kan leda till stigande försäkringskostnader. Tidigare ekonomiskt värdefulla tillgångar kan komma att falla i värde. Risken omfattar även att indirekta kostnader uppstår till följd av förstörda ekosystem, ökad ohälsa och en lägre produktivitetstillväxt. • Wästbygg Gruppens verksamhet kan påverkas av klimatförändringar. Fler extrema väderhändelser ökar riskerna för översvämningar, kraftiga vindstyrkor, torka, skogsbrand, ras, skred och erosion.	• Hållbarhetsrapporteringen inkluderar klimatrelaterad rapportering till följd av ökande regulatoriska krav samt intressenters förväntningar. Klimatriskanalys enligt TCFD (Task force on Climate related Financial Disclosure) följs upp regelbundet av koncernledning och styrelse. Klimatrisker omhändertas i beslutsunderlag 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, klimatriskanalys enligt TCFD och implementering av EUs taxonomikrav på sidorna 26–48.**	↑
Kompetensförsörjning G	• 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. • Byggmarknaden har en fortsatt hög efterfrågan på medarbetare. Det finns en risk i att bemanningen i projekten inte kan dimensioneras på rätt sätt. För företaget som helhet finns även en risk i att inte hitta rätt kompetens inom väsentliga specialistområden för den fortsatta utvecklingen vilket i sin tur kan minska förmågan att säkerställa rätt leverans av pågående och kommande projekt.	• 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. • Utvecklingssamtal hålls årligen med samtliga medarbetare för att identifiera behov av individuell kompetensutveckling. • Genom att ha ett attraktivt arbetsgivarvarumärke samt arbeta med intressanta projekt som även attraherar underentreprenörer minskas risken.	⇄

Transaktion 09222115557489898693 Signerat 99; JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

↑ Ökad risk ↓ Minskad risk ⇄ Oförändrad risk ▲ Ny risk

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering	Trend
Projektering och driva projekt H	• Att bedriva utveckling och utförande av projekt innebär utvecklings-, försäljnings- och värderisker samt entreprenadrisker, exempelvis kvalitets-, miljö-, tids-, arbetsmiljö-, säkerhets- och resursrisker (material/leverantör). • Felaktigheter och brister i handlingar, kalkyler och kontrakt kan leda till förseningar och ökade kostnader. • Det finns även en risk för att bygglov och andra tillstånd inte erhålls eller försenas.	• Genom uppföljning av projektstatus och intern kontroll minskas risken. • Rätt förutsättningar i anbuds- och kontraktsskede hanteras i anbudsråd, avtal och inköp som följer mallar och körscheman i företagets ledningssystem. • Anbud lämnas på projekt som vi tror har rätt förutsättningar att leverera goda resultat. • Skriftliga och undertecknade avtal liksom korrekta tidplaner och betalningsplaner i alla led är viktiga förutsättningar för att minska den ekonomiska risken. • Genom öppen dialog med beställare/leverantörer gällande tid, resurser och kostnadseffektiva lösningar minskas risken.	⇄
Leverantörer och underentreprenörer I	• I Wästbygg Gruppens samarbete med underentreprenörer och leverantörer finns flera risker kopplade till material- och, komponentbrist, osäkra kostnader, kvalitet och miljö som kan leda till längre leveranstider, ökade projektkostnader och förseningar i pågående och kommande projekt. • Bristande resurser eller kompetens för att följa upp eller utvärdera hållbarhets-relaterade kravställningar vilket i sin tur kan leda till att byggprojekt inte blir miljöcertifierade eller att Wästbygg Gruppen inte kan leva upp till krav från kunderna. • 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 för att arbeta i Sverige.	• Tydliga underskrivna avtal reglerar affärsförhållandet med respektive part samt att upphandlade företag sköter sina åtaganden mot både anställda och samhället. • Innan upphandling görs noggrann bakgrundskontroll och bedömning av leverantörers leveransförmåga samt att leverantörer har förmåga och vilja att efterleva Wästbygg Gruppens policyer och riktlinjer liksom övriga kravställningar i respektive byggprojekt. • Vidareutbildning av personalen sker kontinuerligt. Berörda medarbetare har genomgått företagsanpassad utbildning i syfte att öka kompetensen runt sund konkurrens vid inköp av underentreprenörer inom byggavtalets område. • Arbetsmiljökontroller fångar upp status på arbetsmiljö, säkerhet och sund konkurrens. Genom att säkerställa goda arbetsförhållanden på arbetsplatserna främjas mänskliga rättigheter och en god arbetsmiljö.	⇄
Korruption och affärsetik J	• 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.	• Det finns en tydlig attest- och kontrollstruktur i företaget. • Det finns en intern uppförandekod som tydligt reglerar alla medarbetares ansvar för att verka för en sund konkurrens och utan personlig vinning. • En visselblåsarfunktion är inrättad och där medarbetare och externa parter kan slå larm om oegentligheter.	⇄
Kalkyler och inköp K	• I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Det finns alltid en risk att företaget inte kan handla upp till de priser som anbudet beräknats på.	• Kompletta och korrekta handlingar och kalkylunderlag på ett byggprojekt är en förutsättning för att minska den ekonomiska risken i ett byggprojekt. Vissa inköp går att avtala i samband med projektets start medan andra sker långt senare. • Arbetet med kalkyler och inköp följer mallar och körscheman i företagets ledningssystem.	⇄

Transaktion 09222115559480898603 Signerat av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165907

↑ Ökad risk ↓ Minskad risk ⇄ Oförändrad risk ▲ Ny risk

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering	Trend
Miljöfarliga ämnen L	• På arbetsplatserna hanteras miljöfarliga ämnen, till exempel förorenade massor, rivningsmaterial och drivmedel till arbetsfordon. • Risk finns för utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen som är skadliga för människa och miljö..	• Kvalitets- och miljöplan, arbetsmiljöplan och arbetsplatsdispositionsplan beskriver hantering av eventuella miljöfarliga ämnen. • En allmän beredskapsplan finns för miljöolyckor som kompletteras med en särskild riskanalys för varje projekt. • Löpande internutbildningar i hållbara material, vårt arbetssätt och om klimatdeklarationer ökar kompetensen. • Samtliga miljöavvikelser och observationer dokumenteras, mäts och följs upp.	⇄
IT-information och säkerhetsrisker M	• IT-relaterade risker är exempelvis större driftstopp, cyberangrepp, nätfiske, dataintrång, bristfälliga back-uper och intrång i personlig integritet.	• 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 företagets policydokument. • Obligatoriska internutbildningar för alla medarbetare inom IT- och dataskydd (nätfiske, phish alert) ökar kompetensen och minskar riskerna.	⇄
Fastighetsägande och förvaltning N	• Risker kopplade till fastighetsägande är bland annat ökande driftskostnader, hyresbortfall och värdeförändringar på fastigheten. • Det finns även en risk i att ökade elpriser, stigande räntenivåer och ökad inflationstakt leder till ökade driftskostnader och påverkan på ekonomin.	• Beslut har tagits om att Inwitas fastighetsbestånd primärt ska utgöras av samhällsfastigheter där operatörerna som hyresavtalen tecknas med bedöms som långsiktiga och med god betalningsförmåga. Separat riskbedömning kommer att genomföras i varje enskilt fall inför kommande projekt som ska ägas av Inwita. • Förändrade omkostnader för fastigheten hanteras i hyresavtal med kund.	⇄
Garantiåtaganden och eftermarknad O	• 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 företaget inte hanterar fel och brister inom avtalsreglerad garantitid efter arbetets färdigställande.	• Wästbygg Gruppen har säkerställt organisation och rutiner under garantitiden för hantering och uppföljning av garantihändelser och åtgärder. • 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. • Verkliga utfall kan komma att avvika från tidigare gjorda uppskattningar och avsättningar.	⇄

Transaktion 09222115534748936643 Signerat 59 JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511169l

↑ Ökad risk ↓ Minskad risk ⇄ Oförändrad risk ▲ Ny risk

Finansiella risker

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering	Trend
Inflationsrisk och ränterisk P	• 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. • Ränterisk innebär att höjda räntor, som leder till ökade byggherrekostnader, kan påverka resultat och kassaflöde negativt vilket i sin tur kan riskera att 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. • 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. • Verksamhetsstyrning, intern kontroll, marknadsbearbetning och kompetensutveckling är prioriterade åtgärder för att säkerställa lönsamhet och minska riskerna.	↑
Likviditet Q	• Wästbygg Gruppens huvudsakliga betalningsförpliktelser omfattar material och tjänster kopplade till byggprojekten liksom personalkostnader. • Risken är att medel saknas vid utbetalningstillfällen.	• 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.	⇄
Kreditrisk R	• Kreditrisk innebär risk att kundfordringar inte betalas.	• 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.	⇄
Finansieringsrisk S	• Försämrade villkor som fördyrar all tillgänglig finansiering kan i sin tur kräva extra medel. • Ogynnsamma marknadsförhållanden försvårar finansiering när bolaget behöver det. Uteblivna affärer och pausade projekt som inte kommer igång som tänkt leder till minskad tillväxt.	• 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.	↑
Valutarisk T	• Valutarisk utgörs av kursförändringar på valutamarknaden och som riskerar att ge ett annat resultat på bolagsnivå och projektnivå.	• Den absolut övervägande delen av koncernens fakturering genereras i samma valuta som kostnaderna. Detta gäller även de utländska dotterbolagens verksamhet. • Vid större transaktioner i annan valuta lyfts frågan till central ekonomistab för beslut om valutasäkring.	⇄

Transaktion 09222115559[illegible] Signerat 59, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165[illegible]2

↑ Ökad risk ↓ Minskad risk ⇄ Oförändrad risk ▲ Ny risk

Riskområde	Beskrivning och potentiell påverkan	Riskhantering	Trend
Risk vid projekt-utveckling U	• Från att ett byggprojekt av utvecklingskaraktär initieras till slutförande löper lång tid, inte minst inom bostadssektorn. De förutsättningar som en gång låg till grund för ett projekt kan ha påverkats under löptiden. • Risken innebär att egenutvecklade fastighetsprojekt inte kan påbörjas eller avyttras som tänkt. I många fall måste visst arbete och därmed kostnader läggas ner innan exempelvis detaljplaner vunnit laga kraft eller avtal med slutlig tagare har tecknats.	• Innan ett utvecklingsprojekt påbörjas görs en obligatorisk utvärdering enligt ledningssystemet kring tänkbara riskfaktorer såsom politiska och legala risker, råvarupriser, inflation ränteläge etc. • I ledningssystemet finns obligatoriska avstämningspunkter inför varje nytt skede där projektets bärkraft bedöms och beslut tas om att fortsätta eller avbryta. • Innan påbörjad produktion ska avtal med slutlig tagare vara på plats.	↑
Risk vid vinstavräk-ning V	• Wästbygg Gruppen tillämpar successiv vinstavräkning i bygg- och utvecklingsprojekt. • Risken utgörs av att det slutliga utfallet förändras gentemot de bedömningar som gjorts tidigare och som ligger till grund för hur stort belopp som vinstavräknats. Blir projektets slutliga ekonomiska utfall sämre än beräknat kan en kostnad i aktuell period uppstå.	• Innan vinstavräkning påbörjas i något projekt ska det vara klart för produktions-start och alla erforderliga avtal med kund ska vara undertecknade. • Ekonomin i alla projekt stäms av i samband med månadsbokslut där också slutkostnadsprognoser uppdateras. • Rapporteringen av prognoser och ändringar av dessa dokumenteras på ett enhetligt och spårbart sätt.	⇄
Tvister W	• Inom Wästbygg Gruppens bransch förekommer emellanåt tvister med beställare och underentreprenörer. • Tvister är ofta tids- och resurskrävande och kan också skada Wästbygg Gruppens varumärke.	• Wästbygg Gruppen har ett nära samarbete med entreprenadjurister för att säkerställa att avtalsinnehåll följer praxis i branschen. • Genom att måna om ett gott och kommunikativt samarbete med alla parter minskar risken. I det arbetet ingår också noggrann uppföljning av projektekonomi och tidplaner liksom rutiner för att anmäla hinder i arbetet.	⇄

Transaktion 09222115557489859693 Signerad av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165935

06.

