

Inbjudan till teckning och förvärv av B-aktier i Wästbygg Gruppen AB (publ)

Prospektet godkändes av FI den 30 september 2020 och är giltigt för en tid om tolv månader efter godkännandet förutsatt att Prospektet kompletteras med tillägg när så krävs enligt Prospektförordningen. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

WÄSTBYGG

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

Nordea **Swedbank** 

Viktig information till investerare

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av erbjudandet till allmänheten i Sverige samt till institutionella investerare i Sverige och utomlands ("Erbjudandet") av aktier av serie B i Wästbygg Gruppen AB, org. nr 556878-5538, ett svenskt publikt aktiebolag ("Wästbygg Gruppen", "Bolaget" och inklusive dotterbolag "Koncernen" eller "Wästbygg"), och upptagandet till handel av Bolagets aktier av serie B (även refererade till som Bolagets B-aktier) på Nasdaq Stockholm. Nordea Bank Abp, filial i Sverige ("Nordea") och Swedbank AB (publ) ("Swedbank") är "Joint Global Coordinators" och "Joint Bookrunners" i samband med Erbjudandet. För innebörden av de definierade termer som används i Prospektet, vänligen se avsnittet "Definitioner".

Prospektet har upprättats i enlighet med reglerna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen"). Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med Prospektförordningen. Finansinspektionens godkännande och registrering av Prospektet innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är fullständiga eller korrekta.

Prospektet finns tillgängligt i elektronisk form på Bolagets webbplats (www.wastbygg.se), Swedbanks webbplats (www.swedbank.se/prospekt), Nordnets webbplats (www.nordnet.se), samt kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens webbplats (www.fi.se) (information som tillhandahålls via webbplatserna ingår inte i Prospektet). Övrig information på Bolagets webbplats eller andra webbplatser som hänvisas till i Prospektet är inte införlivade i detta prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt om informationen inte specifikt införlivas genom hänvisning i Prospektet. Prospektet finns även tillgängligt i fysisk form (papperskopia) på Bolagets huvudkontor (besöksadress: Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg).

Erbjudandet är inte avsett för allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Aktierna i Erbjudandet har inte och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act") och inga aktier i Bolaget får erbjudas, tecknas, säljas eller överlåtas, direkt eller indirekt, i eller till USA. Vidare är Erbjudandet inte riktat till personer som är bosatta i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva ytterligare prospekt, registreringar eller andra åtgärder än vad som följer av svensk lag. Prospektet, anmälningsblanketten och/eller andra handlingar relaterade till Erbjudandet får inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där Erbjudandet kräver åtgärder enligt ovan eller skulle strida mot tillämplig lag. Anmälan om förvärv av aktier i Bolaget i strid med ovanstående restriktioner kan komma att anses ogiltig. Personer som mottar exemplar av Prospektet måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärd i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

I medlemsländer som omfattas av Prospektförordningen – förutom Sverige – kan ett erbjudande av värdepapper endast lämnas i enlighet med ett undantag i Prospektförordningen. [Prospektet distribueras endast till och riktar sig endast till (i) personer som befinner sig utanför Storbritannien eller (ii) till professionella investerare som omfattas av artikel 19 (5) i Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern") eller (iii) kapitalstarka enheter (engelska high net-worth entities) enligt artikel 49 (2) (a)-(d) i Ordern, och andra personer till vilka det lagligen kan delges (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer").] Prospektet riktar sig endast till relevanta personer och får inte användas eller åberopas av personer som inte är relevanta personer. Alla investeringar eller investeringsaktiviteter som Prospektet avser är endast tillgängliga för relevanta personer och kommer endast riktas till relevanta personer.

En investering i Bolagets aktier är förenad med särskilda risker; se särskilt avsnittet "Riskfaktorer". Vid beslut om att investera i Bolagets aktier måste en investerare förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget, Koncernen och villkoren för Erbjudandet, inklusive fördelar och risker, och i det avseendet endast förlita sig på informationen i Prospektet (samt eventuella tillägg till Prospektet). Varken offentliggörandet eller distributionen av Prospektet innebär att uppgifterna i Prospektet är aktuella vid någon tidpunkt efter datumet för Prospektet, eller att Bolagets verksamhet, resultat eller finansiella ställning är oförändrad efter detta datum. För det fall det sker förändringar i den information som anges i Prospektet under perioden efter det att Prospektet har godkänts av Finansinspektionen men före det att Bolagets aktier av serie B har tagits upp till handel på Nasdaq Stockholm kommer sådana förändringar att offentliggöras i den utsträckning som det krävs av tillämplig lag.

Joint Global Coordinators åtar sig inget ansvar och lämnar ingen utfästelse eller garanti, varken uttryckligen eller underförstådd, avseende innehållet i detta Prospekt, inklusive dess riktighet, fullständighet eller verifiering eller för något annat uttalande eller kommande uttalanden av Bolaget eller Joint Global Coordinators, eller å deras vägnar, i relation till Wästbygg Gruppen, B-aktierna, eller Erbjudandet. Inget i detta Prospekt är, eller ska förlitas på som ett löfte eller en utfästelse i detta avseende, varken avseende det förflytna eller framtiden. I enlighet härmed fransäger Joint Global Coordinators i den mån det är tillåtet enligt lag allt ansvar som Joint Global Coordinators annars skulle ha vad avser detta Prospekt eller något sådant uttalande som avses ovan.

Ingen person är eller har gjorts behörig att för Bolagets räkning ge någon information eller lämna någon utfästelse eller garanti i samband med Erbjudandet annat än vad som anges i Prospektet och, om givits eller lämnats, kan sådan information, utfästelse eller garanti inte förlitas till som om den givits eller lämnats med Bolagets godkännande och Bolaget tar inte något ansvar avseende någon sådan information, utfästelse eller garanti. Vidare lämnar ingen i Bolagets styrelse eller någon annan någon utfästelse eller garanti, uttryckligen eller underförstådd, med undantag för vad som följer av tillämplig lag, vad avser korrektheten och/eller fullständigheten av den information som anges i Prospektet. Tvist i anledning av Prospektet, Erbjudandet eller andra legala frågor i samband därmed ska exklusivt avgöras av svensk domstol med tillämpning av svensk lag utan hänsyn till dess lagvalsprinciper. Göteborgs tingsrätt ska utgöra första instans.

Framtidsinriktad information samt bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller vissa framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Bolagets aktuella syn på framtida händelser och finansiella och operationella resultat. Sådana framtidsinriktade uttalanden är förenade med både kända och okända risker och omständigheter utanför Bolagets kontroll. Alla uttalanden i Prospektet bortsett från uttalanden om historiska eller nuvarande fakta eller förhållanden är framtidsinriktade uttalanden. Framtidsinriktade uttalanden görs i flertalet avsnitt i Prospektet och kan identifieras genom användandet av termer och uttryck såsom "skulle kunna", "kan", "bör", "förväntade", "uppskattas", "sannolikt", "beräknad", "planerar att", "strävar efter" eller böjningar av sådana termer eller liknande termer. Avsnittet "Riskfaktorer" innehåller en beskrivning av några, men inte alla, faktorer som kan leda till att Bolagets framtida resultat och utveckling avviker väsentligt från dem som uttrycks eller antyds i något framtidsinriktat uttalande. De framtidsinriktade uttalandena gäller endast per dagen för Prospektet. Bolaget har ingen avsikt att publicera uppdaterade framtidsinriktade uttalanden eller annan information i Prospektet baserat på ny information, framtida händelser etcetera utöver vad som krävs enligt Prospektförordningen.

Prospektet innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad Bolaget är verksam på. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor. Bolaget har korrekt återgivit sådan tredjepartsinformation och, såvitt Bolagets styrelse känner till och kan utrona av information som offentliggjorts av tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande. Bolaget har emellertid inte självständigt verifierat korrektheten eller fullständigheten av någon tredjepartsinformation och Bolaget kan därför inte garantera dess korrekthet eller fullständighet.

Presentation av finansiell information

Vissa siffror och procental som anges i Prospektet har avrundats och summerar därmed inte alltid korrekt. Utöver vad som uttryckligen anges har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Stabilisering

I samband med Erbjudandet, kan Swedbank komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på B-aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i B-aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Se vidare avsnitt "Legala frågor och kompletterande information – Stabiliseringsåtgärder".

Viktig information om försäljning av aktier

Vänligen se avsnittet "Villkor och anvisningar" under "Ansökan om Notering på Nasdaq Stockholm".

Innehåll

Sammanfattning	4
Risikfaktorer	11
Inbjudan till teckning och förvärv av B-aktier i Wästbygg	15
Bakgrund och motiv	16
VD har ordet	17
Villkor och anvisningar	18
Marknadsöversikt	24
Verksamhetsbeskrivning	44
Utvald historisk finansiell information	68
Operationell och finansiell översikt	77
Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	84
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer	87
Bolagsstyrning	91
Aktiekapital och ägarstruktur	97
Legala frågor och kompletterande information	101
Skattefrågor i Sverige	109
Värdering av fastighetsbestånd	111
Nya finansiella rapporter över historisk finansiell information	113
Definitioner	146
Adresser	147

Erbjudandet i sammandrag

Erbjudandepris och preliminär tidplan

Erbjudandepris:	96 SEK per B-aktie
Anmälningssperiod för allmänheten i Sverige:	1-9 oktober 2020
Anmälningssperiod för institutionella investerare:	1-12 oktober 2020
Preliminär första dag för handel:	13 oktober 2020
Likviddag:	15 oktober 2020

Övrigt

Kortnamn:	WBGR
ISIN-kod:	SE0014453874

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden 1 januari-30 september 2020	9 november 2020
Bokslutskommuniké för perioden 1 januari-31 december 2020	18 februari 2021

Sammanfattning

INLEDNING OCH VARNINGAR

Värdepapperen Erbjudandet avser aktier av serie B i Wästbygg Gruppen AB ("B-aktier") med ISIN-kod SE0014453874 och kortnamn (ticker) WBGR.

Identitet och kontaktuppgifter för emittenten Bolagets registrerade företagsnamn är Wästbygg Gruppen AB, org. nr. 556878-5538 och LEI-kod 5493005C147NU3KD0M89.
Besöksadress: Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg
Telefonnummer: 031-733 23 00
www.wastbygg.se

Identitet och kontaktuppgifter för Säljande Aktieägare Säljande Aktieägare är Fino Förvaltning AB, org. nr 556935-3617, ett av Jörgen Andersson (styrelseledamot och VD i Bolaget) helägt bolag, med adress c/o Jörgen Andersson, Mastvägen 9, 432 74 Träslövsläge, LEI-kod: 549300CRXWMNJDOE3S37.

Behörig myndighet som har godkänt prospektet Finansinspektionen
Besöksadress: Brunnsgatan 3
Postadress: Box 7821, 103 97 Stockholm
Växel: 08-408 980 00
Webbplats: www.fi.se

Datum för godkännande av prospektet 30 september 2020

Varningar

Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida.

Investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet.

I talan som väcks i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kârânde enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds.

Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.

NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN

Vem är emittent?

Emittentens hemvist, juridiska form och lagstiftning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige och med säte i Göteborg. Bolaget bildades i Sverige år 2011. Bolaget regleras av, och verksamheten bedrivs i enlighet med, aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 5493005C147NU3KD0M89.

Emittentens huvudsakliga verksamhet

Wästbygg är huvudsakligen inriktat på entreprenad och projektutveckling vilket fördelas mellan de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Bostad svarade för 43 procent av intäkterna och Kommersiellt samt Logistik och industri svarar för 25 respektive 32 procent av intäkterna under 2019. Wästbygg har med start 2020 etablerat Inwita vilket i framtiden planeras utgöra ett fjärde affärsområde avseende utveckling och byggnation genom ägande och förvaltning av egenutvecklade samhällsfastigheter.

Emittentens större aktieägare

Nedan återges en sammanfattning av Bolagets aktiebok per dagen för Prospektet. Det finns före Erbjudandets genomförande två aktieägare i Bolaget. Det finns såvitt Bolaget känner till inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till kontroll av Bolaget utöver de nuvarande Huvudägarna (definieras nedan).

Per dagen för Prospektet finns 22 950 000 aktier utgivna i Bolaget, varav 620 000 aktier av serie A ("A-aktier") och 22 330 000 B-aktier. De två aktieägarna är M2 Holding AB, org. nr 556878-5520 ("M2") och Fino Förvaltning AB, org. nr 556935-3617 ("Fino Förvaltning") (gemensamt "Huvudägarna"). Huvudägarna innehar den andel av det totala antalet aktier och av det totala antalet röster i Bolaget vardera som framgår av tabellen nedan. Utöver Huvudägarna finns det per dagen för Prospektet inga andra aktieägare.

EMITTENTENS STÖRRE AKTIEÄGARE

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2	337 500	19 111 500	19 449 000	84,75 %	78,82 %
Fino Förvaltning	282 500	3 218 500	3 501 000	15,25 %	21,18 %
Totalt	620 000	22 330 000	22 950 000	100,00 %	100,00 %

Emittentens viktigaste ledande befattningshavare

Bolagets styrelse består av styrelseordförande Cecilia Marlow samt de ordinarie styrelseledamöterna Christina Källenfors, Lennart Ekelund, Jörgen Andersson och Joacim Sjöberg.

Bolagets ledning består av Jörgen Andersson, VD, koncernchef samt en av nuvarande Huvudägare, Jonas Jönehall, finanschef och vice VD, Mikael Hillsten, operativ chef, Anders Jansson, HR-chef, Marie Lindebäck, tillförordnad hållbarhetschef¹, Sture Stölen, IR-chef, Susanne Liljedahl, VD Wästbygg AB, Magnus Björkander, VD Wästbygg Projektutveckling AB, Benn Karlberg, VD Logistic Contractor AB, Sandu Nylmon, VD affärsområdet Logistic Contractor New Markets samt Claas Wallin, verksamhetsutvecklingschef.

Emittentens revisor

Sedan 2012 är Bolagets revisor Grant Thornton Sweden AB ("Grant Thornton"), som vid årsstämman 2020 omvaldes för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Huvudansvarig revisor hos Grant Thornton är Lars Kjellgren auktoriserad revisor och medlem av FAR. Därtill valde årsstämman även auktoriserade revisorn Elizabeth Falk till revisor. Vid en extra årsstämma i Bolaget den 28 september 2020 ersattes Elizabeth Falk av Camilla Nilsson som valdes in som medpåtecknande revisor.

¹ Ordinarie hållbarhetschef Kristin Lundmark är vid tiden för detta prospekt föräldraledig.

Finansiell nyckelinformation för emittenten

Från och med andra kvartalet 2020 har Wästbygg Gruppen ändrat redovisningsprincip för hur egenutvecklade bostadsrättsprojekt redovisas. Dessa bostadsrättsföreningar betraktas inte längre som fristående från Koncernen och konsolideras därför i Wästbygg Gruppens räkenskaper inom segment Bostad. Åren 2017-2019 har räknats om utifrån denna ändrade redovisningsprincip och reviderats av Koncernens revisor. För mer information se avsnittet "Nya finansiella rapporter över historisk finansiell information", sid 114.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	jan-dec 2019	jan-dec 2018	jan-dec 2017	jan-jun 2020	jan-jun 2019
Intäkter	3 889	3 543	2 822	1 976	1 806
Bruttoresultat	416	321	258	215	200
Rörelseresultat	220	147	91	102	94
Rörelsemarginal, %	5,7	4,1	3,2	5,2	5,2
Resultat per aktie, SEK*	9,40	6,16	3,73	4,12	4,09
Totalresultat efter skatt hänförligt till moderföretagets aktieägare	215	142	86	94	94

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

MSEK	31 dec 2019	31 dec 2018	31 dec 2017	30 jun 2020	30 jun 2019
Summa tillgångar	2 144	1 697	1 471	1 806	1 811
Summa eget kapital	572	418	356	589	454

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

MSEK	jan-dec 2019	jan-dec 2018	jan-dec 2017	jan-jun 2020	jan-jun 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-63	141	134	-86	-237
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11	-3	-35	-20	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23	2	116	-111	5

NYCKELTAL

MSEK	jan-dec 2019	jan-dec 2018	jan-dec 2017	jan-jun 2020	jan-jun 2019
Finansiella					
Rörelseresultat	220	321	258	102	94
Soliditet, %	27	25	24	33	25
Räntebärande nettokassa (+)/nettoskuld (-)	-24	173	114	-189	-126
Aktierelaterade					
Resultat per aktie, SEK*	9,40	6,16	3,73	4,12	4,09
Eget kapital per aktie, SEK*	24,81	18,19	15,50	25,52	19,65

**Specifika nyckelrisker
för emittenten**

- I sin verksamhet ingår Wästbygg regelbundet entreprenadavtal med underentreprenörer. Eventuella otydliga villkor i sådana avtal medför risker för rättsliga processer och oplanerade kostnader för Koncernen.
- Wästbygg avyttrar fastigheter inom ramen för projekten inom en kort tidsperiod vilket medför en risk att Bolaget inte kan avyttra, eller avsluta, byggnationen av bostadsrätter, hyresrätter och kommersiella lokaler som är under utveckling inom den planerade tidsperioden vilket kan resultera i uppbundet kapital och minskade möjligheter till återinvestering.
- Wästbyggs avtal med kunder innehåller generellt bestämmelser om garantiåtaganden som i de flesta fallen löper under tio år efter färdigställandet.
- Wästbyggs förvärv av fastigheter medför risker kopplade till förvärvade fastigheter och den verksamhet som förvärvas när fastigheter förvärvas i bolagsform.
- Wästbyggs verksamhet är beroende av bland annat exploaterings- och genomförandeaftal med relevanta kommuner för att kunna genomföra den planerade verksamheten eller utvecklingen.
- Wästbyggs verksamhet påverkas av flertalet regelverk och politiska incitament som kan förändras med relativt kort varsel på ett för Koncernen negativt vis.
- Nuvarande och framtida finansiering medför risker vid en eventuell recession inom ett av Wästbyggs marknadssegment.

NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN

Värdepapperens viktigaste egenskaper

Värdepapperstyp, kategori och ISIN-kod

Föreliggande Erbjudande omfattar B-aktier i Wästbygg. Förutsatt att Erbjudandet blir fulltecknat kan Övertilldelningsoptionen komma att aktualiseras. B-aktierna har ISIN-kod SE0014453874 och kortnamnet (ticker) WBGR.

Värdepapperens valuta, kvotvärde och antal

B-aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK). Per dagen för Prospektet uppgår Bolagets aktiekapital till 2 550 000 SEK fördelat på 22 950 000 aktier, varav 620 000 A-aktier och 22 330 000 B-aktier, innebärandes ett kvotvärde per B-aktie om 0,11 SEK. Samtliga aktier i Bolaget är fullt inbetalda. Genom Erbjudandet kan högst 8 333 333 nya B-aktier tillkomma (exklusive Övertilldelningsoption).

Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen

Bolagets aktier är emitterade i enlighet med svensk lagstiftning och deras rättigheter kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets aktier finns utgivna i två serier: serie A och serie B. Vid röstning på bolagsstämma medför A-aktier tio (10) röster och B-aktier en (1) röst. Aktieägare är vid bolagsstämma berättigade att rösta för sitt fulla antal aktier. I bolagsordningen finns det ett omvandlingsförbehåll som innebär att ägare av A-aktier ska kunna omvandla A-aktier till B-aktier. Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner, eller konvertibler vid en kontantemission eller en kvittningsemmission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier som innehades före emissionen. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott vid likvidation.