FINANSIELLA RAPPORTER

Räkenskapsåret 2022

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Intäkter	1, 3, 4, 5	5 181	3 949
Kostnader i produktion	6, 8	-4 878	-3 430
Bruttoresultat		**303**	**519**
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8, 16, 18, 19	-360	-292
Övriga rörelseintäkter	9	9	8
Övriga rörelsekostnader	10	-2	0
Rörelseresultat		**-50**	**235**
Resultat från finansiella poster			
Resultatandelar från joint venture och intresseföretag		-1	-4
Finansiella intäkter	11	26	12
Finansiella kostnader	12	-50	-15
Resultat efter finansiella poster		**-75**	**228**
Värdeförändring fastigheter		0	6
Resultat före skatt		**-75**	**234**
Skatt	13	58	7
Årets resultat		**-17**	**241**
Resultat hänförligt till;			
- moderföretagets aktieägare		-17	241
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Resultat per aktie, SEK*	14, 27	-0,53	7,42
Antal aktier vid periodens slut ('000)	14, 27	32 341	32 591
Vägt genomsnittligt antal aktier ('000)		32 402	32 474

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 överlåtningar 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	Not	2022	2021
Årets resultat	27	-17	241
Övrigt totalresultat som kan omföras till resultaträkningen			
Valutadifferens vid omräkning av utlandsverksamhet		-2	1
Årets totalresultat		**-19**	**242**
Totalresultat hänförligt till:			
- moderföretagets aktieägare		-19	242
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Transaktion 09222115557[illegible] Signerare: JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511162[illegible]

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	15	428	428
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	34	35
Summa		462	463
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	75	75
Nyttjanderättstillgångar	18	35	34
Inventarier, verktyg och installationer	19	4	5
Summa		114	114
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i joint ventures och intresseföretag	22	1	17
Uppskjuten skattefordran	13	117	54
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa		118	71
Summa anläggningstillgångar		**693**	**648**
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter m.m.		263	295
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	24	1565	880
Kundfordringar	23, 29	464	444
Upparbetat ej fakturerat	25	248	437
Skattefordringar		4	16
Fordringar hos koncernbolag		–	13
Övriga fordringar	20	674	446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	22	25
Likvida medel	29	534	897
Summa omsättningstillgångar		**3774**	**3453**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4467**	**4101**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	27		
Aktiekapital		4	4
Övrigt tillskjutet kapital		946	946
Balanserat resultat		662	555
Årets totalresultat		-19	242
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1593	1747
Innehav utan bestämmande inflytande		4	4
Summa eget kapital		**1597**	**1751**
Långfristiga skulder	29, 31, 32		
Långfristiga räntebärande skulder			
Obligationslån	30	494	492
Skulder till kreditinstitut		173	154
Skulder nyttjanderätter	18	16	18
Övriga skulder		39	–
Summa		722	664
Långfristiga icke räntebärande skulder			
Uppskjuten skatteskuld	13	20	18
Övriga avsättningar	28	71	72
Summa		91	90
Summa långfristiga skulder		**813**	**754**
Kortfristiga skulder	29, 31, 32		
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder kreditinstitut		752	145
Skulder nyttjanderätter	18	20	18
Övriga skulder		-	225
Summa		772	388
Kortfristiga icke räntebärande skulder			
Leverantörsskulder		690	480
Förskott från kund	25	266	406
Skatteskulder		5	4
Övriga skulder		157	118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	167	200
Summa		1285	1208
Summa kortfristiga skulder		**2057**	**1596**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4467**	**4101**

Transaktion 09222115557489890645 Signerad HB, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230711162796

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

2021	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	4	946	-2	642	1 590	3	1 593
Totalresultat							
Årets resultat				241	241	0	241
Övrigt totalresultat	1	-			1	-	1
Årets totalresultat	1			241	242	0	242
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)				83	83	-	83
Återköp egna aktier				-61	-61	-	-61
Utdelning				-107	-107	-	-107
Vid årets slut	4	946	-1	798	1 747	4	1 751

2022	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings-reserv	Balanserade vinstmedel	Moder-företagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
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
Överlämning egna aktier				-41	-41	-	-41
Återköp egna aktier				43	43	-	43
Effekt reglering åtagande				-24	-24	-	-24
Utdelning				-2	-2	-	-2
Vid årets slut	4	946	-3	-112	-112	-	-112
				646	1 593	4	1 597

För ytterligare information om det egna kapitalet se not 27 på sidan 98 samt information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 14.

20230511165917

Transaktion 09222115557489890843 Signerad BES, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

KONCERNENS KASSAFLÖDES-ANALYS

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-50	235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	8	9
Erhållen ränta		26	12
Betald ränta		-49	-15
Betald skatt		15	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		**-50**	**252**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av egenutvecklade bostadsrätter		-806	-515
Ökning(-)/Minskning(+) av kundfordringar		-16	165
Ökning(-)/Minskning(+) av övriga rörelsefordringar		50	-532
Ökning(+)/Minskning(-) av leverantörsskulder		207	133
Ökning(+)/Minskning(-) av övriga rörelseskulder		-276	178
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-891**	**-319**
Investeringsverksamheten			
Uttag joint ventures och intresseföretag		8	-
Investeringar i verksamheter, inkl tilläggsköpeskillingar		0	-129
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-6	-4
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-10
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-2	-23
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-166**
Finansieringsverksamheten	32		
Återköp egna aktier		-24	-61
Utbetald utdelning		-112	-107
Amortering av låneskulder		-2	0
Upptagna låneskulder		662	196
Obligationslån		-	492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**524**	**520**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-367**	**35**
Likvida medel vid årets början		897	860
Kursdifferens i likvida medel		4	2
Likvida medel vid årets slut		**534**	**897**

Transaktion 09222115557489890643 Signerades, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20250511116598

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Intäkter	1	111	99
Övriga rörelseintäkter		0	0
Bruttoresultat		**111**	**99**
Personalkostnader		-63	-63
Övriga externa kostnader		-67	-62
Rörelseresultat	5, 6, 7, 16, 19	**-19**	**-26**
Resultat från finansiella poster			
Utdelning (anticiperad) från dotterbolag		290	200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	47	43
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-39	-18
Resultat efter finansiella poster		**279**	**199**
Bokslutsdispositioner		-15	16
Resultat före skatt		**264**	**215**
Skatt		7	2
Årets resultat		**270**	**217**

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

Transaktion 09222115557489850645 Signerad JS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511165992

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	9	5
Materiella anläggningstillgångar	19	2	2
Summa		11	7
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	20	389	389
Fordringar hos koncernbolag	21	61	49
Uppskjuten skattefordran	13	18	11
Summa		468	449
Summa anläggningstillgångar		**479**	**456**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		1945	1459
Skattefordringar		0	1
Övriga fordringar		2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	9	7
Summa		1955	1467
Kassa och bank		264	443
Summa omsättningstillgångar		**2219**	**1910**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2698**	**2366**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	27		
Aktiekapital		4	4
Bundet eget kapital		4	4
Överkursfond		863	863
Balanserat resultat		552	470
Årets resultat		270	217
Fritt eget kapital		1685	1550
Summa eget kapital		**1689**	**1554**
Långfristiga skulder	31		
Långfristiga räntebärande skulder			
Obligationslån	30	494	492
Summa långfristiga skulder		**494**	**492**
Kortfristiga skulder	31		
Kortfristiga räntebärande skulder			
Skulder till koncernbolag		412	230
Summa		412	230
Kortfristiga icke räntebärande skulder			
Leverantörsskulder		14	8
Skulder till koncernbolag		67	57
Skatteskulder		1	-
Övriga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	19	24
Summa		103	90
Summa kortfristiga skulder		**515**	**320**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2698**	**2366**

Transaktion 09222115557489850843 Signerad av: FINANSRAPPORTER, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230511166900

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
2021				
Ingående balans	4	863	555	1 422
Årets resultat			217	217
Transaktioner med ägare				
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)			83	83
Återköp egna aktier			-61	-61
Utdelning			-107	-107
Vid årets slut	**4**	**863**	**687**	**1 554**
2022				
Ingående balans	4	863	687	1 554
Årets resultat			270	270
Transaktioner med ägare				
Åtagande vederlagsaktier (rörelseförvärv)			-41	-41
Överlåtelse 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**

För ytterligare information om det egna kapitalet se not 27 på sidan 98 samt information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 14.

Transaktion 09222115557489890643 Signerad av: JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166O1

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDES-ANALYS

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-19	-26
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	35	9	4
Erhållen ränta		47	43
Betald ränta		-39	-18
Betald skatt		2	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		0	5
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-437	-394
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		184	-262
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-253	-651
Investeringsverksamheten			
Investeringar i verksamheter		–	-132
Avyttring av dotterbolag, koncernintern		–	205
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-6	-4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Placering i finansiella anläggningstillgångar		–	-61
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7	7
Finansieringsverksamheten			
Återköp egna aktier		-24	-61
Erhållet koncernbidrag		200	93
Lämnat koncernbidrag		-183	-10
Erhållen utdelning		200	184
Utbetald utdelning		-112	-107
Obligationslån		–	492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		81	591
ÅRETS KASSAFLÖDE		-179	-53
Likvida medel vid årets början		443	496
Likvida medel vid årets slut		264	443

Transaktion 09222115557789850645 Signerat BV, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166902

WÅSTBYGG
GROUP

NOTER

Not 1.	Redovisningsprinciper	78
Not 2.	Viktiga uppskattningar och bedömningar	84
Not 3.	Rörelseförvärv	85
Not 4.	Intäkter	86
Not 5.	Segmentsrapportering	86
Not 6.	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse (kkr)	88
Not 7.	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	90
Not 8.	Kostnadsslag i resultaträkningen	90
Not 9.	Övriga rörelseintäkter	90
Not 10.	Övriga rörelsekostnader	90
Not 11.	Finansiella intäkter	90
Not 12.	Finansiella kostnader	90
Not 13.	Skatter	90
Not 14.	Resultat per aktie	91
Not 15.	Goodwill	91
Not 16.	Övriga immateriella anläggningstillgångar	92
Not 17.	Förvaltningsfastigheter	92
Not 18.	Nyttjanderättstillgångar	92
Not 19.	Materiella anläggningstillgångar	93
Not 20.	Andelar i koncernbolag	94
Not 21.	Fordringar koncernbolag	96
Not 22.	Andelar joint ventures och intresseföretag	96
Not 23.	Kundfordringar	96
Not 24.	Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	96
Not 25.	Upparbetat ej fakturerat och förskott från kund	97
Not 26.	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	97
Not 27.	Eget kapital	98
Not 28.	Avsättningar	98
Not 29.	Finansiell riskhantering och finansiella instrument - koncern	99
Not 30.	Obligationslån	100
Not 31.	Räntebärande skulder	100
Not 32.	Skulder hänförliga till finansierings-verksamheten	101
Not 33.	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102
Not 34.	Panter och eventualförpliktelser	102
Not 35.	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	102
Not 36.	Transaktioner med närstående	102
Not 37.	Nyckeltal och definitioner	103
Not 38.	Händelser efter balansdagen	104
Not 39.	Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB	104
Not 40.	Vinstdisposition	104

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

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. 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.

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 under hösten 2021 prövats av förvaltningsrätten. Förvaltningsrätten gjorde en annan bedömning än Finansinspektionens bedömning. Finansinspektionen överklagade domen och fick rätt i kammarrätten. JM har överklagat till Högsta förvaltningsdomstolen men har ännu ej erhållit prövningstillstånd. Wästbygg Gruppen följer utvecklingen om redovisning av intäkter och vinster över tid. Nuvarande princip att konsolidera bostadsrättsföreningar kan komma att ändras beroende på hur utvecklingen sker.

I segmentsrapporteringen är redovisningsprincipen oförändrad mot tidigare år och egenutvecklade bostadsrättsprojekt intäktsredovisas över tid, se not 5, samt nedanstående stycke Segmentrapportering.

NYA OCH UPPDATERADE STANDARDER SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2022 OCH SENARE

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2022 har ingen väsentlig påverkan på Wästbygg Gruppens finansiella rapportering.

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

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

KONCERNREDOVISNING

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

Rörelseförvärv

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

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

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

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

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.

Eliminering av transaktioner inom koncernen

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

Eliminering av internresultat

Av vinster som uppstår vid transaktioner mellan koncernen och ett intresseföretag eller ett joint venture elimineras den del som motsvarar koncernens ägarandel. Om redovisat värde för andelen i ett intresseföretag understiger elimineringen av internvinst redovisas överskjutande del av elimineringen som en förutbetald intäkt. Om en transaktion mellan koncernen och ett intresseföretag eller ett joint venture gett upphov till en förlust, elimineras förlusten endast om den inte motsvarar ett nedskrivningsbehov för tillgången. Om vinsten eller förlusten uppstått hos intresseföretaget eller i ett joint venture påverkar elimineringen det resultat för transaktionsåret som redovisas bland Resultatandelar från joint ventures och intresseföretag. Elimineringen av internvinsten återförs i senare bokslut efter hur tillgången förbrukas eller då den avyttras. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet i ett intresseföretag eller det gemensamt bestämmande inflytandet i ett joint venture upphör. Försäljning av andelar i ett intresseföretag eller i ett joint venture redovisas vid den tidpunkt då koncernen inte längre har kontroll över innehavet.

Övriga aktieinnehav

I vissa affärer äger moderbolaget, direkt eller indirekt, samtliga aktier i företag under en kortare period, men de utgör inte del av företagets löpande affärsverksamhet utan utgör en del i en transaktion. Sådana innehav är normalt sett kortsiktiga och syftar endast till att paketera vissa affärstransaktioner i samband med forward funding- och forward commitmentupplägg, se sidan 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.

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

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 prestationsåtagande 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.

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 som i posten skuld till beställaren.

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

Transaktion 09222115557489890649 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

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.

RÖRELSEKOSTNADER

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Lånekostnader redovisas i resultatet utom till den del de är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, i vilket fall de ingår i tillgångarnas anskaffningsvärde. Utdelningsintäkt redovisas när rätten att erhålla betalning 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. 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. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna upp-

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

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

- Avtalet innehåller en identifierad tillgång som antingen är specifikt identifierad i avtalet eller implicit specificerad genom att vara identifierad vid det tillfället då tillgången har gjorts tillgänglig för koncernen.
- Koncernen har rätt till väsentligen alla de ekonomiska fördelar som uppkommer genom användning av den identifierade tillgången under hela 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 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.

Exploateringsfastigheter

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

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion utgörs av fastigheter, obebyggda eller under byggnation, avsedda för produktion av bostadsrätter. Fastighetsförvärv sker antingen som direkt förvärv av en eller flera enskilda fastigheter eller som förvärv av aktier i ett 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.

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.

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

Ersättningar vid uppsägning

En skuld redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166109

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.

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

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

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

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

Not 2. Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING AV GOODWILL

Koncernen prövar varje år om något nedskrivningsbehov föreligger vad gäller goodwill. Återvinningsvärdet för de kassagenererande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 428 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). Årets genomgång har visat att det inte föreligger något nedskrivningsbehov. Se vidare not 14.

BEDÖMNING OCH VÄRDERING AV OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Bedömning av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden, till exempel produktionskostnader, försäljningspriser, marknpriser, hyresnivåer samt möjliga tidpunkter för produktionsstart. Förändringar i marknadsutvecklingen beaktas i bedömningen. Exploateringsfastigheter uppgår till 263 mkr (295) och egenutvecklade bostadsrätter under produktion till 1 565 mkr (880).

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 248 mkr (437). Förskott från kund uppgår i balansräkningen till 266 mkr (406).

TVISTER

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

UPPSKJUTNA SKATTER

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

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166110

Not 3. Rörelseförvärv

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

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

Bolaget är köpt för ett bedömt marknadsvärde på 230 mkr på skuldfri basis. Köpeskillingen baseras förutom på marknadsvärdet även på ett normaliserat rörelsekapital. Detta har vid tillträdesbokslutets fastställande resulterat i att köpeskillingen uppgår till 269 mkr, där 186 mkr betalas kontant och 83 mkr genom återköp och överlåtelse av egna aktier (vederlagsaktier). Förvärvet var villkorat av godkännande av Konkurrensverket och finansieringslösningen av förvärvet var villkorat ett beslut av bolagstämman i Wästbygg Gruppen avseende återköp och överlåtelse av 850 626 egna aktier uppdelade i två lika stora trancher. Första tranchen utbetalades 1 april 2022 och den andra senast 28 oktober 2024. Vederlagsaktiernas värde baseras på volymviktad genomsnittskurs de tio föregående bankdagarna innan tillträdesdagen. Därmed har detta åtagande, att erlägga ett fastställt antal vederlagsaktier, klassificerats som eget kapital.

Den 28 oktober 2021 slutfördes förvärvet efter att godkännande från Konkurrensverket erhållits den 7 oktober 2021 och att erforderliga beslut kring finansieringslösningen fattats vid en extra bolagsstämma i Wästbygg Gruppen den 21 oktober 2021.

Förvärvsanalysen fastställdes under fjärde kvartalet 2021.

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

EFFEKTER AV FÖRVÄRVET AV REKAB

Detaljer i rörelseförvärvet är enligt följande:

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

ÖVERFÖRD ERSÄTTNING

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

VARUMÄRKE

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

GOODWILL

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

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166111

Not 4. Intäkter

INTÄKTER PER TIDPUNKT	2022			2021		
Typ av intäkt:	Entreprenad	Projektutveckling	Utveckling BRF	Entreprenad	Projektutveckling	Utveckling BRF
Fördelning per tidpunkt:	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt
Bostad	718	240	207	462	252	482
Varav intern försäljning	*3*	-	-	*1*	-	-
Kommersiellt	1 926	2	-	663	25	-
Varav intern försäljning	-	-	-	*1*	-	-
Logistik och industri	1 379	709	-	1 265	800	-
Varav intern försäljning	-	-	-	-	-	-
Övrigt*	111	-	-	99	-	-
Varav intern försäljning	*111*	-	-	*99*	-	-
Koncernjusteringar	-111	-	-	-99	-	-
Summa	**4 023**	**951**	**207**	**2 390**	**1 077**	**482**

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD	2022		2021	
	Sverige	Utland	Sverige	Utland
Bostad	1 165	-	1 196	-
Varav intern försäljning	*3*	-	*1*	-
Kommersiellt	1 928	-	688	-
Varav intern försäljning	-	-	*1*	-
Logistik och industri	1 905	183	1 781	284
Varav intern försäljning	-	-	*0*	-
Övrigt*	111	-	99	-
Varav intern försäljning	*111*	-	*99*	-
Koncernjusteringar	-111	-	-99	-
Summa	**4 998**	**183**	**3 665**	**284**

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

Not 5. Segmentsrapportering

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

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

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

INTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT	2022	2021
Bostad	1 778	1 065
Varav intern försäljning	*3*	*1*
Kommersiellt	1 928	688
Varav intern försäljning	-	*1*
Logistik och industri	2 088	2 065
Varav intern försäljning	-	*0*
Övrigt	111	99
Varav intern försäljning	*111*	*99*
Koncernjusteringar	-111	-99
Summa SEGMENT*	**5 794**	**3 818**
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-614	131
Summa IFRS	**5 181**	**3 949**

* Varav intäkter till närstående 163 mkr (138). Se not 36.

20230511166612

RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSESEGMENT

	2022	2021
Bostad	50	81
Varav intern försäljning	*2,8%*	*7,6%*
Kommersiellt	6	-11
Varav intern försäljning	*0,3%*	*-1,6%*
Logistik och industri	56	241
Varav intern försäljning	*2,7%*	*11,7%*
Övrigt*	-19	-26
Koncernjusteringar	-5	-8
Summa	**88**	**277**
Rörelsemarginal	*1,5%*	*7,3%*
Finansiella poster	-10	-3
Värdeförändring förvaltnings-fastigheter	0	6
Resultat före skatt SEGMENT	**78**	**280**
IFRS justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-152	-47
Resultat före skatt IFRS	**-75**	**234**

* 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 och kvalitet, Hållbarhet, IT, Kommunikation, Arbetsmiljö, Investor relations, Koncerninköp, 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. Några ej kassaflödespåverkande poster eller särredovisning av avskrivningar sker inte heller per segment då de beloppen är ringa.

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD

	2022		2021	
	Sverige	Utland	Sverige	Utland
Bostad	1 778	-	1 065	-
Kommersiellt	1 928	-	688	-
Logistik och industri	1 905	183	1 781	284
Övrigt	111	-	99	-
Varav intern försäljning	*111*	-	*99*	-
Koncernjusteringar	-111	-	-99	-
Summa	**5 611**	**183**	**3 534**	**284**
IFRS justering	-614	-	131	-
Resultat före skatt IFRS	**4 998**	**183**	**3 665**	**284**

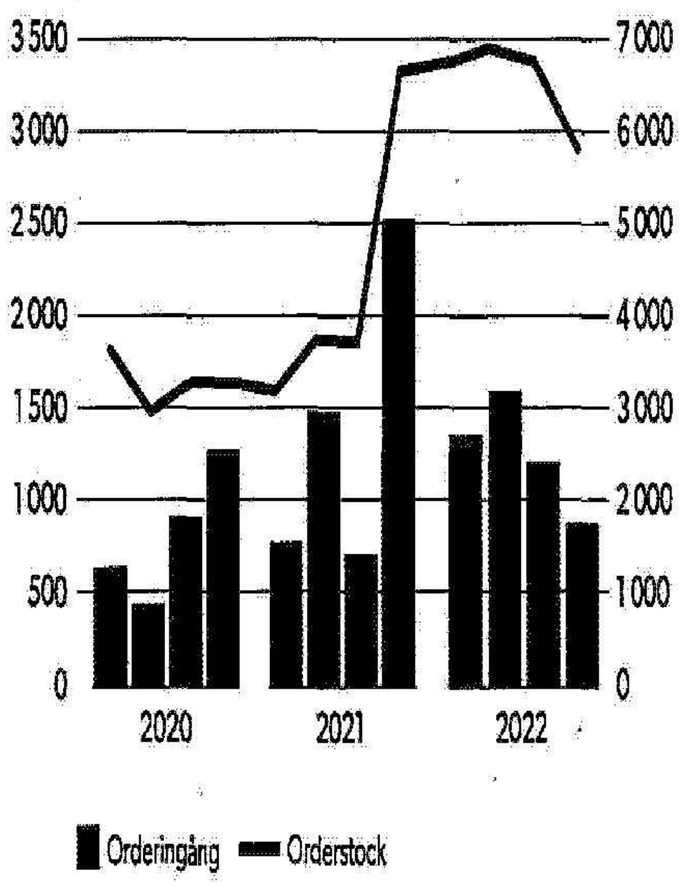
Ingen kund svarar för mer än 10 % av omsättningen under 2022, 2021 var det en kund som motsvarade mer än 10% av omsättningen.