B-aktierna medför rätt till utdelning för första gången per den avstämningsdag för utdelning som infaller efter att de registrerats hos Bolagsverket och förts in i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken.

Aktiernas överlåtbarhet

Det föreligger inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier i Bolaget.

Utdelningspolicy

Wästbygg Gruppens utdelningspolicy är att sträva efter en god direktavkastning för Bolagets ägare och samtidigt ge Wästbygg förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet. Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiell ställning och andra faktorer styrelsen anser relevanta. Bolagets utdelningspolicy anger att omkring 40 procent av Bolagets resultat efter skatt ska delas ut till ägarna över tid.

Var kommer värdepapperen att handlas?

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av Bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm. Den 15 september 2020 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms krav för notering, förutsatt att vissa villkor och sedvanliga krav, inklusive spridningskravet för Bolagets aktier, är uppfyllda.

Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?

- Aktiekursen för nyligen noterade bolag kan vara volatil under en period efter noteringen och det föreligger en risk för att marknaden inte kommer att vara aktiv och likvid, eller att en aktiv och likvid handel inte är bestående.
- Huvudägarna kommer efter Erbjudandets genomförande att ha ett fortsatt väsentligt inflytande över Bolaget.
- Befintliga aktieägare kan efter utgången av tillämpliga lock up-perioder avvyttra sina aktieinnehav i Bolaget, vilket kan leda till att priset på Bolagets aktier sjunker.

NYCKELINFORMATION OM ERBJUDANDET AV VÄRDEPAPPER OCH UPPTAGANDE AV VÄRDEPAPPEREN TILL HANDEL PÅ NASDAQ STOCKHOLM

På vilka villkor och enligt vilken tidplan kan jag investera i detta värdepapper?

Allmänt:

Erbjudandet omfattar totalt 9 895 833 B-aktier bestående av såväl 1 562 500 befintliga som 8 333 333 nyemitterade B-aktier. Erbjudandet är uppdelat i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten² i Sverige.
2. Erbjudandet till institutionella investerare³ i Sverige och i utlandet.

I syfte att täcka eventuell övertilldelning i Erbjudandet har den Bolagets styrelse utfärdat en option till Joint Global Coordinators att begära att ytterligare högst 1 484 375 B-aktier emitteras, motsvarande 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet.

Erbjudandepreis:

Erbjudandepreiset uppgår till 96 SEK per B-aktie. Erbjudandepreiset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Svolder AB (publ), org. nr 556469-2019 och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, org. nr 556364-2783, ("Cornerstoneinvesterarerna"), kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier.

Tilldelning:

Beslut om tilldelning av aktier fattas av Bolagets styrelse i samråd med Huvudägarna och Joint Global Coordinators varvid målet kommer att vara att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av aktierna bland allmänheten i Sverige för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Upptagande till handel:

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 15 september 2020 beslutat att uppta Bolagets B-aktier till handel under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel. Handeln beräknas påbörjas omkring den 13 oktober 2020.

Förväntad tidplan för Erbjudandet:

Anmälningssperiod

för allmänheten i Sverige: 1–9 oktober 2020

Anmälningssperiod

för institutionella investerare: 1–12 oktober 2020

Preliminär första dag för handel: 13 oktober 2020

Likviddag: 15 oktober 2020

Utspädning till följd av Erbjudandet:

Antalet B-aktier i Bolaget kommer genom Erbjudandet, förutsatt att det fulltecknas, att öka med högst 8 333 333, vilket motsvarar en utspädning om cirka 27 procent av det totala antalet aktier och cirka 23 procent av antalet röster i Bolaget, baserat på det totala antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet. I det fall Erbjudandet fulltecknas, Övertilldelningsoptionen nyttjas till fullo, och befintliga aktieägare inte deltar i Erbjudandet, kommer utspädningen (beräknad såsom antal nyemitterade aktier dividerat på nytt totalt antal aktier) för befintliga aktieägare att vara cirka 30 procent avseende andel av aktiekapitalet och cirka 26 procent av samtliga röster i Bolaget.

Kostnader för Erbjudandet:

Bolagets transaktionskostnader i samband med Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 45 MSEK, inklusive provision och avgifter till Joint Global Coordinators och andra rådgivare.

Kostnader som åläggs investerare:

Ej tillämpligt. Courtage utgår ej.

² Till allmänheten räknas fysiska och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av lägst 150 B-aktier och högst 12 000 B-aktier.

³ Till institutionella investerare räknas fysiska och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 12 000 B-aktier.

Vem är erbjudaren och/eller den person som ansöker om upptagande till handel?

Den Säljande Aktieägaren är Fino Förvaltning AB, org. nr 556935-3617, ett av Jörgen Andersson (styrelseledamot och VD i Bolaget) helägt bolag, med adress c/o Jörgen Andersson, Mastvägen 9, 432 74 Träslövsläge, LEI-kod: 549300CRXWMNJDOE3S37.

Varför upprättas detta prospekt?

Intäkter och kostnader avseende erbjudandet

Vid full teckning i Erbjudandet kommer Bolaget att tillföras cirka 800 MSEK, före emissionskostnader. Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 45 MSEK. Följaktligen förväntas Bolaget erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 755 MSEK genom Erbjudandet.

Vid fullt utnyttjande av Övertilldelningsoptionen kommer Bolaget att, utöver ovan nettolikvid, tillföras ytterligare 142 MSEK.

Motiv och användning av emissionslikviden

Av emissionslikviden kommer, i första hand, avdrag att göras för emissionskostnader samt för att återbetala aktieägarlån på 30 MSEK till M2. Bolaget avser därefter att använda nettolikviden för att utöka satsningen på projektutvecklingsverksamheten inom bostäder, kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och logistik- och industrianläggningar samt till att skapa förutsättningar för att bygga upp en förvaltningsportfölj av egenutvecklade samhällsfastigheter i Koncernens nystartade fastighetsbolag Inwita Fastigheter. Av det belopp som nyemissionen beräknas tillföra planeras två tredjedelar användas till att starta upp projekt i den befintliga portföljen samt göra nya markförvärv inför framtiden inom projektutvecklingsverksamheten. En tredjedel förväntas användas till att bygga upp verksamheten i Inwita. Båda dessa åtgärder väntas ha en positiv effekt på Bolagets möjlighet till tillväxt utöver den genom marknaden organiska tillväxten och utgör en viktig del för att nå Bolagets finansiella samt strategiska mål inom de närmaste åren.

Motiv och användning av övertilldelningsoption

Medel från en eventuell överteckning kommer att till två tredjedelar användas till projektutveckling och till en tredjedel att användas till Inwita Fastigheters verksamhet.

Intressekonflikter

Nordea och Swedbank tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning.

Risikfaktorer

En investering i aktier är förenad med risk. Vid bedömning av Wästbyggs framtida utveckling är det av vikt att beakta de riskfaktorer som är förknippade med Bolaget och dess B-aktie. Det gäller bland annat risker hänförliga till Wästbyggs verksamhet och bransch, legala risker, finansiella risker samt risker relaterade till aktierna och Erbjudandet. Bolaget har bedömt riskerna utifrån sannolikheten att riskerna inträffar och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. Nedan redogörelse är baserad på information som är tillgänglig per dagen för Prospektet.

VERKSAMHET- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER

Risker hänförliga till entreprenadavtal och utförande av entreprenadprojekt

Utveckling av projekt och utförandet av entreprenader som leverantör men även beställare jämtemot underleverantörer ställer stora krav på att de avtal som Wästbygg ingår är tydliga och innehåller nödvändiga regleringar och ansvarsfördelningar mellan de involverade parterna. Otydliga villkor eller avtal medför en risk att parterna under processens gång behöver hantera delar inom arbetet där parterna inte är av samma åsikt vilket medför en ökad risk för oplanerade kostnader i samband med fördröjning och eventuellt därtill sammankopplade viten. Därtill föreligger en risk för Wästbygg, i det fall avtal ingångna med underleverantörer inte speglar de åtaganden som Wästbygg gjort gentemot beställaren, att ansvar under entreprenadprojekten inte kan tillfullo föras vidare på ansvarig underleverantör. Entreprenadprojekt sker ofta på en redan från start snäv tidsplan. Tvister hänförliga till utförandet av entreprenaden medför att kostnader i samband med tvisten samt förseningen tillkommer vilken kan påverka Wästbyggs resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medel och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

Risker relaterade till utbrottet och spridningen av covid-19

Under slutet av 2019 upptäcktes ett nytt coronavirus i staden Wuhan tillhörande Hubei-provinsen i Kina som senare skulle komma att ges namnet covid-19. Utbrottet av covid-19 klassificerades av WHO i slutet av januari 2020 som ett internationellt hot mot människors hälsa och har sedan dess haft inverkan på de marknader där Koncernen bedriver sin verksamhet. Spridningen av covid-19 bedöms hittills ha begränsad effekt på Bolagets utvecklingsprojekt och leveranser samt Bolagets kassaflöde, omsättning och finansiella ställning och påverkan är främst indirekt genom utbrottets direkta och indirekta effekter på den makroekonomiska utvecklingen på de marknader där Koncernen bedriver sin verksamhet. Se vidare under rubriken "Recession inom ett av Wästbyggs marknadssegment" nedan.

En ökad finansiell osäkerhet i samband med spridningen av covid-19 kan komma att aktualiseras i det fall Wästbyggs uppdragsgivare eller förvärvare av projekt inom de olika marknadssegmenten påverkas på ett markant vis vilket skulle kunna komma att leda till minskade möjligheter för avyttring eller uthyrning av färdigställda projekt och en eventuellt minskande orderstock under 2021-2022. Se vidare under rubriken "Risker hänförliga till förändringar på fastighetsmarknaden" nedan.

Oaktat utvecklingen av spridningen av covid-19 framstår det som rimligt att anta att aktiemarknaden kan komma att vara osedvanligt volatil under en nära förestående period och det finns följaktligen en risk att kursen på Bolagets B-aktier kommer att påverkas av dessa extraordinära svängningar på

marknaden oavsett Bolagets finansiella utveckling i övrigt. Se vidare under rubriken "Risker relaterade till aktierna" nedan.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att riskerna inträffar är medel, och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

Risker hänförliga till förändringar på fastighetsmarknaden

Wästbyggs verksamhet omfattar till viss del utveckling och uppförande av såväl hyresrätter, bostadsrätter och kommersiella lokaler som logistik- och samhällsfastigheter. Utvecklingsprojekten placeras i bolag som är inriktade på att äga och tillfälligt förvalta respektive fastighet under projektets förlopp och bindande avtal med extern tagare tecknas som en målsättning redan i anslutning till produktionsstart. Eftersom Bolaget har som del av sin affärsverksamhet att avyttra fastigheterna inom ramen för projekten inom en kort tidsperiod kan en snabb förändring i utbud och efterfrågan samt det allmänna läget på fastighetsmarknaden medföra en risk att Bolaget inte kan avyttra, eller avsluta, blivande bostadsrätter, hyresrätter och kommersiella lokaler som är under utveckling inom den planerade tidsperioden, vilket kan resultera i uppbundet kapital och minskade möjligheter till återinvestering. Effekten av det kan i sin tur bli att Bolaget till följd av minskade likvida flöden inte kan utvecklas inom sina olika verksamhetsområden i önskad omfattning. Vidare påverkas Koncernens verksamhet av makroekonomiska faktorer, till exempel allmän, global eller nationell konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättnings- och inkomstutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, regionalekonomisk utveckling, befolkningstillväxt, inflation och förändrade räntenivåer.

Skulle förutsättningarna på fastighetsmarknaden väsentligen försämrats, exempelvis genom minskad lånebenägenhet hos kreditinstitut, finns det en risk att den planerade köparen inte längre har finansiella medel att förvärva det fastighetsförvaltande bolaget och projektet. Fastigheten kvarstår då i Bolaget och binder kapital som motsvarar det byggda värdet.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

Miljörisker hänförliga till verksamheten

Entreprenadverksamhet medför en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids vid exempelvis utförandet av markarbeten såsom schaktning. Wästbyggs förvärv och utveckling av fastigheter medför att en eventuell påverkan på en redan befintlig markförorening skulle kunna innebära att Wästbygg kan komma att få ett verksamhetsutövaransvar och därmed kan Wästbygg behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder oavsett om Wästbygg orsakat föroreningen eller inte. Ett eventuellt verksamhetsutövaransvar kan medföra oförutsedda kostnader och tidstillägg för ett aktuellt projekt som även kan komma att belasta Wästbyggs resultat. Wästbygg bedriver även entreprenadverksamhet på annans mark och kan på grund av sin verksamhet även orsaka nya miljö-

skador genom exempelvis föreningar relaterade till maskinläckage för vilka Wästbygg kan behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

Risker relaterade till tvister och rättsliga förfaranden

Inom Wästbyggs verksamhet förekommer legala processer med underentreprenörer eller med kunder där Wästbygg har agerat entreprenör eller sidoentreprenör. Legala processer förekommer främst inom entreprenadverksamheten, sett till verksamhetens omfattning, och är då oftast kopplade till enskilda underentreprenader. Legal processer kan även uppstå i samband med förvärv eller avyttring av fastigheter eller bolag. Sådana processer kan medföra en risk att Wästbygg blir förpliktigt att utge skadestånd samt eventuellt innehållen ersättning för ändrings- och tilläggsarbeten eller förseningsviten. Wästbygg har under 2019 haft två tvister med underentreprenörer och en tvist med en beställare med en sammanlagd negativ påverkan på Bolagets resultat om cirka 2,5 procent.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medel och att effekten, om risken realiserar skulle bli medelhög.

Risker relaterade till garantiåtaganden inom verksamheten

Inom den löpande verksamheten för Wästbygg upprättas avtal med kunder inom såväl entreprenader som projektutvecklingsarbete. I avtalen återfinns generellt bestämmelser som utgör garantiåtaganden för Wästbygg innebärande att Wästbygg är skyldig att åtgärda fel och brister även efter det att projekten har färdigställts. Garantiåtaganden sträcker sig i de flesta fall tio år efter färdigställandet. För att möta krav kopplade till Bolagets garantiåtaganden görs för varje projekt garantireserveringar som baserar sig på både generella erfarenhetsmässiga uppskattningar och projektspecifika bedömningar utifrån projektets art. Det verkliga utfallet för projektet efter garantitidens slut kan komma att avvika från uppskattningarna som görs i samband med uppstarten av ett projekt, liksom de uppskattningar man gör kontinuerligt under projektets gång, vilket kan medföra oförutsedda kostnader för Koncernen.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medel och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

Risker relaterade till fastighetsförvärv

Wästbygg förvärvar, bygger, utvecklar och vidare säljer fastigheter och tomträtter regelbundet inom ramen för sin löpande affärsverksamhet. Under 2019 förvärvade Wästbygg elva obebyggda fastigheter för att kunna förverkliga planerade projekt. Förvärv av fastigheter medför risker kopplade till fastigheten och den verksamhet som förvärvas när fastighet förvärvas i bolagsform. Vid förvärv av obebyggda fastigheter kan Bolagets planerade utveckling av fastigheten påverkas av att oväntade markförhållanden hindrar eller försvårar arbetet. Även oförutsedda krav på åtgärder i miljöhänsen riskerar att påverka Bolagets utveckling av fastigheten. Sådana krav kan medföra att betydande resurser i form av tid och kostnader kan behöva läggas för att genomföra åtgärderna. Utöver risken avseende fastigheten vid förvärv kan även verksamhet som förvärvas genom det fastighetsägande bolaget förknippas med risker, exempelvis att väsentliga avtal har eller kan komma att

sägas upp, att verksamheten inte haft en fungerande kontroll avseende redovisning, bokföring eller skatter.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

Risker avseende inköpsprocesser relaterade till Bolagets uppförandekod

Wästbygg verkar inom ett affärsområde där ett stort antal varor och tjänster köps in till Bolagets projekt som en del av den löpande verksamheten. Wästbygg har gjort ett aktivt val att själva endast ha ett fåtal egna yrkesarbetare, och köper istället i huvudsak sådana tjänster via underentreprenörer. På så sätt kan personalbehovet dimensioneras till varje enskilt projekt, liksom till varje fas i respektive projekt. Den omfattande mängden inköp ställer stora krav på Wästbyggs verksamhet för att säkerställa att inköpen baseras på affärsmässiga grunder. Bolaget tillämpar en strikt hantering av inköp genom en attest- och kontrollstruktur samt verkar för att upprätthålla en intern kultur som motverkar miljöer som främjar möjligheter till personlig vinning och korruption genom bland annat implementering och efterlevnad av Bolagets uppförandekod. Det finns dock en risk att försäljare eller uppdragsgivare agerar för andra ändamål som inte är förenliga med Bolagets riktlinjer.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

Risker relaterade till Bolagets hållbarhetsarbete

Genom Wästbyggs användande av underentreprenörer och leverantörer finns risker kopplade till att nå de av Bolaget antagna hållbarhetskraven i samtliga led. Riskerna kan dels utgöras av kunskapsbrist hos underentreprenörer och leverantörer gällande de krav och normer som följer av Bolagets uppförandekod, men även av bristande resurser avseende uppföljning och utvärdering av hållbarhetsrelaterade kravställningar. Sådana risker kan följaktligen leda till att extra resurser, och därmed tillkommande kostnader, kan krävas i byggprojekt för att klara kundernas uppställda krav på att uppnå certifiering eller andra hållbarhetskrav.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

Risker relaterade till kundkoncentration

Under 2019 stod Wästbyggs tio största kunder för 59 procent av Wästbyggs omsättning. Kundbasens sammansättning varierar år från år då pågående projekt styr vilka kunder Wästbygg har. Därtill är sammansättningen beroende på projektens storlek och hur många som pågår parallellt. Det finns således en risk att stora projekt medför att kundbasen blir koncentrerad och centreras kring ett fåtal större kunder under vissa perioder. Under 2019 medförde exempelvis uppdraget att uppföra Northvolts batterifabrik i Skellefteå att Northvolt svarade för tio procent av intäkterna. Således är det projekten som återfinns i Wästbyggs orderstock som styr den årliga koncentrationen av kunder. Kundkoncentrationen som kan uppstå, och historiskt har uppstått, kan således medföra att en förlust av en eller ett fåtal kunder får betydande påverkan på Bolagets omsättning och därmed finansiella resultat.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

LEGALA RISKER

Regulatoriska risker kopplade till fastighetsmarknaden

Koncernens verksamhet omfattas av ett flertal lagar, regleringar och myndighetsföreskrifter, exempelvis avseende miljö, plan- och byggfrågor, beskattning och byggnormer. Lagar och regelverk som omfattar fastighetsmarknaden styrs ofta av politiska incitament och kan därför komma att ändras med kort framförhållning vilket kan påverka Bolagets dagliga verksamhet i olika avseenden. Exempelvis kan nämnas eventuella förändringar av regelverket kring ränteavdrag vilka kan förändra förutsättningarna för marknaden och därmed Wästbyggs verksamhet. När det gäller ränteavdrag har det skett kontinuerliga förändringar och de senaste ränteavdragsbegränsningarna som infördes 1 januari 2019 medförde krav på Wästbyggs organisation med anledning av dess effekt på Koncernens skattekostnader. Framtida eventuella förändringar i lagar, regleringar och myndighetsföreskrifter ställer krav på Koncernen och dess förmåga att efterleva sådana förändringar.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medelhög.