PERIODISERING AV ORDERSTOCK

I nedanstående tabeller redovisas återstående prestationsåtaganden benämnt som orderstock.

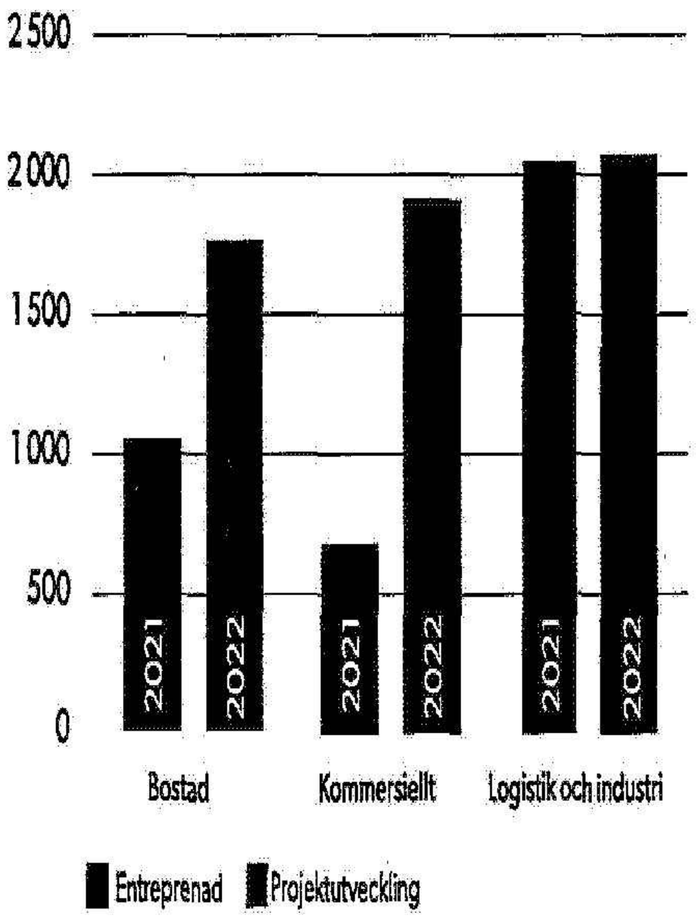
	2023	2024	2025	2026	Summa
Bostad	1 394	469	-	-	1 863
Kommersiellt	1 690	472	140	80	2 382
Logistik och industri	1 508	1	-	-	1 509
Summa	**4 592**	**942**	**140**	**80**	**5 754**

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER KVARTAL



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

INTÄKTER FÖRDELAT PÅ ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING



Not 6. Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse (kkr)

ANTAL ANSTÄLLDA	2022 Totalt	2022 Varav kvinnor	2021 Totalt	2021 Varav kvinnor
Medelantalet anställda				
Koncernbolag	519	16 %	311	21 %
Moderbolag	48	59 %	44	54 %
Totalt	**567**	**20 %**	**355**	**25 %**
Antalet anställda vid årets slut				
Koncernbolag	545	17 %	479	15 %
Moderbolag	52	58 %	45	62 %
Totalt	**597**	**21 %**	**524**	**19 %**

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONSKOSTNADER	2022 Löner och ersättningar	2022 Sociala kostnader	2022 Varav pension	2021 Löner och ersättningar	2021 Sociala kostnader	2021 Varav pension
Koncern						
Styrelse och verkställande direktör	14 501	11 556	5 661	16 168	10 231	3 805
Övriga anställda	325 834	173 407	48 480	238 869	126 065	39 768
Summa	**340 335**	**184 963**	**54 141**	**255 037**	**136 296**	**43 573**
Moderbolag						
Styrelse och verkställande direktör	6 258	4 122	1 748	8 669	4 868	1 663
Övriga anställda	31 209	20 537	6 892	34 358	16 738	5 911
Summa	**37 467**	**24 659**	**8 639**	**43 027**	**21 606**	**7 574**

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 2022 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 172 procent (172). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNING PÅ BALANSDAGEN	Andel kvinnor 2022	Andel kvinnor 2021
Koncernen totalt		
Styrelsen	40 %	40 %
Övriga befattningshavare	25 %	30 %

Transaktion 09222115557489890643 TER Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166l4

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSINNEHAVARE

	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa
2022					
Styrelsens ordförande:					
Cecilia Marlow	500	–	–	–	500
Styrelseledamot:					
Christina Källenfors	285	–	–	–	285
Joakim Sjöberg	235	–	–	–	235
Lennart Ekelund	285	–	–	–	285
Jörgen Andersson	–	–	–	–	–
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**
2021					
Styrelsens ordförande:					
Cecilia Marlow	450	–	–	–	450
Styrelseledamot:					
Christina Källenfors	223	–	–	–	223
Joakim Sjöberg	310	–	–	–	310
Lennart Ekelund	323	–	–	–	323
Jörgen Andersson	–	–	–	–	–
Verkställande direktör: [1]					
Jörgen Andersson (vd)	3 703	1 282	151	1 107	6 243
Jonas Jönehall (vvd)	1 786	592	96	556	3 030
Övriga ledande befattningshavare (9 personer)	10 918	2 206	742	3 062	16 928
Summa	**17 713**	**4 080**	**989**	**4 725**	**27 507**

[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.

BESLUTADE RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING 2022

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 2022 beslutade att införa ett långsiktigt incitamentsprogram för ledande befattningshavare samt vissa nyckelpersoner i formen av ett aktiesparprogram (LTI 2022). För fullt utfall av LTI 2022 krävs att Wästbygg Gruppen uppnår ett förutbestämt tillväxtmål samt ett hållbarhetsmål. LTI 2022 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 2022 återfinns på bolagets hemsida, www.wastbygg.se.

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Grant Thornton				
Revisionsuppdrag	4	3	2	2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0	0
Skatteuppdrag	0	0	0	0
Övriga tjänster	0	1	–	1

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 8. Kostnadsslag i resultaträkningen

Koncern	2022	2021
Produktionskostnader:		
Material och underentreprenörer	4 516	3 219
Personalkostnader	362	211
Summa	**4 878**	**3 430**
Försäljnings- och administrationskostnader:		
Externa kostnader	108	81
Personalkostnader	221	187
Avskrivningar	31	24
Summa	**360**	**292**

Not 9. Övriga rörelseintäkter

Koncern	2022	2021
Försäkringsersättningar	1	2
Övrigt	8	6
Summa	**9**	**8**

Not 10. Övriga rörelsekostnader

Koncern	2022	2021
Övriga kostnader	2	0
Summa	**2**	**0**

Not 11. Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Valutaomräkningsvinst	3	0	0	0
Ränteintäkter	18	12	0	–
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	47	43
Övriga finansiella intäkter	5	0	–	–
Summa	**26**	**12**	**47**	**43**

Not 12. Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Valutaomräkningsförlust	-9	-2	–	–
Räntekostnader	-39	-12	-28	-3
Räntekostnader, koncernbolag	–	–	-10	-14
Övriga finansiella kostnader	-2	-1	-1	-1
Summa	**-50**	**-15**	**-39**	**-18**

Not 13. Skatter

Koncern	2022	2021
Aktuell skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Periodens skatt	0	-1
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Summa	**0**	**-1**
Uppskjuten skattekostnad (-)/ skatteintäkt (+)		
Underskottsavdrag	50	14
Övrigt som ger uppskjuten skatt	8	-6
Summa	**58**	**8**
Totalt redovisad skattekostnad/ skatteintäkt i koncernen	**58**	**7**

Transaktion 09222115557489890649 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230111166 16

Koncern	2022	2021
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-75	234
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 20,6%	15	-48
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	1	0
Icke-avdragsgilla kostnader	-3	-1
Ej skattepliktiga intäkter*	37	67
Temporära skillnader	8	-11
Redovisad effektiv skatt	**58**	**7**

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

	Koncern		Moderbolag	
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN, NETTO	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Underskottsavdrag	100	50	18	11
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övrig uppskjuten skatt temporära skillnader	-3	-14	-	-
Netto fordran (+) / skuld (-)	**97**	**36**	**18**	**11**

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

Not 14. Resultat per aktie

Koncern	2022	2021
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-17	241
Antalet aktier		
Vid årets början	32 590 791	32 340 165
Vederlagsaktier	-425 313	850 626
Överlämning egna aktier	425 313	-
Återköpta aktier	-250 000	-600 000
Utestående aktier vid årets slut	32 340 791	32 590 791
Vägt genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens slut[1]	**32 402 435**	**32 473 564**
Resultat per aktie, kr[2]	**-0,53**	**7,42**

[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, dvs. inga justeringar av resultatet behövdes göras 2022 eller 2021.

Not 15. Goodwill

Koncern	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	428	229
Nyanskaffningar	-	199
Redovisat värde vid periodens slut	**428**	**428**
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet		
Logistic Contractor	56	56
Rekab	199	199
Wästbygg	173	173
Total goodwill	**428**	**428**

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 428 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. Inget nedskrivningsbehov har identifierats.

METOD FÖR BERÄKNING AV ÅTERVINNINGSVÄRDE

Goodwill fördelas på kassagenererande enheter, vilka i normalfallet sammanfaller med det förvärvade företaget eller i förekommande fall underkoncerner. I de fall då den förvärvade verksamheten integreras med annan verksamhet i en sådan omfattning, att det inte går att särskilja tillgångar och kassaflöden hänförliga till det förvärvade företaget, görs prövningen av goodwillvärden på mätbar högre nivå. Återvinningsvärdet beräknas utifrån individuellt bedömda kassaflöden för kommande 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 2022 cirka 11 (7) procent efter skatt. Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om WACC efter skatt dubbleras försvarar det den redovisade goodwillposten.

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

Not 16. Övriga immateriella anläggningstillgångar

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	41	11	10	6
Nyanskaffningar	7	30*	7	4
Försäljning och omklassificeringar	-	0	-	-
Vid årets slut	**48**	**41**	**17**	**10**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
Vid årets början	-6	-3	-5	-3
Årets avskrivning enligt plan	-8	-3	-3	-2
Vid årets slut	**-14**	**-6**	**-8**	**-5**
Redovisat värde vid perioden slut	**34**	**35**	**9**	**5**

* Varav 26 mkr avser rörelseförvärv (Varumärke).

Not 17. Förvaltningsfastigheter

Koncern	2022	2021
Verkligt värde		
Vid årets början	75	59
Investering pågående nyanläggning	-	10
Orealiserade värdeförändringar	-	6
Vid årets slut	**75**	**75**

TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet 2022 uppgår till 46 mkr.

SKATTEMÄSSIGT RESTVÄRDE

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgick till 61 mkr per den 31 december 2022.

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

VÄRDERINGSMODELL

Fastighetens verkliga värde baseras på en värdering av extern part utförd i december 2022 . 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, inflationstakt om 2 procent samt vakanser på 0,25 procent. Kalkylräntan är beräknad till 6,2 procent. Restvärdet efter kalkylperiodens slut (15 år) har nuvärdetsberäknats. Inga investeringsbehov bedöms finnas inom kalkylperioden.

Not 18. Nyttjanderättstillgångar

Koncern	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	86	64
Nyanskaffningar	23	22*
Vid årets slut	**109**	**86**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-52	-34
Årets avskrivningar	-22	-18
Vid årets slut	**-74**	**-52**
Redovisat värde vid periodens slut	**35**	**34**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Direkta kostnader	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-22	-18

* Varav 10 mkr avser rörelseförvärv.