Risker relaterade till processer och tillstånd från kommuner och myndigheter

Wästbyggs verksamhet omfattar bebyggelse och utveckling av befintliga fastigheter för vilka bland annat exploateringsavtal och genomförandeavtal kan komma att behöva ingås med relevanta kommuner. Processerna för att erhålla relevanta avtal och övriga förutsättningar för att genomföra Bolagets planerade utveckling kan medföra en risk då den planerade verksamheten och utvecklingen kan vara avhängig erhållandet av ett avtal med en tredje part, exempelvis kommuner. Utöver ovanstående löper Koncernen även en risk för att beslut och tillstånd, såsom bygglov, nödvändiga för entreprenaderna överklagas eller på annat sätt fördröjs vilket innebär en risk att entreprenaderna inte kan utföras enligt utsatt tidsplan vilket medför förseningar och ökade kostnader, samt att villkorade försäljningar inte blir av eller behöver omförhandlas.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medel och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

FINANSIELLA RISKER

Finansiell påverkan inom ett av Wästbyggs marknadssegment

Wästbygg är verksamt på en marknad som är finansieringsintensiv. Bolagets löpande verksamhet finansieras delvis genom eget kapital (inklusive aktieägarlån) samt genom bankfinansiering. Utvecklingsprojekt initieras i en omfattning som styrs av tillgängligt eget kapital, alternativt söks extern tillfällig finansiering i avvaktan på att utvecklingsprojekten avyttrats och frånträtts. Inga projekt påbörjas på spekulation och finansiering finns på plats innan utveckling påbörjas. Verksamheten i samtliga av Wästbyggs koncernbolag finansierar Koncernens olika verksamhetsgrenar och en markant nedgång inom ett av Koncernens marknadssegment kan potentiellt medföra ett negativt kassaflöde och därmed en risk för minskad finansiering till Wästbyggs övriga affärsområden alternativt ett behov av ökad extern finansiering. Ett fåtal entreprenadprojekt omfattas även av en moderbolagsborgen från Bolaget till respektive utförande dotterbolag vilket även detta kan medföra att en påverkan inom ett verksamhetsområde får påverkan också på övriga verksamhetsdelar inom Koncernen. En eventuell försämring av marginalerna på Wästbyggs utvecklingsprojekt med anledning av försämrade marknadsvärdering skulle kunna medföra att Wästbyggs framtida utveckling, tillväxt och lönsamhet minskar till följd av att omplanering och reducering av framtida, ännu ej påbörjade egna utvecklingsprojekt blir nödvändig.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är medel och att effekten, om risken realiserar, skulle bli medel.

Risk avseende bestämmelser i vissa finansieringsavtal

Finansieringsavtal som Bolaget har ingått med kreditinstitut innehåller bestämmelser, så kallade kovenanter, exempelvis avseende Koncernens resultat efter finansiella intäkter och kostnader (räntetäckningsgrad) och soliditeten för Koncernen. Därtill föreligger även kovenanter i förhållande till viss allmän informationsplikt kring Bolagets löpande verksamhet och eventuella förändringar i Koncernen. Om Wästbygg inte kan leva upp till dessa åtaganden skulle det innebära en risk att de finansiella avtalen sägs upp av kreditinstitutet. En uppsägning av finansieringsavtalet och andra eventuella avtal mellan kreditinstitutet och Koncernen skulle medföra att Koncernen behöver söka annan extern finansiering till pågående projekt vilket kan medföra en fördröjning i projekten och därmed hänförliga förseningsviten samt andra kostnader.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg och att effekten, om risken realiserar, skulle bli låg.

Risk avseende vissa avtal vid en förändring av ägarkontrollen i Wästbygg

Finansieringsavtal som Bolaget har ingått med kreditinstitut medför även en rättighet för kreditinstitutet att avsluta finansieringsavtalen och samtliga förbindelser mellan Koncernen och respektive kreditinstitut i det fall att Huvudägarnas ägarandel skulle understiga 40 procent eller vid en väsentlig ägarförändring i Bolaget. En uppsägning av finansieringsavtalet och andra eventuella avtal mellan kreditinstitutet och Koncernen skulle medföra att Koncernen behöver söka annan extern finansiering till pågående projekt vilket kan medföra en fördröjning i projekten och därmed hänförliga förseningsviten samt andra kostnader.

RISKER RELATERADE TILL AKTIERNA

Marknadpris för aktien

B-aktierna i Wästbygg har inte varit föremål för en organiserad handel före Erbjudandet i det här Prospektet. Priset för B-aktien kan inledningsvis under perioden efterföljande upptagandet till handel vara volatil. Det finns även en risk att marknaden inte är aktiv och likvid eller att en inledningsvis aktiv och likvid marknad inte består över tid. Priset i Erbjudandet har fastställts till 96 SEK per B-aktie. ErbjudandepriSET har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators och kommer inte nödvändigtvis att återspegla det pris till vilket investerare kommer att vara villiga att köpa och sälja aktierna efter Erbjudandet.

Aktieägare med stor andel röster

Bolaget har gett ut aktier av två aktieslag, A-aktier respektive B-aktier. A-aktierna medför tio röster per aktie och B-aktierna medför en röst per aktie. Samtliga av Bolaget utgivna A-aktier innehas av huvudägarna Jörgen Andersson och Rutger Arnhult genom deras respektive bolag Fino Förvaltning AB och M2 Holding AB. A-aktierna kommer inte att vara föremål för handel på Nasdaq Stockholm. Efter genomförandet av Erbjudandet kommer Jörgen Anderssons och Rutger Arnhults innehav att tillsammans uppgå till 65,27 procent av Bolagets aktier och 70,32 procent av antalet röster i Bolaget, om övertilldelning utnyttjas fullt ut. Således kommer Jörgen Andersson och Rutger Arnhult att, även efter Erbjudandets genomförande, inneha en betydande andel av Bolagets aktier och röster vilket medför ett betydande inflytande över ledningen av Bolaget och Bolagets verksamhet. Det kan således förekomma situationer där Huvudägarnas intressen helt eller delvis skiljer sig från övriga aktieägares intressen vilket kan vara till nackdel för en enskild aktieägare avseende vissa specifika omständigheter eller sakfrågor.

Nuvarande aktieägares försäljning av aktier

Samtliga nuvarande aktieägare kommer i samband med Erbjudandet att åta sig att, efter första handelsdag för Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, inte sälja eller på annat vis överföra sina aktier i Bolaget under en viss tid efter att handeln med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har inletts, så kallad lock up-period. Lock up-perioden kommer vara i 12-24 månader för Huvudägarna, styrelseledamöterna samt de ledande befattningshavarna. Överföringsbegränsningarna omfattas av sedvanliga begränsningar och undantag, såsom godkännandet av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget som sker i enlighet med de svenska reglerna för offentliga uppköpserbjudanden och på villkor som behandlar samtliga aktieägare lika, eller ett ovillkorat åtagande att acceptera ett erbjudande, en försäljning eller en annan avyttring av aktier till följd av ett erbjudande från Bolaget till samtliga aktieägare i Bolaget avseende förvärv på lika villkor av egna aktier, eller om det av legala, administrativa eller juridiska skäl krävs en överföring av aktier. Dessutom kan Joint Global Coordinators, om de bedömer det som lämpligt i det enskilda fallet, bevilja undantag från de relevanta åtagandena och då kan aktierna erbjudas till försäljning. Vid utgången av respektive lock up-period kan aktieägarna fritt sälja sina aktier. En omfattande försäljning av Bolagets aktier, eller uppfattningen att en sådan försäljning kan komma att ske, kan leda till att priset på Bolagets B-aktier sjunker. Om priset på Bolagets B-aktie sjunker kan det innebära att en investerare inte får tillbaka det investerade kapitalet.

RISKER HÄNFÖRLIGA TILL ERBJUDANDET

Icke säkerställda åtaganden om aktieköp

Svolder AB (publ) och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB har gjort åtaganden att förvärva B-aktier motsvarande 15,79 respektive 15,79 procent av Erbjudandet. Åtagandena säkras inte av några ställda säkerheter, spärmedel eller liknande arrangemang, och därför finns det en risk för att dessa åtaganden inte uppfylls, vilket kan ha en väsentlig negativ inverkan på slutförandet av Erbjudandet.

Bolaget bedömer att sannolikheten för att risken inträffar är låg.

Inbjudan till teckning och förvärv av B-aktier i Wästbygg

Styrelsen i Wästbygg har med stöd av bemyndigande från årsstämman den 23 mars 2020 beslutat att verka för att genomföra en ägarspridning av Bolagets B-aktier genom nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt och att ansöka om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Nasdaq Stockholms bolagskommitté har den 15 september 2020 beslutat att uppta Bolagets B-aktier till handel under förutsättning att vissa villkor uppfylls, däribland att spridningskravet för Bolagets aktier är uppfyllt senast på första dagen för handel. Handeln beräknas påbörjas omkring den 13 oktober 2020.

Investorerare erbjuds härmed att, i enlighet med villkoren i Prospektet, förvärva högst 9 895 333 B-aktier (exklusive eventuell Övertilldelningsoption). Erbjudandepriiset har fastställts till 96 SEK per B-aktie. Erbjudandepriiset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolaget att tillföras totalt 800 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet. Vid fullteckning i Erbjudandet kommer Bolagets aktiekapital att öka med 925 925,89 SEK genom nyemission av högst 8 333 333 B-aktier (exklusive eventuell Övertilldelningsoption). Antalet B-aktier i Bolaget kommer vid fullteckning att öka från 22 330 000 till 30 663 333 vilket motsvarar en utspädning om cirka 27 procent av antalet aktier och cirka 23 procent av antalet röster i Bolaget, baserat på antalet aktier efter Erbjudandet.

I syfte att täcka eventuell Övertilldelning i Erbjudandet har Bolagets styrelse ställt ut en option till Joint Global Coordinators vilken innebär att Joint Global Coordinators, senast 30 dagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, har rätt att begära att ytterligare högst 1 484 375 B-aktier emitteras, motsvarande 15 procent av det totala antalet aktier i Erbjudandet, till ett pris motsvarande Erbjudandepriiset ("Övertilldelningsoptionen").

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer Bolaget att tillföras totalt 943 MSEK före avdrag för kostnader relaterade

till Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet kommer Bolagets aktiekapital att öka med 1 090 856,44 SEK genom nyemission samt försäljning av högst 9 817 708 B-aktier. Antalet B-aktier i Bolaget kommer vid fullteckning och utnyttjande av Övertilldelningsoptionen i dess helhet att öka från 22 330 000 till 32 147 708 vilket motsvarar en utspädning om cirka 30 procent av antalet aktier och cirka 26 procent av antalet röster i Bolaget, baserat på antalet aktier efter Erbjudandet.

Bolagets transaktionskostnader i samband med Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 45 MSEK, inklusive provision och avgifter till Joint Global Coordinators och andra rådgivare.

Huvudägarna i Bolaget har gentemot Joint Global Coordinators åtagit sig att, med vissa undantag och under viss tid från första dag för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina aktier i Bolaget. Dessa åtaganden gäller för en period av 12 månader för M2 och 24 månader för Fino Förvaltning. Vidare har styrelse och ledande befattningshavare i Bolaget åtagit sig att inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina aktier i Bolaget under en period om 12 månader från första dag för handel. För fullständig information avseende lock up-åtaganden, se avsnittet "Legala frågor och kompletterande information – Placeringsavtal och lock-up".

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Joint Global Coordinators, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med B-aktierna på Nasdaq Stockholm inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har väsentlig negativ inverkan på Bolaget som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

Göteborg, 30 september 2020

Wästbygg Gruppen AB

Styrelsen

Bakgrund och motiv

Wästbygg är en entreprenad- och projektutvecklingsaktör som har varit verksam sedan 1981. Under cirka tio års tid har Wästbygg varit bland de femton största byggbolagen i Sverige⁴.

Wästbyggs affärsidé är att utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar i ömsesidigt förtroende med Bolagets kunder. Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri utgör Koncernens affärsområden. I början av 2020 registrerades Koncernbolaget Inwita Fastigheter som kommer att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter, det vill säga fastigheter som inhyser förskolor, skolor, äldreboenden och liknande verksamheter. Utveckling och byggnation av samhällsfastigheter är en del av affärsområde Kommersiellt, men förvaltningsverksamheten kommer i framtiden att utgöra Wästbygg Gruppens fjärde affärsområde.

Huvuddelen av verksamheten inom Bostad och Kommersiellt är koncentrerad till de tre storstadsregionerna där Bolaget också är representerat med egna kontor. När Bolaget bygger på andra orter än dessa är uppdragsgivaren i de allra flesta fall en återkommande rikstäckande kund. Affärsområde Logistik och industri utgörs av Koncernbolaget Logistic Contractor som också har dotterbolag i Norge, Danmark och Finland. Logistik- och industrifastigheter utvecklas och uppförs över hela Sverige liksom i de nordiska grannländerna.

Under det senaste decenniet har Wästbygg haft en stabil finansiell tillväxt. Sedan 2014 har såväl intäkter som rörelseresultat mer än fördubblats och för 2019 redovisade Koncernen intäkter på 3 889 MSEK och ett rörelseresultat på 220 MSEK⁵. Intäkterna för 2019 är enligt segmentsredovisningen fördelade mellan de tre affärsområdena med 43 procent på affärsområdet Bostad, 25 procent på affärsområdet Kommersiellt samt 32 procent på affärsområdet Logistik och industri.

Baserat på tidigare utveckling bedöms byggbranschen på lång sikt fortsätta utvecklas i positiv riktning, bland annat till följd av Sveriges kraftiga befolkningstillväxt med tillhörande behov av fler bostäder, arbetsplatser och samhällsfastigheter. En notering av Bolagets B-aktie på Nasdaq Stockholm tillför en långsiktig kapitalförsörjning som ger Wästbygg Gruppen de resurser som krävs för fortsatt finansiell tillväxt.

Erbjudandet omfattar såväl befintliga B-aktier som en nyemission av B-aktier som vid full teckning i Erbjudandet tillför Bolaget en emissionslikvid om 800 MSEK före kostnader relaterade till Erbjudandet. Kostnader relaterade till Erbjudandet förväntas uppgå till cirka 45 MSEK. Följaktligen förväntas Bolaget erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 755 MSEK genom Erbjudandet.

För det fall Erbjudandet fulltecknas har Bolaget åtagit sig att erbjuda ytterligare 1 484 375 B-aktier. Om Övertilldelningsoptionen nyttjas till fullo kommer sammanlagt högst 142 MSEK att tillföras Bolaget.

Följaktligen förväntas Wästbygg erhålla en nettolikvid uppgående till cirka 943 MSEK genom Erbjudandet förutsatt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas. Av emissionslikviden kommer i första hand avdrag att göras för emissionskostnader samt för att återbetala aktieägarlån på 30 MSEK till M2. Bolaget avser därefter att använda nettolikviden för att utöka satsningen på projektutvecklingsverksamheten inom bostäder, kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och logistik- och industrianläggningar samt till att skapa förutsättningar för att bygga upp en förvaltningsportfölj av egenutvecklade samhällsfastigheter i Koncernens nystartade fastighetsbolag Inwita Fastigheter. Av det belopp som nyemissionen beräknas tillföra planeras två tredjedelar användas till att starta upp projekt i den befintliga portföljen samt göra nya markförvärv inför framtiden inom projektutvecklingsverksamheten. En tredjedel förväntas användas till att bygga upp verksamheten i Inwita. Båda dessa åtgärder väntas ha en positiv effekt på Bolagets möjlighet till tillväxt utöver den genom marknaden organiska tillväxten och utgör en viktig del för att nå Bolagets finansiella samt strategiska mål inom de närmaste åren.

Medel från en eventuell överteckning kommer att användas till projektutveckling och Inwita Fastigheters verksamhet enligt samma fördelning som ovan.

Styrelsen för Wästbygg Gruppen är ansvarig för Prospektets innehåll. Enligt styrelsens kännedom överensstämmer den information som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Göteborg, 30 september 2020

Wästbygg Gruppen AB

Styrelsen

Styrelsen för bolaget är ensamt ansvarig för innehållet i prospektet. Den Säljande Aktieägaren tar dock bundenhet av villkoren för Erbjudandet i enlighet med vad som framgår av avsnittet "villkor och anvisningar".

Göteborg, 30 september 2020

Fino Förvaltning AB

⁴ Enligt branschorganisationen Byggföretagens årliga sammanställning över de 30 största byggföretagen efter omsättning i Sverige <https://byggforetagen.se/statistik/30-storsta-byggforetagen/>.

⁵ Finansiell information från avsnittet "Nya finansiella rapporter över historisk finansiell information".

Vd har ordet



Den verksamhet som idag är Wästbygg Gruppen grundades 1981. Nu som då drivs vi av en vilja att vara en trygg, kompetent och samtidigt nytänkande partner till våra kunder. Även om våra värdeord klok, kreativ och hjärta har definierats relativt sent i Bolagets historia är det precis så Bolaget har arbetat från den allra första dagen.

Wästbygg Gruppen är idag ett av Sveriges största privatägda entreprenad- och projektutvecklingsföretag. Vi är väl etablerade i och kring de tre storstadsregionerna i Sverige, marknader där vi har identifierat stor tillväxtpotential och ser goda möjligheter att fortsätta att utvecklas. Sedan flera år tillbaka har vi valt att specialisera oss inom tre segment där vi har byggt upp omfattande kunskap om både produkter och marknad. Vi utvecklar och bygger bostäder, kommersiella fastigheter inklusive samhällsfastigheter samt logistik- och industribyggnader. Genom att vara en hybrid av utvecklare och byggare skapar vi synergieffekter i vår verksamhet, där internt genererade affärer kompletterar externa uppdrag för en trygg ekonomisk utveckling. År 2019 omsatte Wästbygg Gruppen 3 889 MSEK och levererade ett rörelseresultat på 220 MSEK. Första halvåret 2020 var ett av våra starkaste första halvår någonsin och vi redovisade en omsättning på 1 976 MSEK och ett rörelseresultat på 102 MSEK. Under många år har vi haft en stabil, organisk tillväxtkurva och har fördubblat såväl omsättning som rörelseresultat sedan 2014.

Jag kom till Wästbygg 2003 för att initialt vara med och bygga upp verksamheten när kontoret i Göteborg etablerades. År 2012 blev jag delägare i Bolaget, sedan 2016 är jag också koncernchef och därmed ansvarig för hela verksamheten. Mitt fokus har alltid legat på strategisk utveckling och organisationsfrågor där utgångspunkten är hur vi bäst kan skapa rätt förutsättningar för kund och affär. Jag drivs till hundra procent av värderingar. Det präglar på många vis mitt sätt att leda och har medfört att frågor som jämställdhet samt etik och moral har varit väldigt naturliga att lägga som grund för hur vi utvecklar Wästbygg Gruppen. Respekten för varandra liksom

för kunder, leverantörer och andra samarbetspartners är en fråga som inte nog kan arbetas med, om man vill bygga en trygg och stark företagskultur. En annan högt prioriterad fråga är att driva utvecklingen inom hållbarhet. Redan 2009 uppförde vi våra första miljöcertifierade fastigheter och 2017 satte vi målet att verksamheten ska vara fossilfri år 2030. För att nå dit har vi identifierat ett antal nyckelområden att arbeta med, och vi bockar av våra delmål ett efter ett.

Syftet med att notera Wästbygg Gruppen på Nasdaq Stockholm är att skapa ännu bättre ekonomiska förutsättningar för Bolaget att fortsätta växa som projektutvecklare inom bostäder, samhällsfastigheter samt logistik- och industrifastigheter. Som modern samhällsbyggare vill vi också göra det utifrån ett stort fokus på ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet. För att ytterligare förstärka vårt erbjudande till marknaden vad gäller samhällsfastigheter startade vi fastighetsbolaget Inwita Fastigheter i början av 2020. Inwita Fastigheters syfte är att äga och förvalta de samhällsfastigheter som vi själva utvecklar. Idag väljer allt fler kommuner att driva förskolor, skolor och äldreboenden i hyrda lokaler i stället för att själva bära kostnaderna för nya fastighetsinvesteringar. Samtidigt vill man då förvissa sig om att fastighetsägaren har ett långsiktigt perspektiv på sitt ägande. Den tryggheten kan vi ge både kommunala och privata aktörer inom samhällsfastigheter med Inwita Fastigheter.

Wästbygg Gruppen står på en stabil plattform som utgångspunkt för vår framtida utveckling. Inte minst kommer en börsnotering att göra Bolaget än mer synligt och öka intresset för vår verksamhet. Med detta erbjudande hälsar vi nya aktieägare välkomna till Wästbygg och den resa vi har framför oss. Utifrån de tre ben vi står på ska vi fortsätta bygga ett starkt bolag med bibehållen utgångspunkt att lönsamhet ska prioriteras framför snabb tillväxt.

Jörgen Andersson
Koncernchef

Villkor och anvisningar

ERBJUDANDET

Erbjudandet omfattar upp till 9 895 833 B-aktier varav högst 8 333 333 utgörs av nyemitterade B-aktier samt 1 562 500 utgörs av befintliga B-aktier som erbjuds av den Säljande Aktieägaren.

Erbjudandet är uppdelat i två delar:

1. Erbjudandet till allmänheten i Sverige.⁶
2. Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och i utlandet.⁷

Utfallet av Erbjudandet förväntas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 13 oktober 2020.

ÖVERTILLDELNINGSOPTION

För att täcka en eventuell övertilldelning i Erbjudandet har Bolagets styrelse, på begäran av Joint Global Coordinators, åtagit sig att erbjuda ytterligare 1 484 375 B-aktier, eller högst 143 MSEK, som kan användas i sin helhet eller delvis under 30 dagar från den första handelsdagen på Nasdaq Stockholm. Övertilldelningsoptionen omfattar således högst 15 procent av antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet, kommer Erbjudandet att uppgå till högst 1 093 MSEK och omfatta högst 11 380 208 B-aktier, motsvarande 35,40 procent av antalet utestående B-aktier, och cirka 34,73 procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget efter Erbjudandet. Nyemissionen i Erbjudandet kommer att tillföra Bolaget totalt cirka 943 MSEK före avdrag för kostnader relaterade till Erbjudandet.

FÖRDELNING AV B-AKTIER

Fördelning av B-aktierna till respektive del av Erbjudandet kommer att ske med beaktande av efterfrågan. Fördelningen kommer att beslutas av styrelsen för Wästbygg och Huvudägarna i samråd med Joint Global Coordinators.

ERBJUDANDEPRIS

Erbjudandepriiset uppgår till 96 SEK per B-aktie. Erbjudandepriiset har fastställts av Bolagets styrelse i samråd med Joint Global Coordinators baserat på de diskussioner som föregått de åtaganden som gjorts av Cornerstoneinvesterarna, kontakter med vissa andra institutionella investerare, rådande marknadsförhållanden samt en jämförelse med marknadspriset för andra jämförbara börsnoterade bolags aktier.

ANMÄLAN

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Anmälan om förvärv av B-aktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska ske under perioden 1 oktober 2020 till och med den 9 oktober 2020 klockan 17.00. Anmälan från allmän-

heten om förvärv av B-aktier ska avse lägst 150 B-aktier⁸ och högst 12 000 B-aktier, i jämna poster om 50 B-aktier.

För sent inkommen anmälan, liksom ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel, kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälan förtryckta texten. Endast en anmälan per förvärvare får göras. Om fler anmälningar görs förbehåller sig Swedbank och Nordnet rätten att endast beakta den först mottagna. Notera att anmälan är bindande. Styrelsen i samråd med Joint Global Coordinators, förbehåller sig rätten att förlänga anmälningsperioden. Sådan förlängning kommer att offentliggöras genom pressmeddelande före utgången av anmälningsperioden.

Anmälan om förvärv av B-aktier ska göras enligt nedan angivna instruktioner för respektive bank. Prospekt finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.wastbygg.se, Swedbanks hemsida www.swedbank.se/prospekt och Nordnets hemsida www.nordnet.se. Informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Handlingar som införlivats genom hänvisning".

Anmälan via Swedbank

Anmälan från kunder i Swedbank eller sparbank ska göras till Swedbank enligt instruktioner nedan. Observera att anmälan är bindande. Endast en anmälan per person får göras och endast den anmälan som först kommit Swedbank tillhanda beaktas. Anmälningar aggregeras därmed inte.

Den som anmäler sig för förvärv ("Förvärvaren") av B-aktier måste ha en värdepappersdepå eller ett investeringssparkonto ("Värdepappersförväret") och likvidkonto hos Swedbank eller sparbank. Likvidkontot som anges för betalning måste disponeras av den som anmäler sig för förvärv av B-aktier samt vara knutet till angiven depå eller investeringssparkonto. Om du inte har ett värdepappersförvar eller likvidkonto i Swedbank eller sparbank kan du öppna ett sådant via www.swedbank.se/privat/kunderbjudanden/ (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Handlingar som införlivats genom hänvisning") med hjälp av ditt Bank-ID.

Som kund i Swedbank eller sparbank kan anmälan ske via internetbanken, mobilbanken, kundcenter privat/företag, rådgivare, personlig mäklare alternativt besök hos valfritt Swedbank- eller sparbankskontor. För kunder med ett investeringssparkonto hos Swedbank eller sparbanker kommer Swedbank och sparbanker, om anmälan resulterar i tilldelning av B-aktier, att förvärva ett motsvarande antal B-aktier som tilldelningen avser och vidareförsälja dessa till kunden till det pris som gäller enligt Erbjudandet.

⁶ Till allmänheten räknas fysiska- och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av lägst 150 B-aktier och högst 12 000 B-aktier.

⁷ Till institutionella investerare räknas fysiska- och juridiska personer som anmäler sig för förvärv av fler än 12 000 B-aktier.

⁸ Den som anmäler sig för förvärv av fler än 12 000 B-aktier ska kontakta Swedbank och Nordea i enlighet med vad som anges under avsnittet "Villkor och anvisningar - Anmälan - Erbjudandet till institutionella investerare".

Anmälan kan också göras via den särskilt upprättade anmälnings sedeln och lämnas till något av Swedbanks eller sparbankers kontor i Sverige för registrering, alternativt skickas till:

Swedbank AB (publ)
Emissioner C66
105 34 Stockholm

Anmälnings sedeln finns tillgänglig på Wästbyggs hemsida www.wastbygg.se samt Swedbanks hemsida för prospekt www.swedbank.se/prospekt (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Handlingar som införlivats genom hänvisning*").

För sent inkommen anmälan liksom ofullständig eller felaktigt ifylld anmälnings sedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga ändringar eller tillägg får göras i förtryckt text.

Anmälan måste ha inkommit till Swedbank senast klockan 17.00 den 9 oktober 2020. Observera att vissa bankkontor stänger före klockan 17.00.

Anmälan via Nordnet

Kunder hos Nordnet kan anmäla sig för förvärv av aktier via Nordnets internetjänst. Anmälan hos Nordnet kan göras från och med den 1 oktober 2020 till och med klockan 17.00 den 9 oktober 2020. För att inte förlora rätten till eventuell tilldelning ska kunder hos Nordnet ha tillräckliga likvida medel tillgängliga på kontot från och med den 9 oktober 2020 klockan 17.00 till likviddagen som beräknas vara den 15 oktober 2020. Endast en anmälan per investerare får göras. För anmälan på investeringskonton i Nordnet som resulterar i tilldelning kommer Nordnet att förvärva motsvarande antal tilldelade aktier i erbjudandet för vidareförsäljning till kontoinnehavaren för det pris som gäller enligt Erbjudandet. Mer information om anmälningsförfarandet via Nordnet finns tillgänglig på Nordnets webbplats (www.nordnet.se).

Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och utlandet

Anmälan om förvärv av B-aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare ska ske under perioden 1 oktober till och med den 12 oktober 2020. Anmälan från institutionella investerare i Sverige och utlandet ska ske till Joint Global Coordinators (i enlighet med särskilda instruktioner).

Styrelsen i samråd med Joint Global Coordinators förbehåller sig rätten att förkorta eller förlänga anmälningsperioden i Erbjudandet till institutionella investerare. Sådan förkortning eller förlängning kommer att offentliggöras före anmälningsperiodens utgång.

VIKTIG INFORMATION OM NID OCH LEI

Krav på NID-nummer för fysiska personer

Nationellt ID eller National Client Identifier (NID-nummer) är en global identifieringskod för privatpersoner. Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2014/65 ("MiFID II") har alla fysiska personer från och med den 3 januari 2018 ett NID-nummer och detta nummer behöver anges för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådant nummer inte anges kan Swedbank eller Nordnet vara förhindrade att utföra

transaktionen åt den fysiska personen i fråga. Om du enbart har svenskt medborgarskap består ditt NID-nummer av be-teckningen "SE" följt av ditt personnummer. Har du flera eller något annat än svenskt medborgarskap kan ditt NID-nummer vara någon annan typ av nummer. För mer information om hur NID-nummer erhålls, kontakta ditt bankkontor. Tänk på att ta reda på ditt NID-nummer i god tid då numret behöver anges på anmälnings sedeln.

Krav på LEI-kod för juridiska personer

Legal Entity Identifier (LEI) är en global identifieringskod för juridiska personer. Enligt MiFID II behöver juridiska personer från och med den 3 januari 2018 ha en LEI-kod för att kunna göra en värdepapperstransaktion. Om sådan kod inte finns får Swedbank eller Nordnet inte utföra transaktionen åt den juridiska personen i fråga. Förvärvare som behöver skaffa en LEI-kod för att kunna förvärva B-aktier i Bolaget kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Tänk på att ansöka om registrering av en LEI-kod i god tid då koden behöver anges på anmälnings sedeln. Via denna länk hittar du godkända institutioner för det globala LEI-systemet: www.gleif.org/en/about-lei/get-an-lei/find-lei-issuing-organizations. (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Handlingar som införlivats genom hänvisning*").

Mer information om LEI-kraven finns bland annat på Swedbanks hemsida www.swedbank.se/privat/spara-och-placera/mifid/lei, Nordnets hemsida <https://www.nordnet.se/se/info/lei> samt på Finansinspektionens hemsida www.fi.se (informationen på webbplatserna ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet "*Legala frågor och kompletterande information – Handlingar som införlivats genom hänvisning*").

TILLDELNING

Beslut om tilldelning av B-aktier fattas av styrelsen för Wästbygg efter samråd med Huvudägarna och Joint Global Coordinators, varvid målet kommer att vara att uppnå en stark institutionell ägarbas och en bred spridning av B-aktierna bland allmänheten, samt att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med B-aktierna på Nasdaq Stockholm.

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningsperioden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med ett lägre antal B-aktier än anmälan avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval eller helt utebli. Härutöver kan till Bolaget närstående parter samt vissa kunder till Swedbank och Nordnet komma att särskilt beaktas vid tilldelning. Tilldelning kan ske till anställda i Swedbank och Nordnet, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlareföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter. I den mån styrelseledamöter eller anställda i Koncernen får tilldelning i Erbjudandet kommer detta att ske med befintliga aktier vilka överläts av den Säljande Aktieägaren.

Erbjudandet till institutionella investerare

Vid beslut om tilldelning av B-aktier inom ramen för Erbjudandet till institutionella investerare i Sverige och internationellt kommer som ovan nämnts att eftersträvas att Wästbygg får en stark institutionell ägarbas. Fördelning bland de institutioner som lämnat intresseanmälan sker helt diskretionärt. Cornerstoneinvesterarna är emellertid garanterade tilldelning i enlighet med sina respektive åtaganden.

BESKED OM TILLDELNING OCH BETALNING

Erbjudandet till allmänheten i Sverige

Tilldelning beräknas ske omkring den 13 oktober 2020. Snarast därefter kommer avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning av B-aktier i Erbjudandet. Den som inte tilldelats B-aktier i Erbjudandet får inget meddelande.

Anmälningar inkomna till Swedbank

Snarast efter tilldelning kommer en avräkningsnota att sändas ut till dem som erhållit tilldelning av B-aktier i Erbjudandet. Besked om tilldelning av B-aktier kommer även att visas i Värdepapperstjänsten under orderstatus, vilket beräknas ske omkring klockan 09.00 den 13 oktober 2020.

Likvida medel för betalning av tilldelade B-aktier ska finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på likviddagen den 15 oktober 2020 klockan 01.00. Likvid kan komma att reserveras och debiteras tidigare från likvidkontot om tillräckligt med oreserverade medel finns tillgängligt, dock inte tidigare än den 13 oktober 2020. I det fall Förvärvaren önskar kunna handla med sina B-aktier första handelsdagen ska likvida medel för betalning av tilldelade B-aktier finnas disponibelt på likvidkontot hos Swedbank eller sparbank senast på tilldelningsdagen den 13 oktober 2020 klockan 01.00. En reservering av likvid på Förvärvarens likvidkonto kommer att göras och Förvärvarens tilldelade B-aktier blir tillgängliga för handel. På likviddagen kommer den reserverade likviden att debiteras kontot.

Anmälningar inkomna till Nordnet

De som anmält sig via Nordnets internetjänst erhåller besked om tilldelning genom att tilldelat antal aktier bokas mot debitering av likvid på angivet konto, vilket beräknas ske omkring klockan 09.00 den 13 oktober 2020.

För den som är kund hos Nordnet kommer likvid för tilldelade aktier att dras senast på likviddagen den 15 oktober 2020. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade aktier ska finnas disponibla från och med den 9 oktober 2020 till och med den 15 oktober 2020.

Erbjudandet till institutionella investerare

Institutionella investerare beräknas omkring den 13 oktober 2020 i särskild ordning erhålla besked om tilldelning, varefter avräkningsnotor utsänds. Full betalning för tilldelade B-aktier ska erläggas kontant senast den 15 oktober 2020, enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota.

Bristande och felaktig betalning

Observera att om full betalning inte görs i rätt tid, kan tilldelade B-aktier komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse understiga Erbjudandepriiset kan den som erhöll tilldelning av B-aktier få svara för mellanskillnaden. Vid felaktigt inbetalt belopp kommer det överskjutande beloppet att återbetalas. Ingen ränta kommer att utbetalas för överskjutande belopp.

Registrering och redovisning av tilldelade och betalda B-aktier

Registrering hos Euroclear av tilldelade och betalda B-aktier beräknas för såväl allmänheten som för institutionella investerare ske omkring den 15 oktober 2020, varefter Euroclear sänder ut en VP-avi som utvisar det antal B-aktier som har registrerats på mottagarens VP-konto eller servicekonto. Avisering till aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET AV ERBJUDANDET

Det slutgiltiga utfallet av Erbjudandet kommer offentliggöras genom ett pressmeddelande som kommer att finnas tillgängligt på Wästbyggs webbplats www.wastbygg.se (informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för den information som införlivas genom hänvisning enligt avsnittet "Legala frågor och kompletterande information - Handlingar som införlivas genom hänvisning") på eller omkring den 13 oktober 2020.

ANSÖKAN OM NOTERING PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Bolagets styrelse avser att ansöka om upptagande till handel av B-aktierna på Nasdaq Stockholm. Ansökan förväntas godkännas under förutsättning att spridningskravet uppfylls och första handelsdagen beräknas bli den 13 oktober 2020. Efter det att betalning för tilldelade B-aktier inom ramen för Erbjudandet hanterats av Joint Global Coordinators, kommer betalda B-aktier att överföras till av Förvärvaren anvisat Värdepappersförvar. Den tid som erfordras för överföring av betalda B-aktier till sådan Förvärvare kan medföra att denne inte kommer att ha sådana B-aktier tillgängliga på anvisat Värdepappersförvar förrän omkring den 15 oktober 2020. Det förhållandet att B-aktierna inte finns tillgängliga förrän omkring den 15 oktober 2020 kan innebära att Förvärvaren inte har möjlighet att sälja dessa B-aktier på den första handelsdagen, utan först när B-aktierna finns tillgängliga på anvisat Värdepappersförvar.

STABILISERING

I samband med Erbjudandet, kan Swedbank komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på B-aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt och kan komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i B-aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Se vidare avsnitt "Legala frågor och kompletterande information - Stabiliseringsåtgärder".

HANDEL I B-AKTIER

Handeln kommer att inledas före villkoren för Erbjudandets fullföljande uppfyllts, se vidare under avsnittet "Villkor för Erbjudandets fullföljande". Handeln kommer att vara villkorad av att villkoren uppfylls och Erbjudandet kan därmed komma att inte fullföljas förrän detta har skett. Om Erbjudandet inte fullföljs, ska eventuella levererande B-aktier återlämnas och eventuella betalningar återgå.

REGISTRERING AV NYEMISSION HOS BOLAGSVERKET

Styrelsen i Wästbygg avser att, med stöd av bemyndigande lämnat vid årsstämma i Bolaget den 23 mars 2020, besluta om nyemission av det antal B-aktier som krävs i samband med Erbjudandet enligt Prospektet. Nyemissionen beräknas registreras hos Bolagsverket omkring den 14 oktober 2020. B-aktierna kommer av emissionstekniska skäl att tecknas av Swedbank.

De B-aktier som omfattas av Erbjudandet kommer därvid att emitteras till en kurs om cirka 0,11 SEK per B-aktie (aktiens kvotvärde) varefter Swedbank kommer att lämna ett ovillkorat aktieägartillskott motsvarande resten av erbjudandepriSET (med avdrag för vissa transaktionskostnader). Förvärvsberättigade som förvärvar B-aktier har därmed accepterat att erlagt erbjudandepriSET tillförs Bolaget i dessa två delar. Villkoren ställs för att säkerställa att B-aktier kan levereras till förvärvsberättigade i enlighet med tidplanen för Erbjudandet.

RÄTT TILL UTDELNING OCH RÖSTRÄTT

B-aktierna medför rätt till utdelning i SEK från årsstämman 2021. Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalningen ombesörjs av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen var registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Se även under avsnittet "Aktiekapital och ägarförhållanden". Varje B-aktie berättigar till en (1) röst.

Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige".

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Erbjudandet är villkorat av (i) att Wästbygg och Joint Global Coordinators träffar avtal om placering av B-aktierna omkring den 13 oktober 2020 ("Placeringsavtalet"), (ii) att vissa villkor i Placeringsavtalet uppfylls, (iii) att Placeringsavtalet inte sägs upp (vilket kan ske fram till likviddagen den 15 oktober 2020), samt (iv) att intresset för Erbjudandet enligt Joint Global Coordinators bedömning är tillräckligt stort så att en ändamålsenlig handel i B-aktien ska kunna uppnås. Se vidare under avsnittet "Legala frågor och kompletterande information". Om ovan angivna villkor inte uppfylls eller om Placeringsavtalet sägs upp kan Erbjudandet avbrytas eller återkallas. I sådant fall kommer vare sig leverans av eller betalning för B-aktier genomföras under Erbjudandet. Om Erbjudandet avbryts eller återkallas kommer detta att offentliggöras via pressmeddelande senast på morgonen den 15 oktober 2020 och inkomna anmälningar kommer att bortses från samt eventuell inbetald likvid kommer att återbetalas.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Nordea

Investorare i Erbjudandet kommer att lämna ut personuppgifter till Nordea. Personuppgifterna som lämnas in till Nordea kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang i Nordea. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordea samarbetar. Information angående behandling av personuppgifter tillhandahålls av Nordeas filialkontor, vilka även accepterar förfrågningar om korrigerering av personuppgifter. Nordea kan få information om adresser genom automatisk datainhämtning hos Euroclear Sweden. För detaljerad information om behandlingen av personuppgifter, se vidare Nordeas dataskyddspolicy som finns tillgänglig på Nordeas webbplats (www.nordea.se/dataskyddspolicy).