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 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230111161818

Återstående snittid avseende hyresavtal på de kontor vi sitter (per balansdagen, 2022-12-31, 18 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 63 mkr (28).

Not 19. Materiella anläggningstillgångar

	Koncern 2022			Koncern 2021			Moderbolag 2022	Moderbolag 2021
	Inventarier och verktyg	Vind-kraftverk	Total	Inventarier och verktyg	Vind-kraftverk	Total	Inventarier och verktyg	Inventarier och verktyg
Ackumulerade anskaffningsvärden:								
Vid årets början	29	4	33	23	4	27	10	12
Nyanskaffningar	2	–	2	9*	–	9	1	1
Avyttringar och utrangeringar	0	–	0	-3	–	-3	–	-3
Vid årets slut	**31**	**4**	**35**	**29**	**4**	**33**	**11**	**10**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:								
Vid årets början	-24	-4	-28	-17	-4	-21	-8	-8
Avyttringar och utrangeringar	0	–	0	3	–	3	–	3
Årets avskrivningar	-3	–	-3	-10	–	-10	-1	-3
Vid årets slut	**-27**	**-4**	**-31**	**-24**	**-4**	**-28**	**-9**	**-8**
Redovisat värde vid periodens slut	**4**	**0**	**4**	**5**	**0**	**5**	**2**	**2**
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion:								
Direkta kostnader	–	–		–	–			
Försäljnings- och administrationskostnader	-3	–		-10	–			

* Varav 8 mkr avser rörelseförvärv.

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166193

Not 20. 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 2022-12-31	Redovisat värde i moderbolaget 2021-12-31
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	559021-1347	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 1 AB	559021-1248	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 100 AB	559174-7067	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 101 AB	559231-9015	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Fastigheter 102 AB[2]	559366-8766	Göteborg	50 000	100,0	-	-
LC Development Mark AB	559312-1808	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Sneden AB[5]	556711-1447	Sollentuna	100 000	100,0	-	-
LC Joint Ventures AB	559312-1790	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0	-	-
LC Norge Nord AS	927 955 032	Norge	3 000	100,0	-	-
LC Holmenga 1 AS[2]	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[2]	3303529-3	Finland	100	100,0	-	-
Wästbygg AB	556943-4847	Göteborg	1 000	100,0	5	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[5]	556737-8376	Lund	1 000	100,0	-	-
Galten i Lund AB[5]	556675-4627	Lund	1 000	100,0	-	-
Pacron Aktiebolag[5]	556742-0863	Lund	10	100,0	-	-
Östra Station i Kävlingen AB	559082-3406	Borås	50 000	100,0	-	-
BRF Östra Station i Kävlingen	769636-0143	Kävlinge	-	-	-	-
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Trädgårn	769636-2347	Malmö	-	100,0	-	-
BRF Trädgårn i Svedala[4]	769635-8212	Svedala	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie[3]	769636-2347	Malmö	-	-	-	-
BRF Soluret i Malmö	769638-9308	Malmö	-	-	-	-
Hökälla Projekt AB	559089-1007	Göteborg	500	100,0	-	-
Hökälla Projekt Holding 1 AB	559121-8507	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Hökälla Skogome 7:26 AB	559220-7699	Göteborg	500	100,0	-	-
Skogome 7:26 ekonomisk förening	769639-2088	Göteborg	-	100,0	-	-
Hökälla Projekt Holding 2 AB	559121-8556	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:13[3]	769635-4112	Göteborg	-	-	-	-
BRF Hökälla Ängar 2	769637-4128	Göteborg	-	-	-	-
Hökälla Projekt Holding 3 AB	559121-8564	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:14	769635-4138	Göteborg	-	100,0	-	-
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Göteborg	50 000	100,0	-	-
BRF Vendela i Staffanstorp[4]	769636-7288	Staffanstorp	-	-	-	-
Tuve 12:40 Ekonomisk förening	769637-1827	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Tuvebo Glashytta	769640-3281	Göteborg	-	-	-	-

[1] Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna
[2] Nyanskaffade under 2022
[3] Fusionerat
[4] Avyttrad under 2022
[5] Omklassificerad

Koncernbolag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent[1]	Redovisat värde i moderbolaget 2022-12-31	2021-12-31
Södertörn Holding AB	556981-3131	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Retail Utveckling 2 Holding AB	559349-7752	Borås	25 000	100,0	-	-
Wästbygg Nämnden 1 AB [2]	559353-9686	Borås	25 000	100,0	-	-
WBPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Strandängen 1 i Skogstorp AB [4]	559228-9259	Borås	500	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	-	-
Ekonomiska föreningen Spisefronten 1 [3]	769636-2800	Göteborg	-	-	-	-
BRF Slottshamnen i Näsbypark	769640-1053	Täby	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Spisefronten 2	769636-2792	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Slottsängen i Näsbypark	769640-0477	Täby	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen WB Fiskeläget 1 [2]	769641-1169	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Salt i Norra Borstahusen [2]	769641-2191	Landskrona	-	-	-	-
WBPU Bostäder Holding 2 AB	559267-8485	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Parklyckan i Vårberg [3]	769639-0256	Göteborg	-	-	-	-
BRF Parklyckan vid Vårbergstoppen [4]	769636-5636	Stockholm	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Malmö Godsfinkan 2	769639-2583	Göteborg	-	-	-	-
BRF Cityterassen i Malmö	769640-1962	Malmö	-	-	-	-
Kvarteret Cityterassen AB [2]	559364-1433	Malmö	-	-	-	-
Ekonomisk förening WB Utveckling Fastigheter 1 [3]	769639-6873	Göteborg	-	-	-	-
BRF Strandängen i Skogstorp [4]	769639-5750	Falkenberg	-	-	-	-
Ekonomisak föreningen WB Fiskeläget 2 [2]	769641-1136	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Sand i Norra Borstahusen [2]	769641-2217	Landskrona	-	-	-	-
WBPU Bostäder Holding 3 AB	559267-8477	Göteborg	50 000	100,0	-	-
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret 8	769640-2598	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Tjäran	769640-3927	Norrtälje	-	-	-	-
Kvarteret Tjärleken AB [2]	559368-3591	Stockholm	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen Norrtälje kvarteret Leken	769640-3638	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Leken [2]	769641-0138	Norrtälje	-	-	-	-
Ekonomiska föreningen WB Fridhem [2]	769641-0849	Göteborg	-	100,0	-	-
BRF Kust i Ängelholm [2]	769641-2225	Ängelholm	-	-	-	-
Rekab Entreprenad AB	556520-7007	Umeå	11 000	100,0	282	282
Rekab Entreprenad Skellefteå AB [3]	559146-9399	Umeå	50 000	100,0	-	-
Rekab Entreprenad Nord AB [3]	559109-4882	Luleå	500 000	100,0	-	-
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	2	2
Inwita Häggen 1 AB	559204-0355	Göteborg	500	100,0	-	-
Bäckasol Holding AB [2]	559402-6766	Göteborg	25 000	100,0	0	-
Bäckasol AB [2]	559406-8933	Göteborg	25 000	100,0	-	-
					389	389

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	389	311
Nyanskaffning	0	282
Aktieägartillskott	4	1
Avyttringar*	-	-205
Vid årets slut	**393**	**389**
Ackumulerade nedskrivningar:		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	-4	-
Vid årets slut	**-4**	**-**
Redovisat värde vid periodens slut	**389**	**389**

* Koncernintern

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 229 mkr (68) och övriga fordringar 423 mkr (367).

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

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. Wästbygg Gruppens garantier avseende dessa avtal redovisas under Eventualförpliktelser, se not 34.

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166721

Not 21. Fordringar koncernbolag

Moderbolag	2022	2021
Vid årets början	49	-
Tillkommande fordringar	-	61
Omklassificering	12	-
Avgår kortfristig del	-	-12
Redovisat värde vid årets slut	**61**	**49**

Not 22. Andelar joint ventures och intresseföretag

Koncern	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17	11
Resultatandel	-8[1]	-4
Nyanskaffning	-	10[2]
Avyttrat under året	0	0
Omklassificering	-7	-
Nedskrivning av andelar	-1	0
Redovisat värde vid årets slut	**1**	**17**

[1] Varav 8 mkr avräknades vid rörelseförvärvet 2021.

[2] Varav 9 mkr avser rörelseförvärv.

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

Företag	Klassificering	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Ägarandel	Röstandel	Redovisat värde i koncernen 2022-12-31	Redovisat värde i koncernen 2021-12-31
Centrumshopping Lund AB[1]	Joint venture	556737-8376	Lund	-	-	-	-	7
NNJ 8 i Umeå AB	Joint venture	559055-9760	Umeå	250	50,0 %	50,0 %	0	9
Nyköpings Logistikpark AB[2]	Joint venture	559315-5640	Nyköping	-	-	-	-	0
Hotell Västerport i Varberg AB	Intressebolag	559022-1650	Falkenberg	6 400	64,0 %	33,3 %	1	1
NNJ 13 i Umeå AB	Joint venture	559349-7489	Umeå	12 500	50,0 %	50,0 %	0	-
							1	17

[1] Omklassificerad till dotterbolag då vi numera äger 100 procent av aktierna

[2] Avyttrat under året.

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

Not 23. Kundfordringar

Koncern	2022	2021
Åldersanalys, förfallna kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	379	383
Förfallna kundfordringar 0 – 30 dagar	21	30
Förfallna kundfordringar > 30 – 90 dagar	7	2
Förfallna kundfordringar > 90 – 180 dagar	5	5
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	52	24
Summa	**464**	**444**
Avsättningar för kundförluster		
Vid årets början och slut	0	0
Redovisat värde kundfordringar	**464**	**444**

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

Not 24. Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Koncern	2022	2021
Vid årets början	880	740
Nyanskaffning	926	631*
Årets avyttringar	-241	-491
Vid årets slut	**1 565**	**880**

* Varav 130 mkr avser rörelseförvärv.

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

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166722

Not 25. Upparbetat ej fakturerat och förskott från kund

Koncern	2022	2021
Upparbetat ej fakturerat:		
Pågående uppdrag:		
Ackumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	4 664	2 196
Fakturering	-4 416	-1 759
Summa fordran på beställare	**248**	**437**

Koncern	2022	2021
Förskott från kunder:		
Pågående uppdrag:		
Fakturering på ej avslutade entreprenader	7 697	4 322
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-7 431	-3 916
Summa skuld	**266**	**406**

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 Koncern	2022 Upparbetade men ej fakturerade intäkter	2022 Fakturerade men ej upparbetade intäkter	2021 Upparbetade men ej fakturerade intäkter	2021 Fakturerade men ej upparbetade intäkter
Intäkter redovisade i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång.		406		362
Fakturering under året reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året.		-266		-406
Överföring av upparbetad men ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar.	-437		-272	
Upparbetat under året, reducerat med belopp som fakturerats under året.	248		437	

Not 26. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyror	4	3	3	2
Förutbetalda försäkringspremier	4	4	4	3
Fordran leverantör	5	0	-	-
Upplupen ränteintäkt	3	8	-	-
Övriga poster	6	10	2	2
Vid årets slut	**22**	**25**	**9**	**7**

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511106623

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 2022 till 32 340 791 vilket omfattar åtagande för vederlagsaktier och återköpta aktier.

Andelen utdelningsberättigade aktier uppgår till 31 915 478.

För ytterligare information se sida 14 "Aktien och ägarkretsen".

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 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. 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	2022	2021
Övriga avsättningar som långfristiga skulder		
Garantiavsättningar	71	72
Övrigt	0	0
Summa	71	72
Övriga avsättningar som kortfristiga skulder		
Övrigt	-	-
Summa	-	-
Redovisat värde vid periodens ingång	72	63
Avsättningar som gjorts under perioden	13	60*
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-7	-10
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-7	-41
Redovisat värde vid periodens utgång	71	72

* Varav 3 mkr avser rörelseförvärv.