Swedbank

Den som förvärvar B-aktier i Erbjudandet kommer att lämna personuppgifter till Swedbank. Personuppgifter som lämnats till Swedbank kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundarrangemang i Swedbank. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Swedbank samarbetar. Information om behandling av personuppgifter kan inhämtas på Swedbanks hemsida eller genom att kontakta kundcenter eller kontor för Swedbank, relevant sparbank. Adressinformation kan komma att inhämtas av Swedbank genom en automatisk datakörning hos Euroclear Sweden.

Nordnet

I samband med förvärv av aktier i Erbjudandet via Nordnets internetjänst kan personuppgifter komma att lämnas in till Nordnet. Personuppgifterna som lämnas in till Nordnet kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Nordnet samarbetar. Efter att kundförhållandet upphör raderar Nordnet alla relevanta personuppgifter enligt gällande lag. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Nordnet, som också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter. För mer information angående hur Nordnet behandlar personuppgifter var god kontakta Nordnets kundservice per telefon: 010-506 330 00 eller e-post: info@nordnet.se.

INFORMATION TILL DISTRIBUTÖRER

Med anledning av produktstyrningskrav i: (a) EU-direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, ("MiFID II"), (b) artiklar 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593 om komplettering av MiFID II, och (c) kapitel 5 i Finansinspektionens föreskrifter om värdepappersrörelse, FFFS 2017:12, (sammantaget "MiFID II:s produktstyrningskrav"), och utan ersättningsansvar för skador som kan åvila en "producent" (i enlighet med MiFID II:s produktstyrningskrav) i övrigt kan ha därtill, har B-aktierna i Bolaget varit föremål för en produktgodkännandeprocess, där målmarknaden för B-aktier i Bolaget är (i) icke-professionella kunder och (ii) investerare som uppfyller kraven för professionella kunder och jämbördiga motparter, var och en enligt MiFID II ("målmarknaden"), samt (iii) lämpliga för distribution genom alla distributionskanaler som är tillåtna enligt MiFID II. Oaktat målmarknadsbedömningen ska distributörerna notera att: värdet på B-aktierna i Bolaget kan minska och det är inte säkert att investerare får tillbaka hela eller delar av det investerade beloppet; B-aktierna i Bolaget erbjuder ingen garanterad intäkt och inget kapital-skydd; och en investering i B-aktier i Bolaget är endast lämpad för investerare som inte behöver en garanterad intäkt eller ett kapitalskydd, som (antingen enbart eller ihop med en lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabel att utvärdera fördelar och risker med en sådan investering och som har tillräckliga medel för att kunna bära sådana förluster som kan uppstå därav. Målmarknadsbedömningen påverkar inte kraven i några avtalsmässiga, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner i förhållande till Erbjudandet.

Målmarknadsbedömningen är inte att anses som (a) en lämplighets eller passandebedömning i enlighet med MiFID II; eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, införskaffa, eller vidta någon annan åtgärd rörande B-aktier i Bolaget.

Varje distributör är ansvarig för sin egen målmarknadsbedömning rörande B-aktier i Bolaget och för att bestämma lämpliga distributionskanaler.

ÖVRIG INFORMATION

Allmänt

Att Nordea och Swedbank är Joint Global Coordinators i samband med Erbjudandet innebär inte att respektive bank betraktar Förvärvaren som kund hos banken. Förvärvaren betraktas som kund hos respektive bank endast om banken har lämnat råd till Förvärvaren om investeringen eller annars har blivit direkt kontaktad angående investeringen, eller om Förvärvaren redan är kund hos Nordea eller Swedbank. Följden av att Förvärvaren inte anses som kund är att reglerna om skydd för investerare i lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på investeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske. Förvärvaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med investeringen.

Rätt att återkalla Erbjudandet

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen i samråd med Joint Global Coordinators, bedömer att förutsättningarna för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med B-aktien på Nasdaq Stockholm inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har väsentlig negativ inverkan på Bolaget som gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

OFFENTLIGGÖRANDE AV UTFALLET I ERBJUDANDET

Det slutliga utfallet av Erbjudandet kommer att offentliggöras genom ett pressmeddelande som även kommer att vara tillgängligt på Bolagets webbsida www.wastbygg.se omkring den 13 oktober 2020.



Marknadsöversikt

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader där Wästbygg är verksam. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som den regionala fastighetsmarknaden där Wästbygg verkar.

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Wästbyggs marknadsposition som tillhandahålls i detta avsnitt är, om inte annat anges, Wästbyggs samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Avsnittet är huvudsakligen baserat på en rapport framtagen av Evidens på uppdrag av Koncernen och mot ersättning. Faktauppgifterna kommer huvudsakligen från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, OECD, Värderingsdata, JLL, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Boplats Göteborg, Boplats Syd, Newsec, Brunswick real estate, Evidens, HUI, Skolverket, Socialstyrelsen, Nordea och SEB. Wästbygg anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att informationen är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed inga garantier för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar.

Den information som tillhandahålls i nedanstående avsnitt, och som har inhämtats från tredje part, har återgivits korrekt och, såvitt Wästbygg känner till och kan utröna av informationen som har offentliggjorts av denna tredje part, inga sakförhållanden har utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.

GLOBAL OCH SVENSK EKONOMI

Då Sverige är en liten och öppen ekonomi påverkar utvecklingen i omvärlden Sverige på ett påtagligt vis. I närtid påverkas både omvärldskonjunkturen och svensk ekonomi kraftigt av covid-19-krisen. Men även före pandemins utbrott dämpades BNP-tillväxten i omvärlden mot mer normala nivåer sedan 2017. Orsaken var en försvagning av den globala industrikonjunkturen samtidigt som osäkerhet kring handelsrelationer i olika delar av världen inneburit att företagets investeringsvilja och handel dämpades.

Covid-19-krisen förväntas innebära att BNP-tillväxten i Sverige faller från cirka 2,5 procent i genomsnitt de senaste åren till ett kraftigt minus under 2020. Konjunkturinstitutets bedömning i augusti 2020 är att BNP-nivån i Sverige under innevarande helår faller med knappt 5 procent för att sedan åter växa med 3,4 procent under 2021.⁹ Osäkerheten i bedömningarna till följd av pandemin är av naturliga skäl stora men affärsbankernas BNP-prognoser för 2020 och 2021 liknar i hög grad Konjunkturinstitutets.

Krisen har också inneburit att utvecklingen på arbetsmarknaden försämrats. Under 2019 ökade sysselsättningen i en långsammare takt jämfört med tidigare samtidigt som arbetslösheten steg något. Sedan pandemin bröt ut faller sysselsättningen under 2020 och uppgången i arbetslösheten blir märkbar. Enligt Konjunkturinstitutet bedöms sysselsättningen falla med ca 1,6 procent under 2020 och ytterligare ca 0,6 procent under 2021. Arbetslösheten ökar från 6,8 procent 2019 till 9,5 procent under 2021 enligt samma bedömning.

Lägre tillväxttakt som nu börjar sätta avtryck på arbetsmarknaden innebär att hushållens inkomster förväntas växa i en långsammare takt än tidigare. Hushållens reala disponibla inkomster bedöms falla något under 2020 för att åter börja växa reellt med ca 1 procent under 2021.¹⁰ Följaktligen faller den privata konsumtionen under 2020 men bedöms åter redovisa positiv tillväxt under 2021.

Inflationsförväntningarna har fallit till nivåer strax under 2,0 procent. Pandemin har inneburit att Riksbankens förväntas hålla reporäntan låg under lång tid. Riksbankens räntebana indikerar att styrrentan förblir oförändrad till minst kvartal tre 2023.

Den samlade bedömningen av konjunkturläget under 2020 präglas av covid-19-pandemin vilket innebär negativ tillväxt under 2020 men en successiv återhämtning från och med 2021 i takt med att smittspridningen kan kontrolleras och nedstängda ekonomier kan öppna upp. Osäkerheterna om hur världsekonomin och svensk ekonomi kommer att utvecklas är emellertid fortsatt stora. Ett mer utdraget förlopp med fortsatt omfattande smittspridning under hösten 2020 och under 2021 med varaktigt kraftig minskning av den ekonomiska aktiviteten får betydligt mer långsiktigt negativ effekt på global BNP-tillväxt, hur stor är dock mycket svårt att säga i dagsläget.

⁹ Konjunkturinstitutet, konjunkturuppdatering augusti 2020.

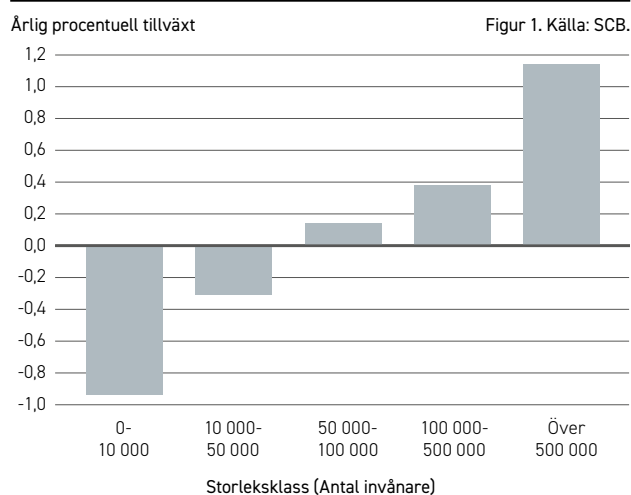
¹⁰ SEB Nordic Outlook, maj 2020.

UTVECKLINGEN AV DEN EKONOMISKA GEOGRAFIN I SVERIGE

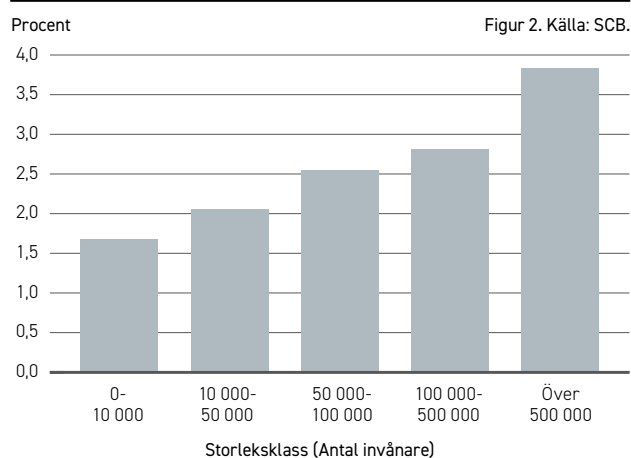
SCB:s befolkningsstatistik visar att det under 2019 bodde mer än fem miljoner svenskar i de tre storstadsregionerna med omland och den största delen av Sveriges sysselsättnings- och befolkningstillväxt under de senaste decennierna har återfunnits i dessa regioner.

Utvecklingen har varit väntad eftersom modern teori och forskning talar för geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser. Stora stadsregioner förväntas bli större och global konkurrens i växande utsträckning handlar om konkurrens mellan stora och allt större stadsregioner.¹¹ Dynamiken kan förklaras genom att företag i första hand attraheras till stora marknadsplatser, med stor och tät efterfrågan, och då företag söker sig dit växer den lokala marknaden och ger en ännu större potential för förnyelse och tillväxt. Den avgörande förklaringen till att både hushållen och företagen attraheras till större marknader är klusterfördelar, mångfalden i tillgången på resurser, utbildning och tjänster.

Årlig procentuell befolkningstillväxt i landets lokala arbetsmarknader 1995-2019



Årlig procentuell tillväxt av total lönesumma i landets lokala arbetsmarknader 1995-2019. Fasta priser



Ekonomisk tillväxt och förnyelse kan därför inte förstås som en allmän nationell process. Huvudrollen spelas av urbana ekonomier, som skapar lokala marknader (pendlingsregioner). Ju större regioner desto större lokala hemmamarknader som kan hysa särskilda lokala resurser och en mångfald av specialiserade verksamheter, som ger konkurrensfördelar och ekonomisk välfärd. Förklaringen är att fasta kostnader för specialiserade resurser och verksamheter kan fördelas på fler. Storlek och mångfald ökar i växelverkan vilket gör att tillväxten i befolkning och sysselsättning i större regioner till stor del blir självgenererad.

Utvecklingen i Sverige bedöms fortsätta mot en ökad geografisk koncentration av boende, företag och arbetsplatser till stora stadsregioner.¹² Trenden mot en ökad geografisk koncentration till stora stadsregioner är inte unik för Sverige utan gäller i hela Västeuropa.

Wästbyggs marknader utgör ett antal av Sveriges största regionala marknader och Koncernen finns på exempelvis alla tre storstadsmarknaderna samt ytterligare ett antal av landets största regionala marknader i södra och mellersta Sverige. Ett flertal av Wästbyggs marknader redovisar både snabb tillväxt i befolkning och total lönesumma, se figur 1 och 2.

Stockholms-, Göteborgs- och Malmös lokala arbetsmarknadsregioner tillhör gruppen av marknader med mer än 500 000 invånare, med landets snabbaste tillväxt av befolkning och lönesumma. Men också flera andra regionala marknader där Wästbygg är verksamt redovisar god tillväxt, se tabell 1. Wästbyggs lokala geografiska marknader är således väl positionerade utifrån ett tillväxtperspektiv.

LA-region (invånare 2019)	Tillväxt 1995 - 2019		
	I kärnkommunen	I kranskommunerna	I LA-region
Stockholm (2 787 881)	37,0 %	35,7 %	36,1 %
Göteborg (1 213 600)	29,0 %	22,8 %	25,6 %
Malmö (1 198 850)	40,1 %	21,9 %	26,6 %
Linköping (274 166)	24,1 %	-0,2 %	13,0 %
Örebro (252 974)	30,1 %	-0,2 %	16,5 %
Västerås (252 371)	24,5 %	0,0 %	13,7 %
Jönköping (231 218)	22,2 %	6,1 %	15,4 %
Trollhättan (211 121)	12,5 %	4,2 %	6,4 %
Skövde (187 795)	14,0 %	-1,7 %	2,6 %
Norrköping (187 582)	15,7 %	-2,8 %	10,7 %
Kristianstad (183 221)	16,2 %	3,8 %	9,2 %
Borås (179 522)	17,7 %	3,6 %	12,1 %
Eskilstuna (167 310)	19,5 %	0,1 %	11,7 %
Halmstad (128 670)	23,1 %	12,0 %	20,7 %

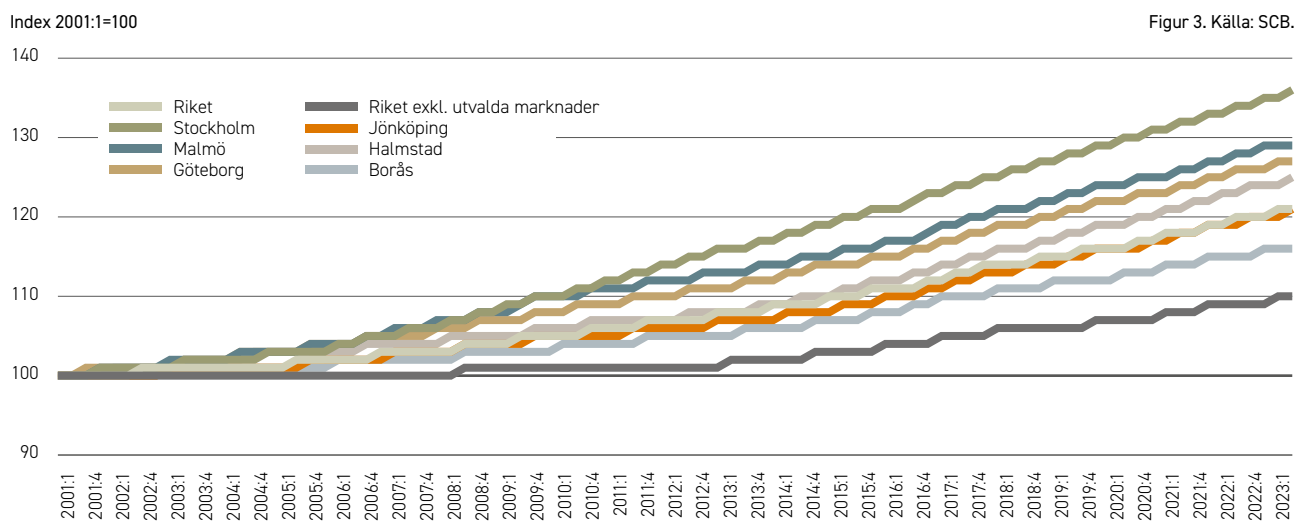
Tabell 1. Källa: SCB och Evidens

Befolkningsutvecklingen på kort sikt talar för en fortsatt stark befolkningstillväxt. Befolkningstillväxten i Stockholmsregionen har ökat med nästan 30 procent sedan millennieskiftet och motsvarande tillväxt för Malmö är 25 procent och för Göteborg 21 procent, se figur 3. Flertalet övriga regionala marknader redovisar god tillväxttakt de senaste 5 till 10 åren. Den höga tillväxttakten förklaras av att både flytt- och födelsetakten är positiva.

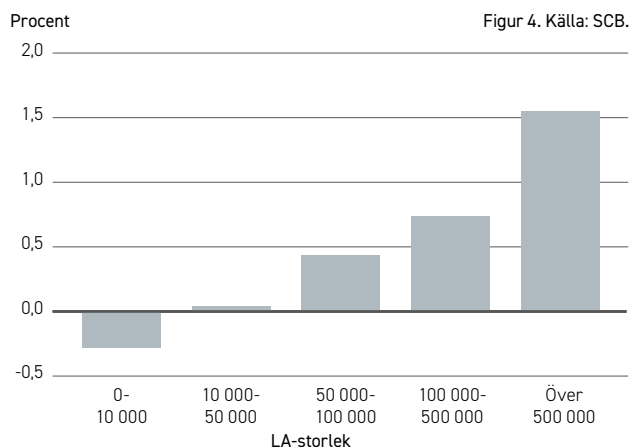
¹¹ *The Spatial economy: Cities, Regions and international Trade*; Fujita, Krugman och Venables, 1999.

¹² *The Spatial economy: Cities, Regions and international Trade*; Fujita, Krugman och Venables, 1999.

Befolkningsutveckling i Wästbyggs marknader 2001:1-2020:1, inkl. prognos 2020:2-2023:1



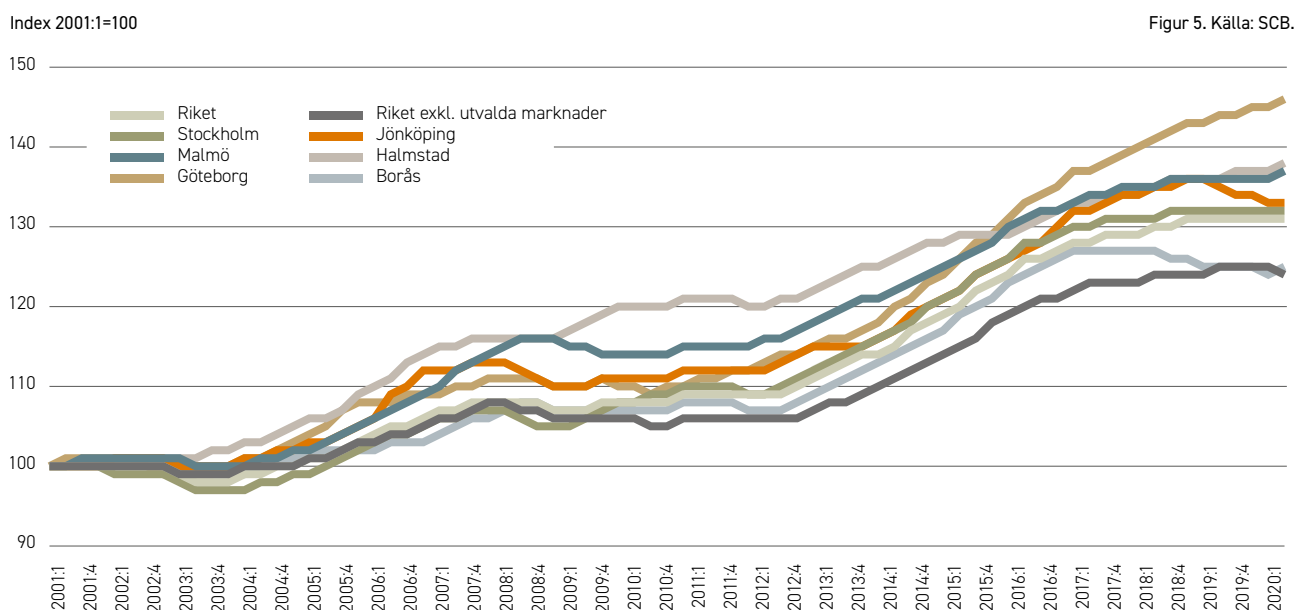
Årlig procentuell tillväxt av sysselsättningen i landets lokala arbetsmarknader 1995-2018



Sysselsättningstillväxten har historiskt varit koncentrerad till de största regionala marknaderna i Sverige, figur 4. En viktig förklaring till god regional tillväxt i form av befolkningstillväxt och tillväxt i lönesumma är att Wästbyggs olika regionala marknader redovisar god tillväxt i sysselsättning. Sedan 2010 har tillväxttakten i ekonomin åter tagit fart efter finanskrisen, se figur 5. De senaste åren har sysselsättningstillväxten varit god på flertalet marknader.

Sammanfattningsvis redovisar Wästbyggs marknader över tid god tillväxt i befolkning, lönesumma och sysselsättning.

Förändring av lönesumma 2001:1-2020:1, 4-kvartals glidande medelvärde



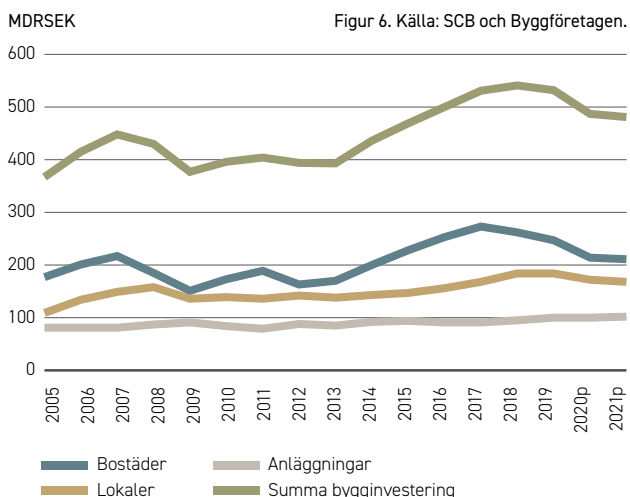
BYGGMARKNADEN I SVERIGE

Goda tillväxtvillkor på de största svenska regionala marknaderna har inneburit ökande efterfrågan på bygginvesteringar i Sverige efter finans- och eurokriserna 2009 till 2012, se figur 6.

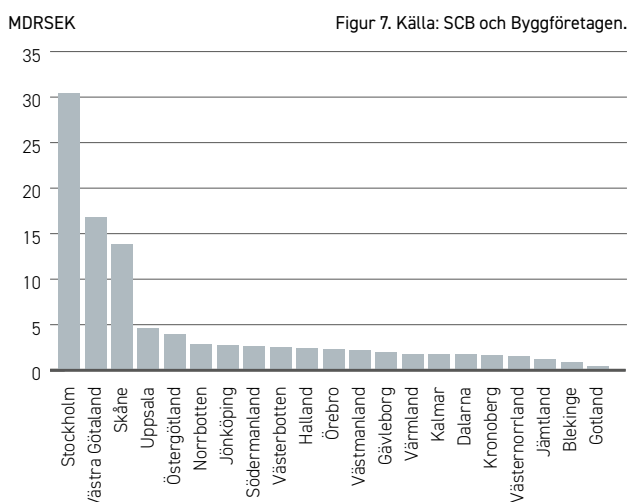
De totala bygginvesteringarna, det vill säga ny- och ombyggnadsinvesteringar i fastigheter samt investeringar i anläggningar, växte under perioden 2013 till 2019 från 395 MDRSEK till 543 MDRSEK, för att sedan falla något under 2019. Huvuddelen av tillväxten i bygginvesteringarna under perioden förklaras av ökad efterfrågan på bostäder. Bostadsinvesteringarna ökade under samma period med nästan 100 MDRSEK, från 170 till 262 MDRSEK 2018 för att falla till 247 MDRSEK 2019. Men det är inte bara bostadsbyggandet som ökat i volym, utan även bygginvesteringar i nya lokaler. Lokalinvesteringarna växte från 138MDRSEK 2013 till 184 MSEK 2019. Bygginvesteringar i anläggningar har redovisat en mer blygsam ökning, från 85 MDRSEK 2013 till 100 MDRSEK år 2019.

Av Wästbyggs marknader redovisar Stockholmsregionen den största investeringsvolymen med ca 30 procent av den totala investeringsvolymen, följt av Västra Götaland (17 procent) och Skåne (14 procent), se figur 7. De tre storstadsregionerna svarar således för mer än 60 procent av bygginvesteringarna i Sverige 2018.

Bygginvesteringar 2005-2021 inklusive Byggföretagens prognos

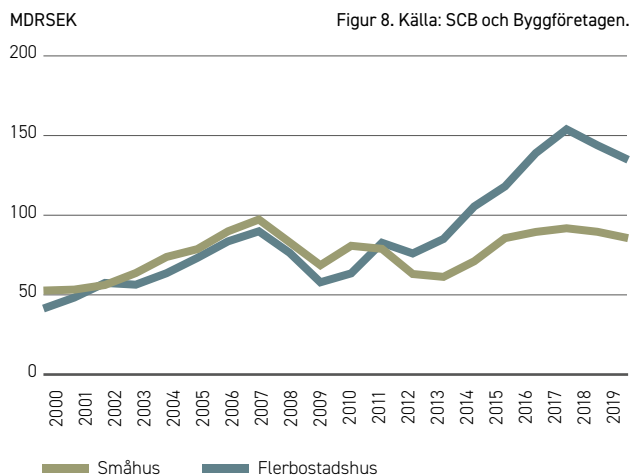


Bygginvesteringarnas fördelning per län 2018

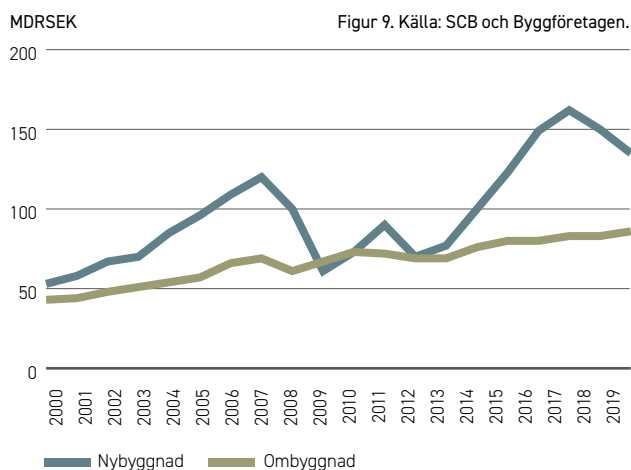


Bostadsinvesteringarna minskade något under 2019 jämfört med 2018, se figur 8. Minskningen berodde framförallt på fallande byggande av bostadsrätter och småhus, och utlöstes delvis till följd av skärpt kreditgivning. Det minskade bostadsbyggandet fortsatte under 2019 och påverkade främst produktionen av flerbostadshus, men även en lägre investeringsvolym i småhusbyggandet märktes av. Regeringen beslutade den 19 december 2019 om nya regler för investeringsstödet för hyresbostäder och bostäder för studerande som trädde i kraft i februari 2020. Även om investeringsstödet till hyresrättsbyggandet återinförts bedöms detta inte vända nedgången i bostadsinvesteringar under 2020 till en uppgång eftersom data visar att hyresrättsproduktionen inte vuxit nämnvärt under perioden 2017 till 2019 trots det statliga investeringsstödet.

Bostadsinvesteringar, miljarder kronor, 2018 års priser



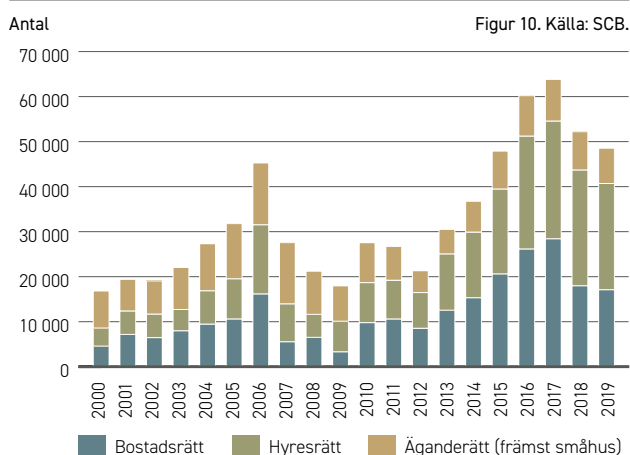
Bostäder. Nybyggnad och ombyggnad. Miljarder kronor, 2018 års priser



Investeringsvolymen för ombyggnad av bostäder har varit relativt stabil runt drygt 80 MDRSEK, se figur 9. Därtill har investeringsvolymen i nybyggnad av bostäder kraftigt ökat sedan 2012. Ökningen har varit hänförlig till en stark hyresrättsmarknad, men även vad gäller bostadsrätter, se figur 10.

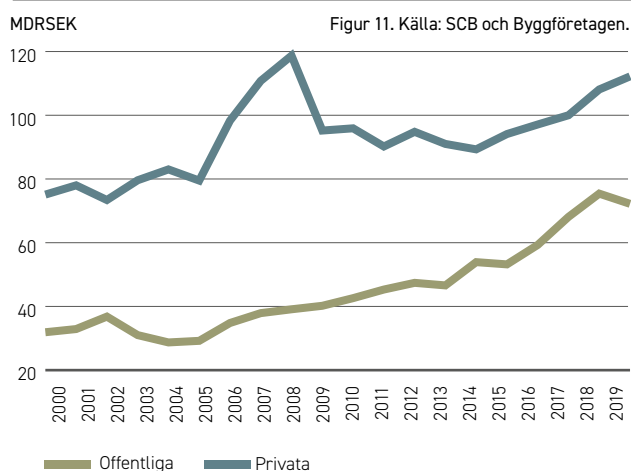
De privata lokalinvesteringarna fortsatte att öka under 2019 medan de offentliga lokalinvesteringarna föll något, se figur 11.

Bostadsbyggnade per upplåtelseform år 2000 till 2019



Med den globala och svenska konjunkturavmattning som inleddes under 2019 samt på grund av covid-19-pandemin beräknas de totala bygginvesteringarna minska under 2019 och 2020, när också lokalefterfrågan bedöms mattas något under 2020. Ökade anläggningsinvesteringar, framför allt inom infrastruktur, utgör däremot en positiv motvikt. Det är främst investeringar inom de privata sektorerna vatten, avlopp, avfall och återvinning samt energi som fortsatt efterfrågar nya bygginvesteringar. Under 2020 drivs utvecklingen däremot främst av en stark tillväxt för det offentliga byggandet av nya vägar och järnvägar, där ökade investeringar i spårbunden trafik sker i främst Stockholmsregionen, Västsverige och Skåne.

Privata och offentliga investeringar i lokaler, år 2000 till 2019, 2018 års priser



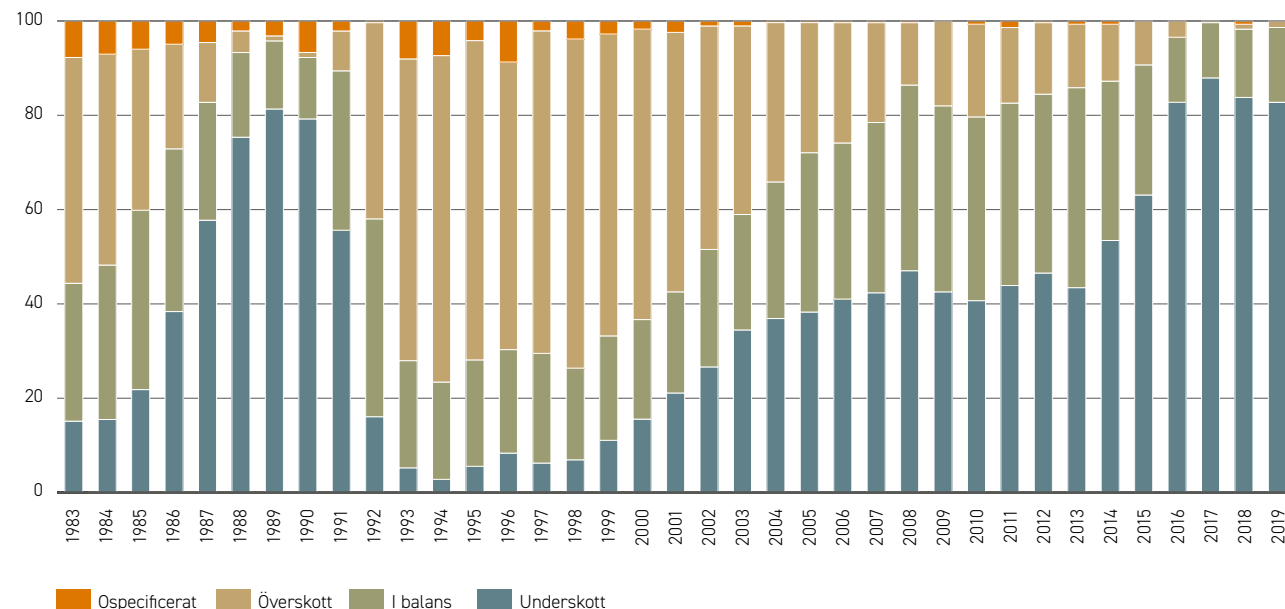
Sammantaget bedömer Byggföretagen konjunkturläget inom byggindustrin svagare även under 2020.¹³ Bygginvesteringarna förväntas sjunka med 2 procent 2019 och ytterligare 2 procent 2020 enligt Byggföretagens beräkningar, figur 6.

Även efter dessa förändringar ligger dock bostadsbyggandet kvar på en historiskt sett hög nivå. Det finns en stor brist på bostäder i de allra flesta svenska kommuner, se diagram nedan. I kombination med befolkningstillväxten i Sverige medför det att efterfrågan på bostäder beräknas vara fortsatt stor. Den främsta förklaringen är reduceringen av nyproduktion av ägda bostäder.

Bostadssituation i kommunerna

Andel av kommun (procent)

Figur 12. Källa: Boverket.



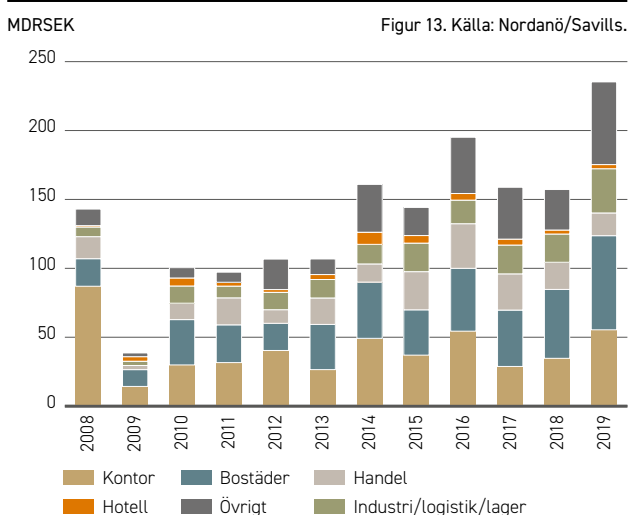
¹³ Sveriges Byggindustrier (sedan februari 2020 Byggföretagen), Byggkonjunkturen nr 1, 5 maj 2020.

SVENSK FASTIGHETSMARKNAD

I ett internationellt perspektiv framstår den svenska fastighetsmarknaden som attraktiv. Investeringsvolymen på Europas fastighetsmarknader var år 2019 ca 300 miljarder euro varav investeringarna i Sverige stod för 22 miljarder euro, vilket utgör sju procent av de totala europeiska investeringarna.¹⁴ Endast Tyskland, Storbritannien, Frankrike och Nederländerna redovisade en större investeringsvolym än Sverige. Den stora investeringsvolymen gör Sverige till den femte största marknaden men även den mest likvida marknaden i hela Europa år 2019 med en genomsnittlig årlig omsättning av fastighetsstocken de senaste 10 åren på 6,3 procent, följt av Storbritannien med 5,8 procent. 22 procent av transaktionsvolymen hade utländska köpare i Sverige år 2019.

Fastigheter som investeringsobjekt har ökat i attraktivitet under den senaste 20-årsperioden.¹⁵ De senaste årens låga ränteläge har skapat ett gynnsamt klimat för investeringar och föranlett en hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden med en transaktionsvolym om drygt 235 MDRSEK under 2019, figur 13. Bostadsfastigheter stod för 68 MDRSEK av transaktionsvolymen och utgjorde därmed det största segmentet med 29 procent av total omsättning.