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511162624

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 14,5 mkr (10,2) för de räntebärande finansiella skulderna.

Koncernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tillgänglig genom kassalikviditet och checkräkningskredit eller bindande kreditlöften. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån per bokslutsdagen var 5,17 procent (3,7). 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. För mer detaljerad information om bolagets finansieringsstruktur se not 30 och 31.

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

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	2022-12-31	2021-12-31
Kassa*	534	897
Outnyttjad checkkredit	250	250
Summa	**784**	**1147**

*Varav spärrade medel för garantier uppgår till 0 mkr (54).

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 23.

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2022	2021
Tillgångar i koncernens balansräkning		
Kundfordringar	464	444
Fordringar hos koncernbolag	-	13
Likvida medel	534	897
Summa	**998**	**1354**

Koncernens balansräkning visar övriga fordringar om 674 mkr (446). Av dessa är 270 mkr (154) icke finansiella.

FINANSIELLA SKULDER	2022	2021
Skulder i koncernens balansräkning		
Obligationslån	494	492
Långfristiga skulder till kreditinstitut	173	154
Övriga långfristiga räntebärande skulder	55	18
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	752	145
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	20	243
Leverantörsskulder	690	480
Summa	**2184**	**1532**

Koncernens balansräkning visar övriga skulder om 157 mkr (118). Inga derivat finns per bokslutsdagen.

Villkorade köpeskillingar per bokslutsdagen uppgår till 3 mkr (0).

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 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

Not 30. Obligationslån

Koncern	2022	2021
Vid årets början	**492**	**-**
Upptagna lån	-	500
Kostnader i samband med upptaget lån	-	-8
Återförd kostnad	2	0
Vid årets slut	**494**	**492**

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.

KOVENANTER*

Maintenance Test

- Soliditet 25 procent
- Räntetäckningsgrad rullande 12 > 2,5

Incurrence Test

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

* Enligt segmentsrapportering.

För mer detaljer se wastbygg.se

Not 31. Räntebärande skulder

Wästbygg Gruppens lånedokumentation innehåller sedvanliga åtaganden (så kallade kovenanter) som avser exempelvis koncernens räntetäckningsgrad (resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader) och soliditetskrav under varje testperiod. Dessa baseras på segmentsrapportering. 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 räntetäckningsgraden uppgår till minst 300 procent, soliditeten vid varje tillfälle uppgår till lägst 28 procent och LTV inte överstiger 70 procent. Projektfinansieringen i bostadsrättsföreningar sker främst genom byggnadskreditiv. Dessa lån är oftast av kortfristig karaktär då projektets löptid i normalfallet är mellan 12 till 24 månader. Beroende på projektens olika faser kan dessa variera mycket över tid. Projektfinansieringen uppgår per balansdagen till 917 mkr. Kovenanterna varierar beroende på avtal. Obligationslånet, 494 mkr, är en del i att säkerställa Wästbygg Gruppens framtida projektfinansiering. För detaljerade villkor om obligationen se not 30 ovan. I vissa utvecklingsprojekt kan det förkomma räntebärande förskott. Per balansdagen uppgick dessa till 0 mkr (225).

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

- Långfristiga skulder 722 mkr (664)
- Kortfristiga skulder 772 mkr (388)
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 0 mkr (0)
- Totalt 1 494 mkr (1 051)

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	
	2022	2021	2022	2021
Kortfristig del	752	370	-	-
Förfallotidpunkt, 2 - 5 år från balansdagen	706	602	494	492
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	44	-	-
Summa	**1 458**	**1 016**	**494**	**492**

CHECKRÄKNINGSKREDIT	2022	2021
Beviljad kreditlimit	250	250
Outnyttjad del	-250	-250
Utnyttjat kreditbelopp	**-**	**-**

Kreditlimiter på checkräkningskrediter förnyas årligen.

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

LEASINGSKULDER SOM PRESENTERAS I KONCERNENS BALANSRÄKNING ENLIGT FÖLJANDE:	2022	2021
Kortfristig del	20	18
Långfristig del	16	18
Summa	**36**	**36**

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
2021				
Ingående balans	**58**	**304**	**32**	**394**
Kassaflödespåverkande:				
Amortering av låneskulder	0	0	-	**0**
Upptagna låneskulder	48	145	3	**196**
Obligationslån	492	-	-	**492**
Ej kassaflödespåverkande:				
Rörelseförvärv	48	-	-	**48**
Avyttrade företag	-	-304	-	**-304**
Vid årets slut	**646**	**145**	**35**	**826**
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**	**1494**

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166Z7

Not 33. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Produktionskostnader	21	24	-	-
Personalkostnader	82	133	9	20
Övriga poster	64	43	10	4
Summa	**167**	**200**	**19**	**24**

Upplupna arbetsgivaravgifter och särskild löneskatt har under 2022 omklassificerats till övriga skulder respektive skatteskulder.

Not 34. Panter och eventualförpliktelser

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ställda panter				
Aktier i dotterföretag	19	307*	105	105*
Företagsinteckningar	25	40	-	-
Fastighetsinteckningar	828	484	-	-
Summa	**872**	**831**	**105**	**105**
Eventualförpliktelser				
Generell borgen till förmån för övriga koncernföretag	181	497	1187	306
Fullgörandegaranti under garantitid	47	194	47	-
Fullgörandegaranti under uppförande	1034	328	418	301
Summa	**1262**	**1019**	**1652**	**607**

* Beloppen för jämförelsetalen har räknats om då de hade beräknats på felaktiga underlag.

Not 35. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	32	24	4	4
Övriga avsättningar	-1	-10	-	-
Upptagande av finansiell leasing/ IFRS 16	-23	-	-	-
Övriga poster	0	-5	5	-
Summa	**8**	**9**	**9**	**4**

Not 36. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 20 till vilka moderbolaget dels säljer supporttjänster såsom IT, ekonomitjänster och personaladministration vilka fördelas till självkostnad på dotterbolagen. Närstående transaktioner med styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av not 6.

Wästbygg Gruppens största ägare är M2 Holding AB. M2 ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i M2. M2-koncernen har betydande direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Castellum AB, som därmed ingår i gruppen av närstående företag men som inte är koncernföretag sammanhängande med Wästbygg Gruppen. Rutger Arnhult har tidigare varit vd i Castellum men meddelade sin avgång under december 2022. I början av februari 2023 lämnade han även sin plats i Castellums styrelse. Joacim Sjöberg, ledamot i Wästbygg Gruppens styrelse, utsägs till tf vd i Castellum den 18 januari samt till vd den 22 mars. Joacim Sjöberg har avböjt omval till Wästbygg Gruppens styrelse på bolagsstämman i maj.

Wästbygg Gruppen utför entreprenadverksamhet i konkurrens åt Corem Property Group och M2. Tidigare har uppdrag även utförts åt Castellum, men samtliga dessa har slutförts innan Castellum kunde betraktas som närstående. Under fjärde kvartalet 2021 förvärvade Wästbygg Gruppen en fastighet i Malmö av Kungsleden, ett dotterbolag till Castellum. Tillträde skedde per 2022-01-31. Upparbetad intäkt i aktuella projekt redovisas enligt nedanstående tabell.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE FÖRETAG:	Upparbetad intäkt 2022	Upparbetad intäkt 2021
Motpart		
Corem Property Group	68	53
M2	95	85
Summa	**163**	**138**

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

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230311166028

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) samt Utdelningsprocent är beräknat utifrån segmentsrapportering.

SEGMENT: Beträffande de nyckeltal som redovisas i den ekonomiska översikten på sidan 10 så betraktas de som alternativa nyckeltal. De har samma definition som nyckeltalen här intill, men baseras på segmentsrapportering.

ICKE-FINANSIELLA NYCKELTAL

Orderingång

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

Syfte: Visar bolagets försäljning under aktuell period.

Orderstock

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

Syfte: Visar bolagets intäkter under kommande perioder.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022	2021	
Balansomslutning			
A Summa tillgångar	4 467	4 101	
A = Balansomslutning	4 467	4 101	
Intäktstillväxt (CAGR) [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.
A Intäkter (rullande 12 månader)	5 794	3 818	
B Jämförelseperiodens intäkter	3 905	3 652	
C Antal år mellan perioderna	3	3	
(A/B)^(1/C)-1 = Intäktstillväxt, %	14,1 %	1,5 %	
Rörelsemarginal			**Definition:** Rörelseresultat i förhållande till intäkter. **Syfte:** Visar bolagets intjäningsförmåga.
A Rörelseresultat	-50	235	
B Intäkter	5 181	3 949	
A/B = Rörelsemarginal, %	-1,0 %	6,0 %	
Soliditet			**Definition:** Eget kapital i förhållande till balansomslutningen. **Syfte:** Beskriver kapitalstrukturen i bolaget.
A Summa eget kapital	1 597	1 751	
B Balansomslutning	4 467	4 101	
A/B = Soliditet, %	36 %	43 %	
Avkastning på eget kapital			**Definition:** Resultatet för rullande 12 månader dividerat med genomsnittligt eget kapital för perioden. **Syfte:** Visar bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet.
A Periodens resultat (rullande 12 månader)	-17	241	
B Eget kapital vid periodens början	1 751	1 593	
C Eget kapital vid periodens slut	1 597	1 751	
A/((B+C)/2) = Avkastning på eget kapital, %	-1 %	14 %	
Rörelsekapital			**Definition:** Omsättningstillgångar (exklusive likvida medel och skattefordringar) minus kortfristiga icke räntebärande skulder (exklusive skatteskulder). **Syfte:** Visar bolagets kapitalbindning.
A Omsättningstillgångar	3 770	3 437	
B Likvida medel	534	897	
C Kortfristiga icke räntebärande skulder	1 280	1 204	
A-B-C = Rörelsekapital	1 956	1 336	
Räntebärande nettokassa/nettoskuld			**Definition:** Räntebärande fordringar och likvida medel minskat med räntebärande skulder. **Syfte:** Visar den reella skuldsättningen.
Fordringar hos koncernbolag	0	13	
Likvida medel	534	897	
Övriga räntebärande fordringar	404	292	
A Räntebärande tillgångar vid periodens slut	938	1 202	
Långfristiga räntebärande skulder	722	664	
Kortfristiga räntebärande skulder	772	388	
B Räntebärande skulder	1 494	1 052	
A-B = Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-)	-556	151	
Resultat per aktie enligt IFRS			**Definition:** Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier. **Syfte:** Belyser varje akties andel av periodens resultat.
A Periodens resultat	-17	241	
B Vägt genomsnittligt antal utestående aktier ('000) [2]	32 402	32 474	
A/B = Resultat per aktie, kr	-0,53	7,42	
Eget kapital per aktie enligt IFRS			**Definition:** Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut. **Syfte:** Belyser varje akties andel av det egna kapitalet.
A Eget kapital vid periodens slut	1 593	1 747	
B Antal utestående aktier vid periodens slut ('000) [2]	32 341	32 591	
A/B = Eget kapital per aktie, kr	49,25	53,62	
Utdelningsprocent [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.
A Föreslagen utdelning	53	113	
B Resultat efter skatt	131	290	
A/B = Utdelningsprocent, %	40,1 %	38,8 %	
Direktavkastning			**Definition:** Den utdelning i kronor vilken förslagets av styrelsen dividerat på stängningskursen för bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm per bokslutsdagen. **Syfte:** Visar utdelningens andel i procent av aktiekursen vid ett specifikt datum.
A Föreslagen utdelning per aktie	1,65	3,50	
B Stängningskursen per B-aktie	44,95	105,80	
A/B = Direktavkastning, %	3,67 %	3,31 %	

[1] Enligt segmentsrapportering.