Transaktionsvolym per fastighetstyp



Intresset på investerarmarknaden för hyresfastigheter är fortsatt stort. Det stora intresset kan också utläsas i fallande direktavkastningskrav. Fallande direktavkastningskrav är ett uttryck för att investerarmarknaden ser stigande värden i bostadsfastigheter. I figur 14 illustreras hur marknadens direktavkastningskrav för bostäder för flera av Västbyggs marknader har utvecklats det senaste decenniet och i flertalet marknader har direktavkastningskraven sänkts. Det ökade intresset för bostäder som investeringsobjekt beror framför allt på tre faktorer:

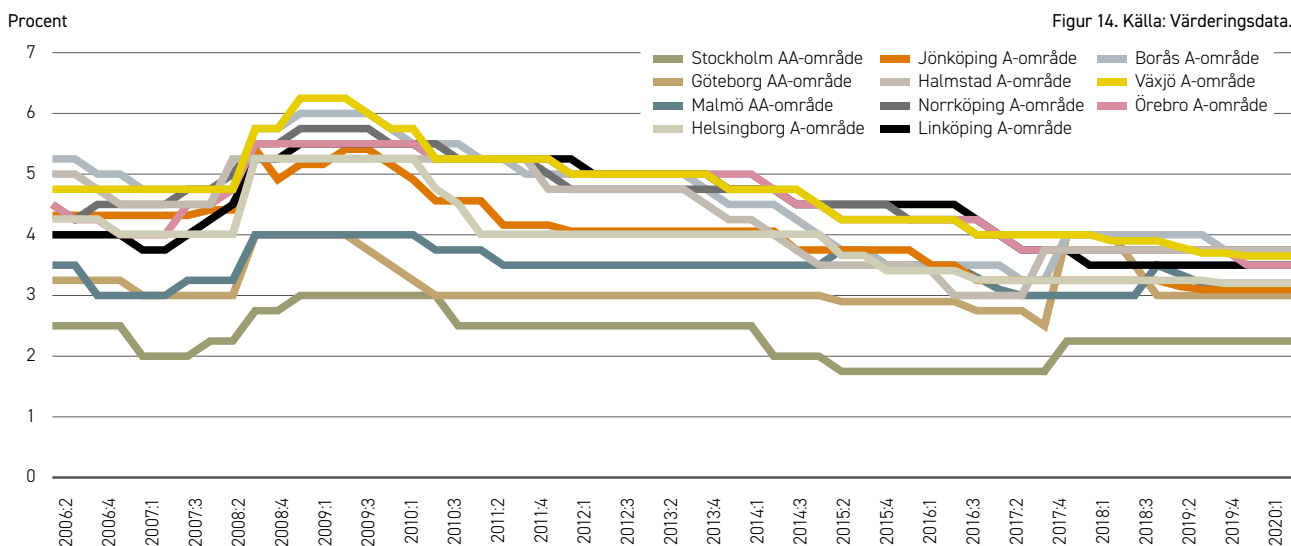
- Fallande avkastning på riskfria placeringar (exempelvis femåriga statsobligationer).
- Hög och ökande bostadsefterfrågan och betalningsvilja för bostäder, vilket både minskar marknadsriskerna men också innebär ett optionsvärde för ombildning till bostadsrätt.
- Tillväxt i årlig real hyresutveckling.

Dessutom finns argument för att bruksvärdessystemet bidrar till att upprätthålla investerarens intresse för hyresbostäder då hyran i normalfallet inte sänks även om betalningsviljan skulle falla.

Som exempel redovisar figur 15 både bostadsefterfrågans utveckling mätt som bostadsrättspriser i centrala Stockholm, fallande räntenivåer för riskfria placeringar mätt som räntan på 5-åriga statsobligationer och utvecklingen för avkastningskravet på centrala hyresbostäder och kontorsfastigheter i Stockholm.

Ny forskning visar att den långsiktigt och trendmässigt fallande reala räntenivån beror på strukturella orsaker i den globala ekonomin som ändrad demografi, förändrade sparandemönster, ökad inkomstspridning, och fallande investeringsaktivitet.¹⁶ Effekten är bland annat lägre förväntad ekonomisk tillväxt, lägre inflationstakt och ett generellt sett lägre ränteläge än under 1990- och 2000-talet. Det nuvarande låga ränteläget är därför troligen strukturellt betingat och kommer därmed sannolikt att medföra fortsatt låga avkastningskrav för bostadshyresfastigheter. Bostadshyresfastigheters avkastning redovisar samtidigt lägre volatilitet över tid än exempelvis kontorsfastigheter.

Förändring av direktavkastningskravet för bostäder i bästa läge



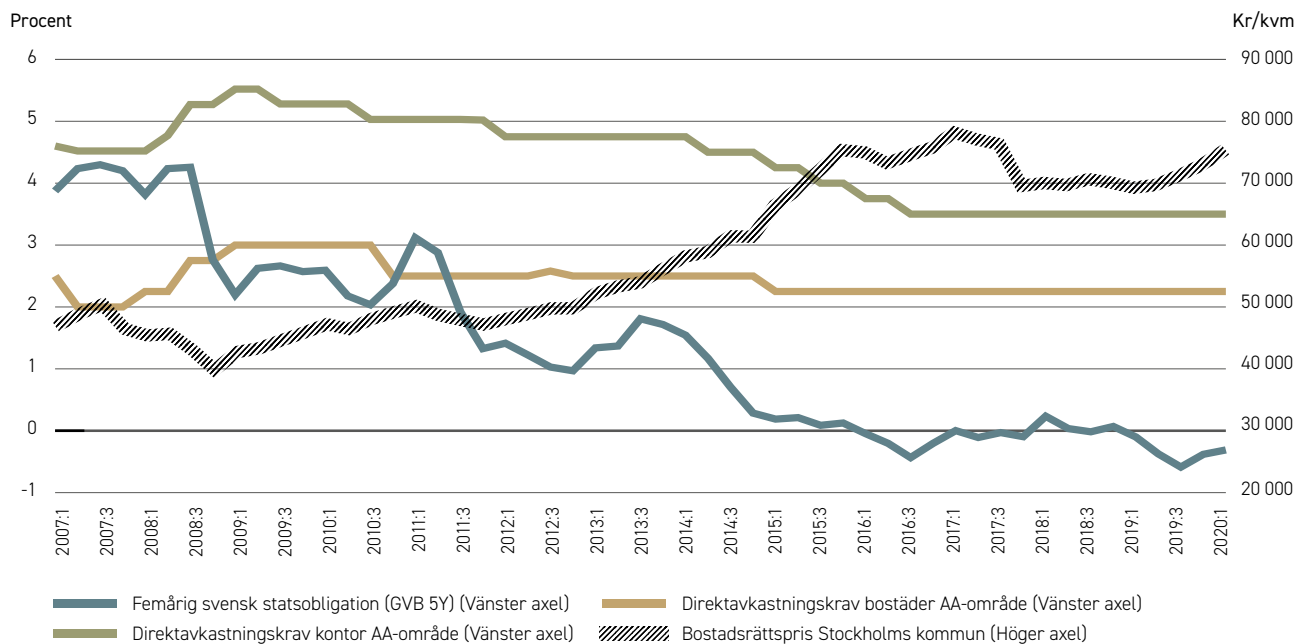
¹⁴ Pangea, 2019.

¹⁵ JLL, Nordic Outlook, våren 2019.

¹⁶ Lukasz Rachel and Thomas D. Smith, Bank of England (2017).

Direktavkastningskrav för bostäder och kontor i centrala Stockholm, femårig statsobligation och bostadsrättspris 2007:1-2020:1. Fasta priser

Figur 15. Källa: Värderingsdata, Mäklarstatistik och Riksbanken.



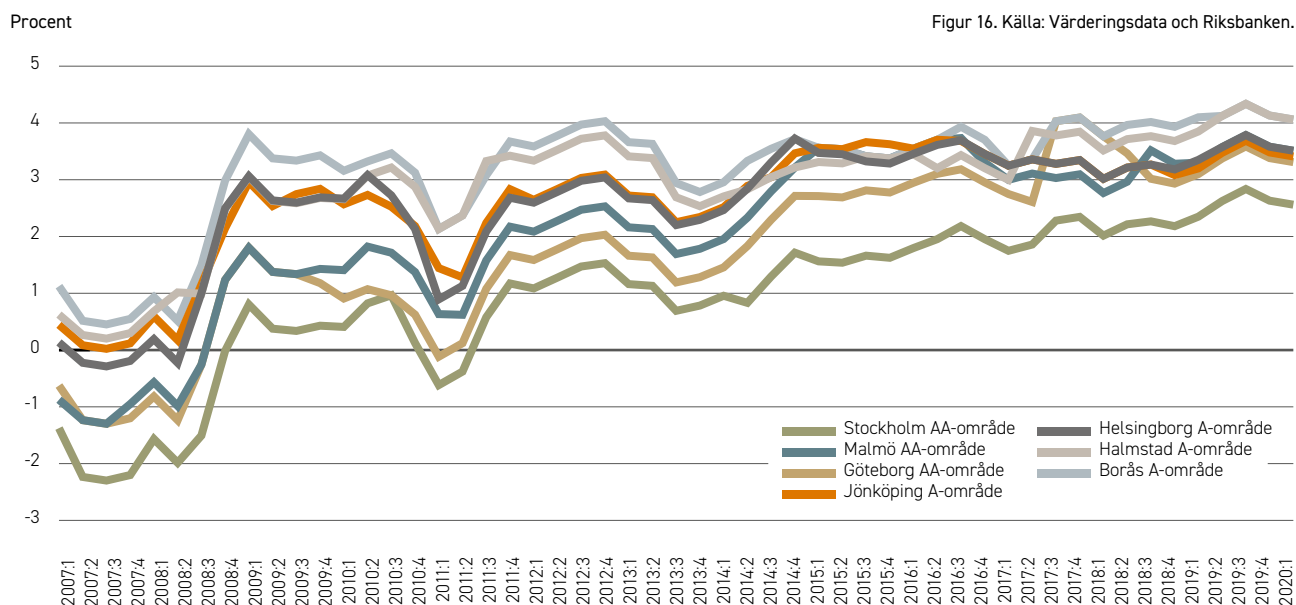
I figur 15 redovisas utvecklingen för avkastningskrav på den största av Wästbyggs lokala marknader, Stockholm, med en likvid transaktionsmarknad för centrala kontorsfastigheter. Kontorsfastigheters avkastningskrav redovisar en större volatilitet än motsvarande avkastningskrav för bostadsfastigheter. Det är troligen ett uttryck för att marknads- och konjunkturriskerna bedöms större för kontorsfastigheter än för bostadsfastigheter.

Data talar dessutom för att prissättningen på bostadsfastigheter tagit viss höjd för eventuellt stigande räntor i framtiden.

I figur 16 redovisas hur transaktionsmarknaden i dagsläget tar ut en historiskt hög riskpremie för att investera i bostads- hyresfastigheter. Riskpremien, ofta kallad yield gap, utgörs av skillnaden mellan marknadens direktavkastningskrav för bostadshyresfastigheter och riskfri ränta illustrerat som en 5-årig statsobligation. De historiskt höga nivåerna tyder på att investerarna räknar med ett framtida högre ränteläge och att det finns marginal innan investerarna behöver justera upp direktavkastningskravet på bostadshyresfastigheter för att kompensera för eventuellt stigande marknadsräntor.¹⁷

Yieldgap för bostäder 2007:1-2020:1

Figur 16. Källa: Värderingsdata och Riksbanken.

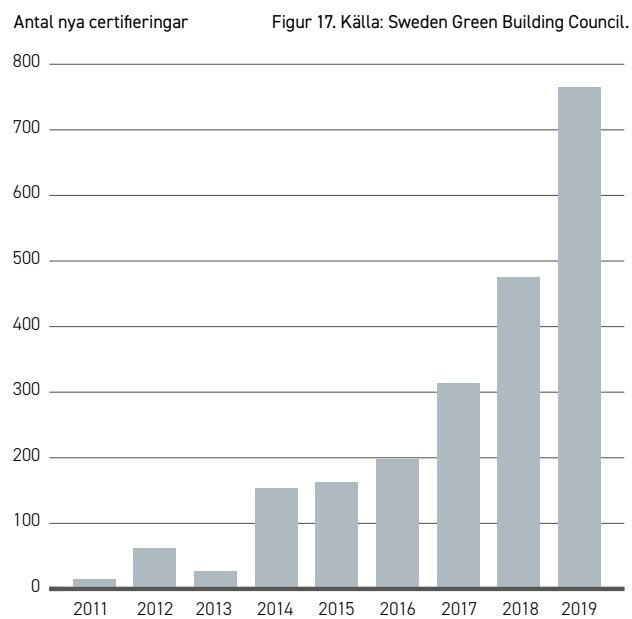


¹⁷ Evidens, juni 2019.

MILJÖCERTIFIERAT BYGGANDE

Regeringen avser att införa krav på att byggherren ska upprätta och lämna in en klimatdeklaration vid uppförande av ny byggnad från den 1 januari 2022. Införandet av ett krav på redovisning av en klimatdeklaration är ett steg i statens styrning mot en minskad klimatpåverkan från byggnader vid uppförande. Redan idag miljöcertifieras allt fler nyproducerade byggnader på frivillig basis utifrån något eller några av de certifieringssystem som används på den svenska marknaden, se tabell här nedanför.

Miljöcertifierat byggnade 2011-2019



Logistikanläggningarnas stora platta tak är utmärkta för installation av solceller.



MARKNADEN FÖR WÄSTBYGGS OLIKA FASTIGHETSSEGMENT

Wästbygg är verksamt inom flera olika fastighetssegment:

- bostäder
- kommersiella fastigheter
- samhällsfastigheter
- logistik- och industribyggnader

Bostäder

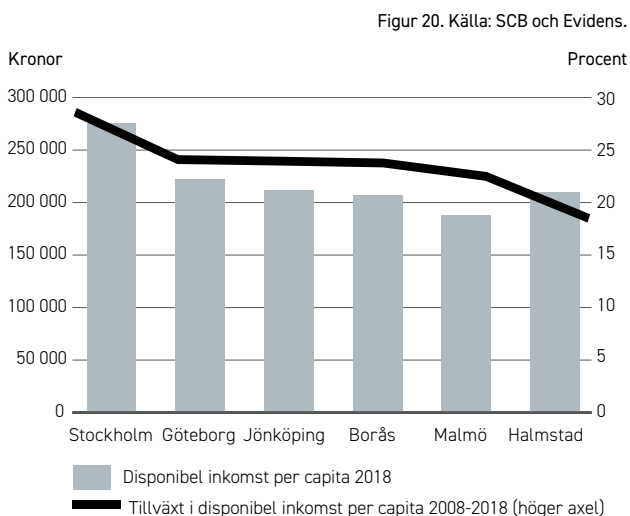
Bostadsefterfrågans styrka bestäms av både makrofaktorer som den demografiska och ekonomiska utvecklingen på olika lokala bostadsmarknader. Bostadsefterfrågans styrka kan avläsas ur prisutvecklingen på lokala marknader. Den demografiska utvecklingen på flera av Wästbyggs potentiella marknader talar för ett fortsatt behov av nya bostäder. Prognoser för befolkningsutvecklingen talar för fortsatt befolkningstillväxt i kommunerna, se figurerna 18 och 19.

Befolkningsutvecklingen i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö har varit minst en procent per år under de senaste två decennierna. På ett antal regionala marknader har motsvarande långsiktig tillväxttakt varit mellan en halv, till en procent per år.

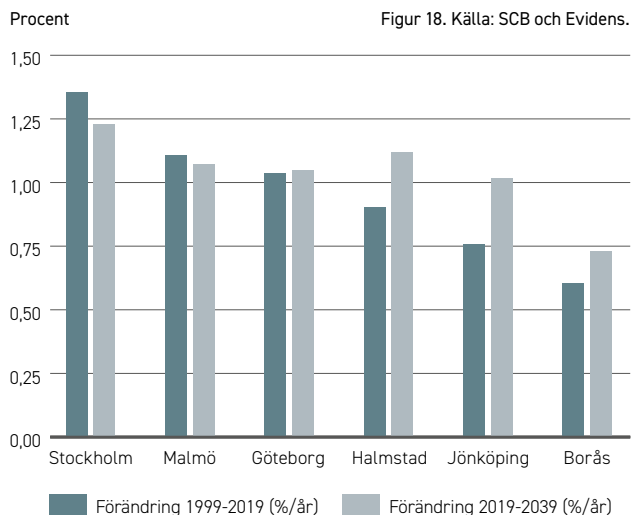
Befolkningsprognoser pekar mot att befolkningstillväxten den närmaste tjuugoårsperioden till och med år 2039 fortsätter. Stockholmsregionen förväntas växa med ca 780 000 invånare fram till och med år 2038, en årlig tillväxttakt om knappt 1,3 procent. Motsvarande befolkningstillväxt för Göteborgs- och Malmöregionerna är ca 285 000 invånare eller 1,1 procent per år. Flera av de övriga regionala marknaderna förväntas växa med i genomsnitt runt en procent per år under den kommande tjuugoårsperioden.

Förutom befolkningstillväxt präglas flera av Wästbyggs marknader av relativt god tillväxt i hushållens disponibla inkomster det senaste decenniet, se figur 20. För flertalet kommuner har hushållens disponibla inkomst vuxit med mellan 30 och 40 procent. Sammanfattningsvis betyder en god befolknings- och inkomstutveckling en ökande bostadsefterfrågan.

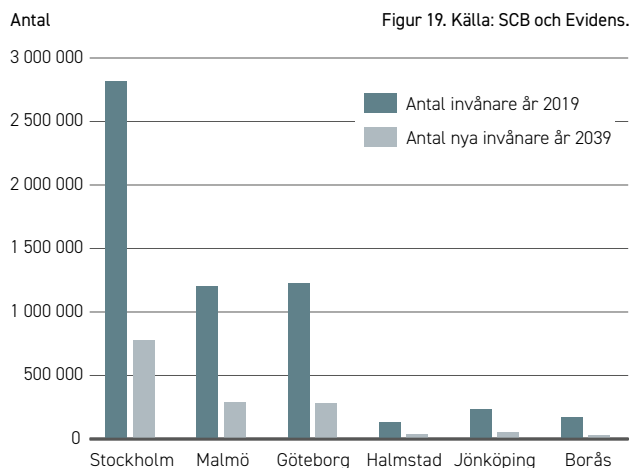
Disponibel inkomst per capita 2018



Befolkningsutveckling 1999-2019 och prognos 2019-2039



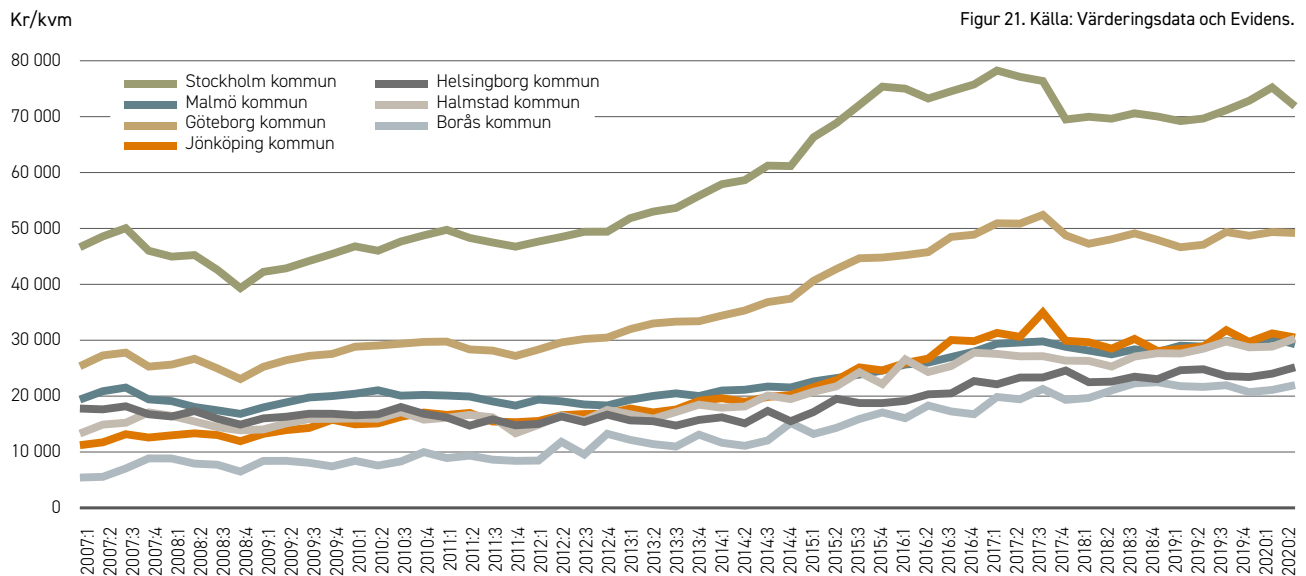
Befolkning 2019 och prognos 2019-2039



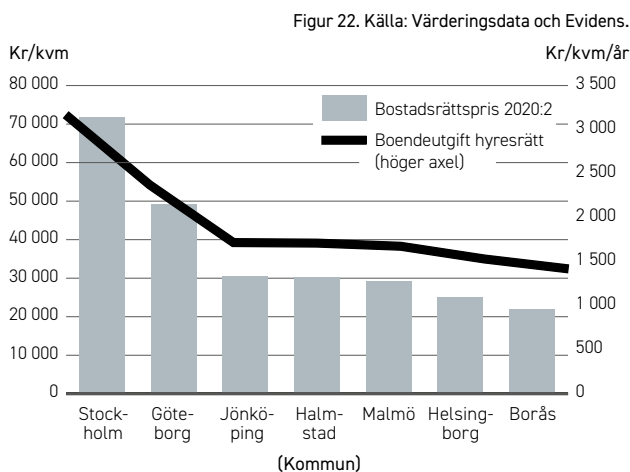
Den goda demografiska utvecklingen, det låga ränteläget samt den starka BNP-tillväxten och utvecklingen på arbetsmarknaden de senaste åren har inneburit att bostadsefterfrågan ökat.¹⁸ En tydlig indikator på bostadsefterfrågans styrka är prisutvecklingen på bostadsrätter. Statistik visar att bostadsrättspriserna på flertalet av Västbyggs marknader stigit påtagligt de senaste åren men att priserna föll under andra halvan av 2017 för att stabiliseras under 2018 och återigen öka under 2019 mot tidigare nivåer, se figur 21.