[2] Se information om Wästbygg Gruppens aktie på sidan 14 för ytterligare information om antalet aktier.

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166729

Not 38. Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har följande väsentliga händelser inträffat.

- En centralt belägen fastighet i Malmö med en uthyrningsbar yta på 3 000 kvm har förvärvats och hyresavtal har tecknats med Praktiska Sverige AB, ett bolag inom AcadeMedia. Efter ombyggnad ska lokalerna användas till skolverksamhet på gymnasienivå. Investeringskostnad för förvärv och ombyggnad uppgår till cirka 100 mkr. Efter avslutad ombyggnad är planen att fastigheten ska överlåtas till Inwita Fastigheter.
- Avtal har tecknats med Varberg Energi om att uppföra en solcellspark och två vindkraftverk via det gemensamt ägda bolaget Bäckasol AB, där Wästbygg Gruppen äger 75 procent av aktierna. Bäckasol AB har även ingått avtal med Varberg Energi om att driftа vindkraftsanläggningen och solcellsparken samt att sälja elen för bolagets räkning.
- Valberedningen i Wästbygg Gruppen föreslår att årsstämman 2023 beslutar att styrelsen ska utökas från dagens fem till sex ordinarie ledamöter utan suppleanter, med omval av Jörgen Andersson, Lennart Ekelund, Christina Källenfors och Cecilia Marlow, Joacim Sjöberg har avböjt omval. Valberedningen föreslår vidare nyval av Jakob Mörndal samt Clas-Göran Lyrhem. Cecilia Marlow föreslås kvarstå som styrelsens ordförande.

Not 39. Upplysningar om Wästbygg Gruppen AB (publ)

Wästbygg Gruppen AB (publ), organisationsnummer 556878-5538, med säte i Göteborg. Besöksadress Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg. Hemsida www.wastbygg.se

Not 40. Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	(kronor)
Balanserade vinstmedel	1 415 257 359
Årets resultat	270 314 461
Summa	**1 685 571 820**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	(kronor)
Utdelning	52 660 539
Balanseras i ny räkning	1 632 911 281
Summa	**1 685 571 820**

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Styrelsen för Wästbygg Gruppen har föreslagit att bolagsstämman beslutar om vinstutdelning till aktieägare om sammanlagt 52 660 539 kronor, att fördelas med 1,65 kronor per utdelningsberättigad aktie.

Föreslagen utdelning utgör 3,1 procent av bolagets egna kapital och 3,3 procent av koncernens egna kapital. Föreslagen utdelning reducerar bolagets soliditet från 63 procent till 62 procent och koncernens soliditet från 36 procent till 35 procent, beräknat per den 31 december 2022.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Förslaget framstår som försvarligt med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet.

Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsens bedömning är att förslagen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas förslaget påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Transaktion 09222115557489890645 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166530

WÄSTBYGG
GROUP

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 29 mars 2023.

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 29 MARS 2023

CECILIA MARLOW
Ordförande

JÖRGEN ANDERSSON
Ledamot

CHRISTINA KÄLLENFORS
Ledamot

LENNART EKELUND
Ledamot

JOACIM SJÖBERG
Ledamot

REVISOR:
Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 29 mars 2023.

Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557489890648 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166S1

WÄSTBYGG
GROUP

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 78–84 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 84 i årsredovisningen.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat följande granskningsåtgärder, men har inte begränsats till dessa:

Vi har utvärderat processer och rutiner för koncernens bedömningar och ställningstaganden beträffande intäktsredovisningen över tid för entreprenaduppdrag och projektutveckling. Vid vår granskning har vi granskat ett urval av kontrakt och avtal avseende förekomst, riktighet, värdering och färdigställandegrad. Urvalet har baserats på både kvantitativa och kvalitativa faktorer.

Vidare har vi i vår granskning bland annat bedömt koncernens prognosförmåga genom att utvärdera faktiskt utfall mot kalkyl och budget, och vi har även granskat prognoser för projekten med avseende på oförutsedda kostnader och krav från beställare.

Vi har följt upp och utvärderat koncernens hantering och bedömning av osäkra kundfordringar och granskat ett urval av kundfordringar avseende förekomst och värdering.

Vi har slutligen även bedömt lämnade tilläggsupplysningar i årsredovisningen avseende intäktsredovisningen samt kritiska bedömningar och antaganden avseende detta område.

Värdering av Egenutvecklade bostadsrätter under produktion (koncern)

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Marknadsvärdet på egenutvecklade bostadsrätter under produktion kan variera över tiden baserat på förutsättningar för och efterfrågan på dessa. Till grund för värderingen ligger antaganden om bland annat förväntad avkastning, kostnader i projekt och försäljningsprognoser i projekt. Med anledning av de antaganden och bedömningar som ligger till grund för värderingen av egenutvecklade bostadsrätter under produktion anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

För ytterligare information hänvisas till koncernens redovisningsprinciper på sidorna 78–84 samt till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 84 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.

Transaktion 09222115557489890643 Signerat BJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166S2

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.

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 78–84, till viktiga uppskattningar och bedömningar på sida 84 samt not 15 på sida 91 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 1–49, 110–112 och 115–117. Även ersättningsrapporten för 2022, 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.

20230111166332
Transaktion 09222115557489690612 Signerad BJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2022 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 bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande om Esef-rapporten

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat års- och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap 4 a § lag (2007:538) om värdepappersmarknaden för Wästbygg Gruppen AB (publ) för år 2022. 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 Revisors 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 (2007:538) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Transaktion 09222115557489989b0d43 Signerat av JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166S4

WÅSTBYGG
GROUP

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap 4 a § lag (2007:538) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning. RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god 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 revisor i Wästbygg Gruppen AB (publ) på bolagsstämman den 6 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan den 5 september 2013.

Stockholm den 29 mars 2023
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557[illegible] Signerad BankID, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230311166535

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

BOLAGSSTYRNING

Wästbygg Gruppen AB (publ) ("bolaget") är ett publikt svenskt aktiebolag vars B-aktie är upptagen till handel 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 2022 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 2023 avseende räkenskapsåret 2022 planeras att hållas i Göteborg den 4 maj 2023. Årsstämman 2022 (avseende räkenskapsåret 2021) beslutade om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören samt om andra förslag som förelåg i kallelsen. Årsstämman 2022 beslutade om utdelning om 3,50 kr per utdelningsberättigad aktie. Årsstämman 2022 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 delvis 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 kalenderåret. Kallelse till årsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Annons om att kallelse har skett ska införas i Dagens Industri. Kallelse till årsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag. Ändringar i bolagsordning beslutas av bolagsstämma.

STYRELSEN

Styrelsen är ansvarig för 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. Enligt lag äger arbetstagarorganisationerna rätt att utse två representanter i styrelsen, inget fackförbund har påkallat detta. Styrelsen konstituerar sig själv omedelbart efter årsstämman. På det konstituerande mötet beslutas också om eventuella kommittéer inom styrelsen. Nedan finns en förteckning över styrelseledamöterna med deras respektive aktieinnehav, mötesnärvaro samt deras oberoende till ägare respektive till bolaget.

I särskilda frågor deltar också andra personer från bolaget som föredragande. Styrelsens arbete utgår från den roll och det ansvar för styrelsen arbete som definieras i aktiebolagslagen samt i Koden. Därtill ansvarar styrelsen för att fastställa övergripande mål och strategier, fatta beslut om större investeringar och organisationsfrågor samt utöva tillsyn över att den verkställande direktören fullgör sina åliggande. Styrelsens ersättning beslöts av årsstämman 2022 att utgöras av 250 000 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 500 000 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 representant för var och en av de tre största aktieägarna per den sista bankdagen i september som önskar utse en ledamot i valberedningen samt styrelsens ordförande. Med de tre största aktieägarna avses de av Euroclear Sweden AB registrerade och ägargrupperade tre största aktieägarna per den sista bankdagen i september månad. Vid större ägarförändringar har den nya storägaren rätt, om önskemål framställs, att utse en ledamot i valberedningen.

Transaktion 09222115550466890645 Signerat 99, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166956

Valberedningen består av Rutger Arnhult, representerande M2 Holding AB, Magnus Örtorp, representerande Fino Förvaltning AB, Fredrik Carlsson, 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 investeringsprojekt som omfattar en viss nivå. Vd eller CFO tillser att investeringsutskottet kallas till möte. På möte närvarar normalt, förutom utskottsmedlemmarna, även vd, CFO och berörd dotterbolags-vd. Härutöver har vd rätt att besluta om ytterligare personer ska närvara om så behövs.

Något särskilt ersättnings- eller revisionsutskott finns inte. Ersättnings- och revisionsfrågor hanteras av hela styrelsen med undantag av Jörgen Andersson, som är 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 13 styrelsemöten, varav tre 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 2022 haft särskilt fokus på 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 oro i omvärlden, inflation, räntehöjningar, leveranssvårigheter och elbrist.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsen genomförde i december 2022 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, fylla i frågeformulär och bedöma olika områden som rör styrelsens arbete. De områden som utvärderades för 2022 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 omvaldes på årsstämman 2022 den auktoriserade revisionsfirman Grant Thornton Sweden AB som utsett revisorn Lars Kjellgren som huvudansvarig revisor samt auktoriserade revisorn Camilla Nilsson som medpåskrivande revisor intill ordinarie årsstämma 2023 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. I maj 2022 frånträdde Jörgen Andersson sin roll som verkställande direktör i Wästbygg Gruppen och tidigare CFO och vice vd, Jonas Jönehall tog över rollen. Verkställande direktören har utsett en bolags-/koncernledning om totalt elva personer inklusive verkställande direktören. Läs mer på sidan 52 i förvaltningsberättelsen. En presentation av hela koncernledningen återfinns på sidan 116–117. Koncernledningen träffas ett flertal gånger per år för mer omfattande möten utöver löpande mer eller mindre dagliga kontakter. De ärenden som behandlas av koncernledningen är bland annat verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning, marknadsaktiviteter och varumärke, samt andra strategiska frågor och måluppfyllnad. 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, www.wastbygg.se. Samtliga policyer finns publicerade på bolagets intranät för åtkomst av alla medarbetare. Rätten att teckna bolaget för löpande förvaltning innehas av den verkställande direktören ensam medan andra typer av firmateckning kräver styrelseledamöter i förening, 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 61–67.

ÖVERGRIPANDE POLICYER

Styrelsen fastställer koncernens övergripande policyer. Merparten av de operativa policyerna fastställs av verkställande direktör och koncernledning. Centrala policydokument för Wästbygg Gruppen är informations- och kommunikationspolicy, finanspolicy, bolagsstyrningspolicy, likabehandlingsplan samt uppförandekod.

Transaktion 09222115551189850845 Signerat SJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166637

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 2022 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*
Cecilia Marlow	Ordförande	14/14	Ja
Christina Källenfors	Ledamot	13/14	Ja
Lennart Ekelund	Ledamot	14/14	Ja
Joacim Sjöberg	Ledamot	14/14	Nej
Jörgen Andersson	Ledamot	14/14	Nej

* Med oberoende avses oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets aktieägare med utgångspunkt i Koden.

Under året har avhållits åtta ordinarie möten, tre per capsulam, ett konstituerande. Därtill har hållits två extra möte i specifika sakfrågor.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Namn	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pension
Jonas Jönehall, vd/vvd[1]	3	0	0	1
Jörgen Andersson, vd[2]	1	0	0	1
Övriga befattnings-havare	12	2	1	6

Vid årets början ingick 11 personer i gruppen ledande befattningshavare, och vid årets slut 9 personer.

[1] Vvd t.o.m. 2022-05-05, vd fr.o.m 2022-05-05.
[2] Vd t.o.m. 2022-05-05.

Transaktion 09222115551488850843 Signerat SS, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
20230511166538

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 2022 på sidorna 110–112 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande 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

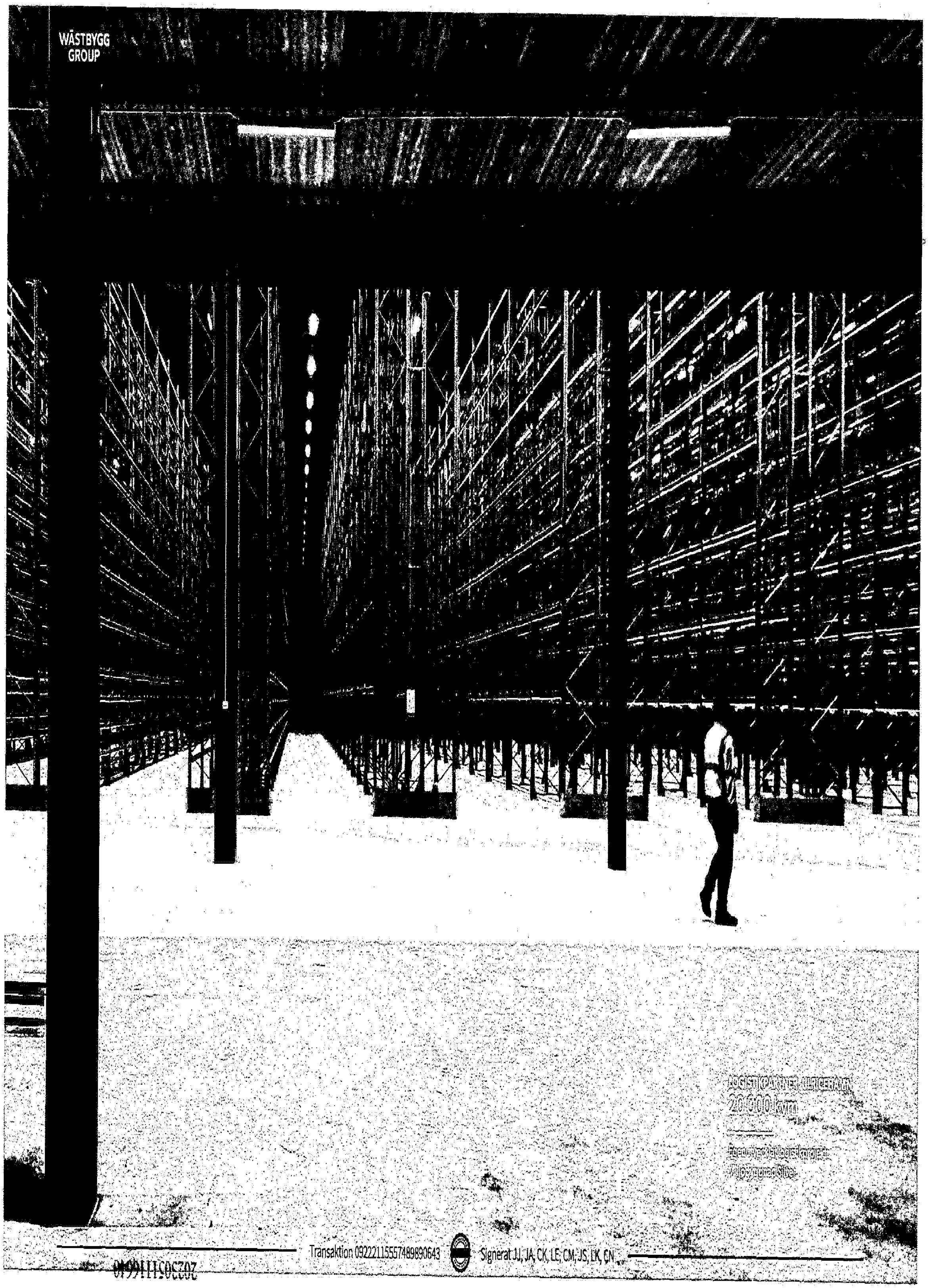
En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 29 mars 2023
Grant Thornton Sweden AB

LARS KJELLGREN
Auktoriserad revisor

CAMILLA NILSSON
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557485860845 Signerad SJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN
6S99HTTS9C78Z



Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, GN

WÄSTBYGG
GROUP

WÄSTBYGG GRUPPENS STYRELSE

Respektive persons aktieinnehav redovisas per 2023-03-15.

CECILIA MARLOW

Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2019

Födelseår: 1960

Utbildning: Civilekonom vid Handelshögskolan i Stockholm, 1983.

Övrig erfarenhet: Erfarenhet från flertalet vd-positioner inom detaljhandeln, exempelvis Kronans Droghandel Apotek AB och Internationella Engelska Skolan.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande NCS Colour AB, ledamot i Karl Fazer Oy, Mordin AB, Bokusgruppen AB (publ), Spendrups Bryggeriaktiebolag, Alligo Holding AB, Kivra AB, ABGSC Holding A/S samt Desenio Group AB (publ).

Aktieinnehav: 4 166.

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 ett trettiotal av Wästbygg Gruppens koncern- och utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 1 938 500.

CHRISTINA KÄLLENFORS

Styrelseledamot sedan 2014

Födelseår: 1966

Utbildning: Jur.kand. examen vid Stockholms Universitet, 1991.

Övrig erfarenhet: Tidigare bl.a. chefsjurist för Svenskt Näringsliv, chefsjurist i Mycronic AB (publ) samt Com Hem Holding AB (publ).

Andra pågående uppdrag: Chefsjurist på Epidemic Sound AB.

Aktieinnehav: 1 000.

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: 12 000.

JOACIM SJÖBERG

Styrelseledamot sedan 2020

Födelseår: 1964

Utbildning: Jur. kand. Stockholms Universitet, 1990.

Övrig erfarenhet: Diverse chefspositioner inom investment banking och fastighetsrådgivning, till exempel Jones Lang Lasalle, Swedbank och Alfred Berg.

Andra pågående uppdrag: Tf vd i Castellum AB. Styrelseledamot i Castellum AB, KlaraBo AB samt egna bolaget Valhalla Corporate Advisor AB.

Tidigare styrelseordförande i Moonlighting Industries AB, Tendium Holding AB, Beijerinvest AB med portföljbolag samt inom JLL-koncernen.

Aktieinnehav: 4 600.

WÄSTBYGG
GROUP

WÄSTBYGG GRUPPENS KONCERNLEDNING

Koncernledningens sammansättning liksom respektive persons aktieinnehav redovisas per 2023-03-15.

JONAS JÖNEHALL

Vd och koncernchef sedan 2022, 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: 5 000.

MALIN BJURSTRÖM

HR-chef för Wästbygg Gruppen, anställningsår 2021.

Födelseår: 1974.

Utbildning: Högre personalstrategisk utbildning, 2003-2004.

Övrig erfarenhet: HR-chef för Stena Metall.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: –

JESSICA GÅRDMO

CFO sedan 2022, anställningsår 2020.

Födelseår: 1974.

Utbildning: Magisterexamen, Redovisning och finansiering från Högskolan i Borås.

Övrig erfarenhet: Redovisningschef för Platzer Fastigheter, auktoriserad revisor och auktoriserad redovisningskonsult på PwC, ekonomichef på Logistic Contractor.

Andra pågående uppdrag: Suppleant i ett antal av Wästbygg Gruppens interna utvecklingsbolag.

Aktieinnehav: 550.

JENNY JAKOBSON

Kommunikationschef för Wästbygg Gruppen, 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 för Wästbygg Gruppen, anställningsår 2022

Födelseår: 1980

Utbildning: Magisterexamen miljövetenskap, Göteborgs universitet, 2006.

Övrig erfarenhet: Gruppchef Skanska Sveriges hållbarhetsavdelning.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: –

ROBIN SUNDIN

Koncernjurist/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.

Aktieinnehav: 1 151.

Transaktion 09222115557489896645 Signerad: JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230511166A2

WÄSTBYGG
GROUP

CLAAS WALLIN

Verksamhetsutvecklingschef för Wästbygg Gruppen, anställningsår 2020.

Födelseår: 1966.

Utbildning: Civilingenjör, Väg- och vattenbyggnad vid Lunds Tekniska Högskola (LTH), 1993.

Övrig erfarenhet: Produkt- och verksamhetsutvecklingschef på Skanska Sverige AB.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: 6 020.

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: 671.

ANTON JOHANSSON

Vd för Rekab Entreprenad AB sedan 2018, anställningsår 1998.

Födelseår: 1974.

Utbildning: Byggnadsingenjör vid Umeå universitet.

Övrig erfarenhet: Långvarig erfarenhet inom entreprenadbranschen. Tidigare roller inom Rekab: platschef, arbetschef, vice vd.

Andra pågående uppdrag: –

Aktieinnehav: 92 230.

BENN KARLBERG

Vd för Logistic Contractor sedan 2020, anställningsår 2015.

Födelseår: 1965.

Utbildning: Ekonomistudier vid Göteborgs Universitet, 1993.

Övrig erfarenhet: Tidigare vd för Gilia Control System Aktiebolag.

Andra pågående uppdrag: Extern verkställande direktör för LC Development AB och Logistic Contractor Entreprenad AB samt prokurist för Handelsbolaget Logistic Contractor i Göteborg.

Aktieinnehav: 2 000.

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: 2 000.

WÅSTBYGG
GROUP

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

ILLUSTRATIONER:
Tobias Franson

TRYCK:
Stema Specialtryck,
Borås, ett Svanen-
certifierat tryckeri.

Tryckssak
3041 0234

Transaktion 09222115557489890643 Signerat JJ, JA, CK, LE, CM, JS, LK, CN

20230531166:5

WĀSTBYGG
GROUP

wastbygg.se

20230511116417

Verifikat

Transaktion 09222115557489890643

Dokument

WBÅR 2022-final
Huvuddokument
120 sidor
Startades 2023-03-29 08:23:33 CEST (+0200) av Britt-Mari Sjöhage (BS)
Färdigställt 2023-03-29 11:15:21 CEST (+0200)

Initierare

Britt-Mari Sjöhage (BS)
Wästbygg Gruppen AB
britt-mari.sjohage@wastbygg.se

Signerande parter

Jonas Jönehall (JJ)
Jonas.Jonehall@wastbygg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS JÖNEHALL"
Signerade 2023-03-29 08:24:30 CEST (+0200)

Jörgen Andersson (JA)
Jorgen.Andersson@wastbygg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN ANDERSSON"
Signerade 2023-03-29 08:28:47 CEST (+0200)

Christina Källenfors (CK)
ckallenfors@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA KÄLLENFORS"
Signerade 2023-03-29 11:03:08 CEST (+0200)

Lennart Ekelund (LE)
lennart@lennartekelund.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Göte Lennart Ekelund"
Signerade 2023-03-29 09:52:09 CEST (+0200)

Cecilia Marlow (CM)
cecilia@marlow.se

Joacim Sjöberg (JS)
joacim@valhallacorp.se

20230511166418

Verifikat

Transaktion 09222115557489890643

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CECILIA MARLOW"
Signerade 2023-03-29 09:09:39 CEST (+0200)

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOACIM SJÖBERG"
Signerade 2023-03-29 10:02:23 CEST (+0200)

Lars Kjellgren (LK)
lars.kjellgren@se.gt.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS KJELLGREN"
Signerade 2023-03-29 11:13:47 CEST (+0200)

Camilla Nilsson (CN)
Camilla.nilsson@se.gt.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA NILSSON"
Signerade 2023-03-29 11:15:21 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