En rimlig förklaring till priset under 2017 är en påtagligt skärpt kreditgivning från både myndigheternas och bankernas sida, som utestänger grupper av hushåll, inte minst unga vuxna och andra kapitalsvaga hushållsgrupper, från att kunna finansiera ett bostadsköp. På några regionala marknader har också ett ökat utbud i form av färdigställda nya bostäder bidragit till att prisutvecklingen har dämpats.¹⁹

Bostadsrättspriser i utvalda områden, fasta priser



Bostadsrättspris och boendeutgift på successionsmarknaden i utvalda kommuner 2020:2



De gynnsamma tillväxtvillkoren både nationellt och regionalt har resulterat i en relativt snabb ökning i bostadsbyggandet fram till 2017 då priserna föll. På ett antal marknader föll byggvolymerna under 2018 medan volymerna var stabila och stundtals ökande på vissa marknader, se figurerna 23 till 25.

Införda kreditrestriktioner talar för att efterfrågan på hyresbostäder ökat. Vetenskapliga analyser visar att det i exempelvis Stockholms stad krävs 40 procent högre bruttoinkomst efter kreditåstramningen för att få ett bolån som täcker 85 procent av priset på den genomsnittliga Stockholmsettan.²⁰ Effekten är att 60 procent av de som skulle fått lånet innan kreditåstramningen infördes utestängs. Hushåll som saknar tillräckligt sparkapital som motsvarar krav på kontantsats för köp av bostadsrätt eller småhus, eller som inte kan eller vill skuldsätta sig, får därför acceptera att i högre grad rikta sin efterfrågan mot hyresmarknaden.

¹⁸ Evidens, Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

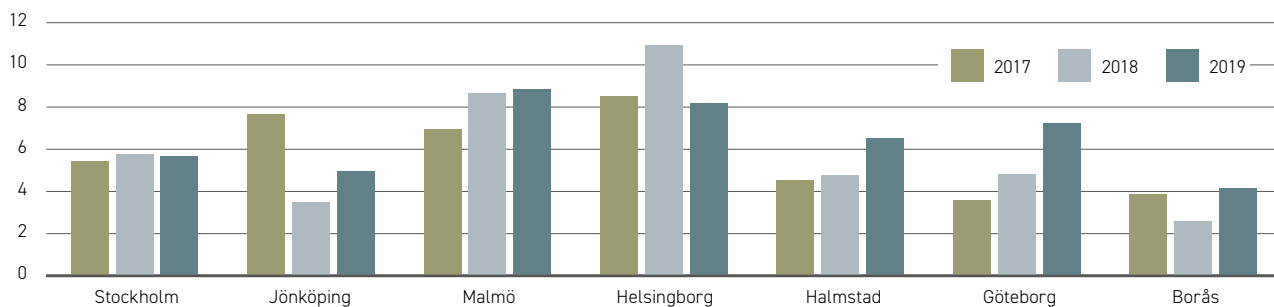
¹⁹ Evidens, Vem ska finansiera framtidens bostäder? 2018.

²⁰ Svensson, Lars EO, Amortization Requirements, Distortions, and Household Resilience: Problems of Macroprudential Policy II. Stockholm School of Economics, CEPR, and NBER (2019).

Totalt bostadsbyggande per 1 000 invånare år 2017-2019

Byggande per 1 000 invånare

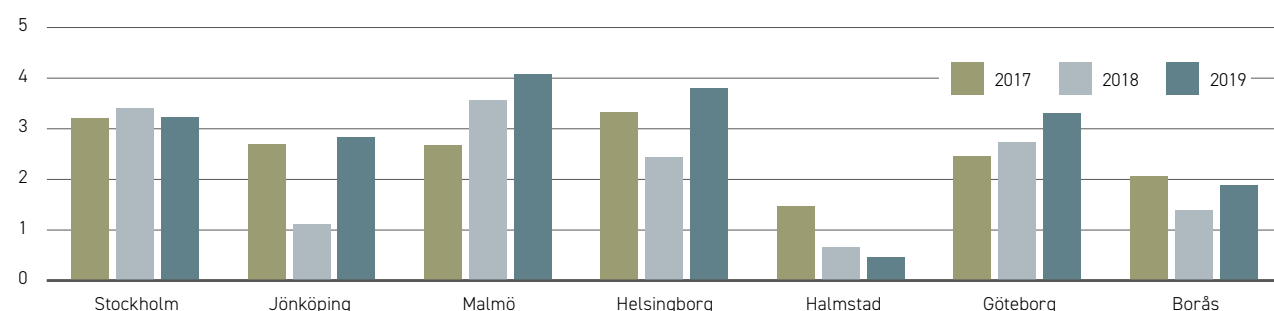
Figur 23. Källa: SCB och Evidens



Totalt bostadsrättsbyggande per 1 000 invånare år 2017-2019

Byggande per 1 000 invånare

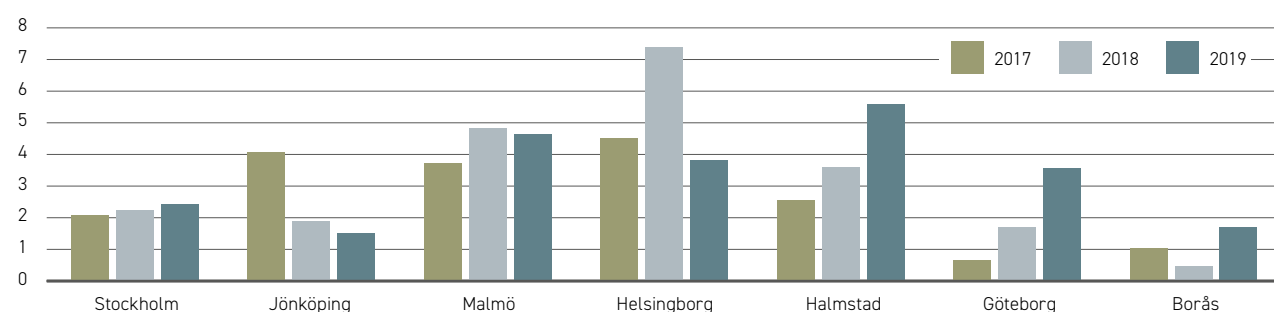
Figur 24. Källa: SCB och Evidens



Totalt hyresrättsbyggande per 1 000 invånare år 2017-2019

Byggande per 1 000 invånare

Figur 25. Källa: SCB och Evidens



Ett bra mått på hushållens betalningsvilja för bostäder i flerfamiljshus är priserna på bostadsrättsmarknaden, då dessa styrs helt och hållet av marknaden. Priserna på bostadsrättsmarknaden ger samtidigt god information om hushållens betalningsvilja också för hyresbostäder, då sett till den totala boendekostnaden.²¹

Stockholm redovisar de högsta bostadsrättspriserna på de utvalda marknaderna med genomsnittspriser på successionsmarknaden på cirka 73 000 SEK/kvm, vilket motsvarar en boendegift om cirka 3 210 SEK/kvm/år, se närmare figur 36.

Prisspridningen inom kommunen är dock stor. I de mest efterfrågade miljöerna är genomsnittspriset i successionsmarknaden²² cirka 90 000 kr per kvadratmeter vilket motsvarar en boendegift om cirka 3 800 SEK/kvm/år.

För övriga marknader är genomsnittliga prisnivåer och boendegifter lägre med stor spridning mellan kommunerna. Borås redovisar de lägsta genomsnittspriserna på redovisade marknader med genomsnittspriser på 21 100 kr per kvadratmeter, vilket ger en boendegift om cirka 1 390 SEK/kvm/år.²³

²¹ Evidens, Om hushållens skuldsättning och bostadsmarknaden, 2016.

²² Successionsmarknaden används som beskrivning av överlåtelser av bostäder på andrahandsmarknaden, dvs transaktioner med bostäder som inte är nyproducerade.

²³ Modell för bostadsefterfrågan i Skåne, Region Skåne, 2019.

För nyproducerade bostäder är priserna generellt sett högre än i successionen då hushållen har en större betalningsvilja för nyproduktionskvaliteter som successionen ofta saknar. Det kan handla om moderna kök och badrum, stora balkonger mm. Uttryckt som bostadsrättspriser är normalt nyproduktion cirka 6 000 till 9 000 SEK högre per kvadratmeter än i successionen. Räknat som boendeutgift är skillnaden mellan successionen och nyproduktion i normalfallet cirka 200–300 SEK/kvm/år.

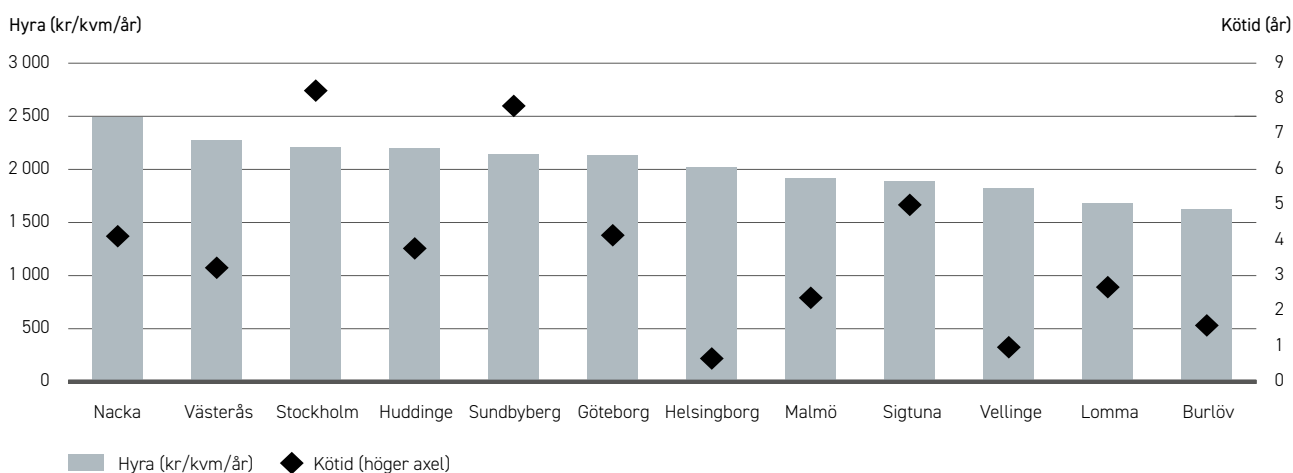
Hyresnivåerna i nyproduktionen av hyresbostäder bestäms inte av mötet mellan utbudet och bostadsefterfrågan på det sätt som präglar bostadsrätts- och småhusmarknaderna. I praktiken bestäms istället hyresnivåerna av produktionskostnader och de avkastningskrav som byggherren och Hyresgästföreningen kommit överens om som acceptabla. I normalfallet medför det en hyresnivå i nyproduktionen som fortfarande kan innebära att en betydande kötid krävs för att hushållet ska kunna erhålla en ny hyresbostad. Det saknas officiell statistik om aktuella nyproduktionshyror men data om förmedlade nyproducerade hyresbostäder från förmedlingsorgan ger dock vägledning om aktuella hyresnivåer. Eftersom det rör förmedlade bostäder kan hyresnivåerna dock skilja sig från hyresnivåer i ännu ej förmedlad nyproduktion.

För några av Västbyggs potentiella marknader redovisas officiella data om hyresnivåer för förmedlad nyproduktion och kötider av Stockholms stads bostadsförmedling AB, Boplats Göteborg och Boplats Syd. Flera av kommunerna redovisar genomsnittliga hyror på ca 2 000 SEK per kvadratmeter och år, figur 26. Några lokala marknader i Skåne redovisar något lägre hyresnivåer, ca 1 600 till 1 700 SEK per kvadratmeter och år. I Stockholm innebär hyresnivån fortsatt långa genomsnittliga kötider, ca åtta år, medan kötiden i exempelvis Helsingborg är kort, under ett år.

Som redovisats ovan har nyproduktionen ökat påtagligt de senaste åren, figurerna 23 till 25. Särskilt Malmö redovisar betydande ökning av bostadsproduktionen mellan 2016 och 2018. Det är både nyproduktionen av hyresbostäder och bostadsrätter som ökat.

Hyra och kötid för förmedlade nyproducerade hyresrätter år 2018 och 2019

Figur 26. Källa: Bostadsförmedlingen Stockholm, Boplats Göteborg och Boplats Syd.



KOMMERSIELLA LOKALER

Kommersiella lokaler innehåller flera olika delsegment. Wästbyggs verkar inom nyproduktion av kontorsfastigheter, handelsfastigheter och hotell.

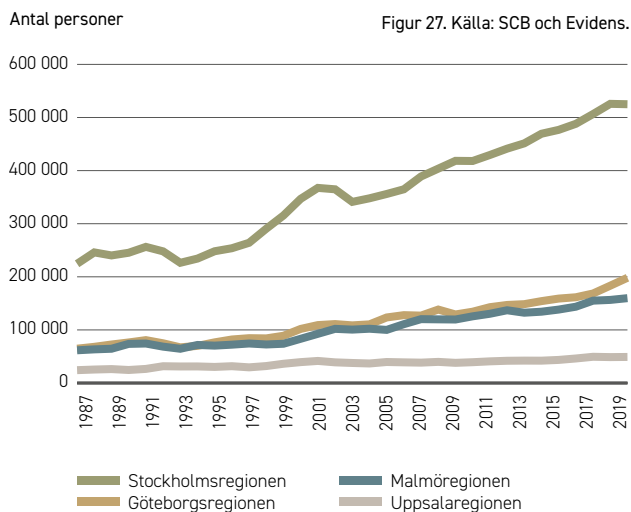
Den starka sysselsättningsutvecklingen i Sverige de senaste åren har i relativt hög grad skett i branscher med huvudsaklig sysselsättning i kontorslokaler. Det har i sin tur inneburit att efterfrågan på kontor har varit stark. Kontorssysselsättningen i antal personer har varit starkast i Stockholmsregionen men också varit relativt stark i de övriga stora regionerna. I både Stockholms-, Göteborgs- och Malmöregionerna har kontorssysselsättningen vuxit stabilt sedan början av 2000-talet med undantag för åren 2001 till 2003 samt finanskrisen 2009.

I Stockholmsregionen var 2019 mer än en halv miljon personer sysselsatta i kontorsintensiva branscher. Motsvarande siffra för Göteborgsregionen var nästan 200 000 och i Malmöregionen knappt 160 000, se figur 27.

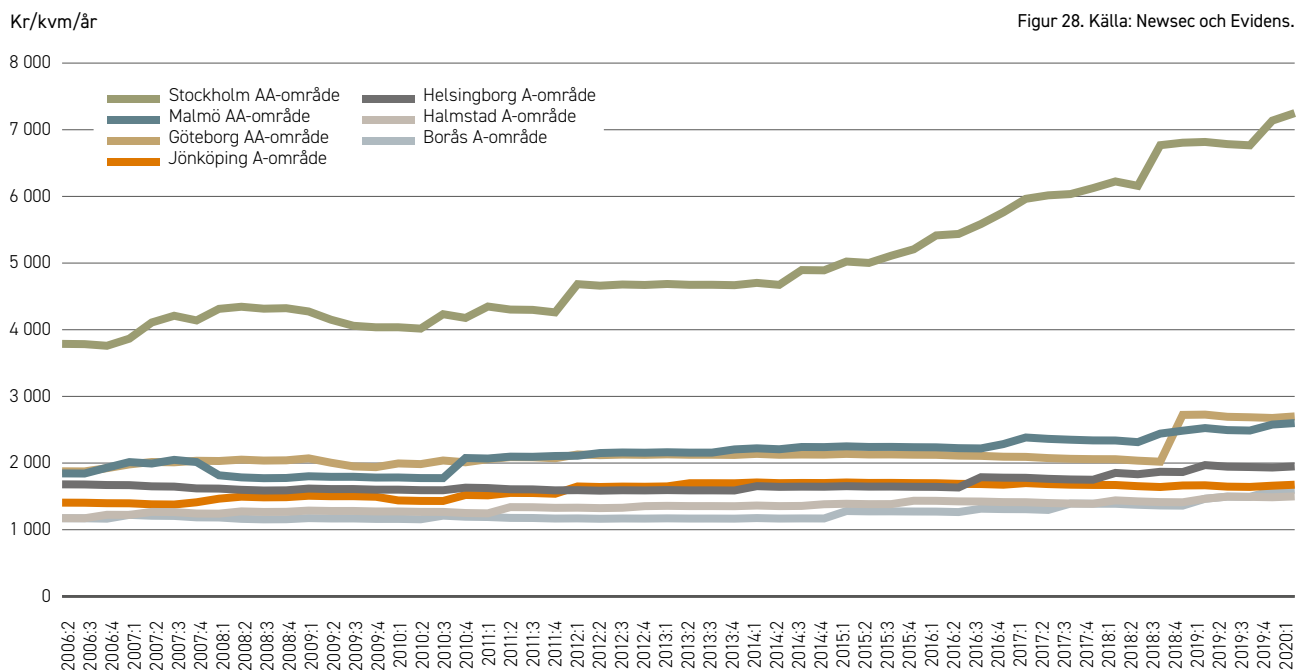
Den ökande kontorsefterfrågan har på flera av Wästbyggs marknader resulterat i allt högre hyresnivåer. I bästa läge i flera av de relevanta marknaderna har hyresnivåerna nått historiskt höga nivåer, figur 28. I centrala Stockholm var de genomsnittliga hyresnivåerna för nya kontrakt ca 7 200 SEK per kvadratmeter och år under våren 2020. Motsvarande nivå i Göteborg var ca 2 700 och i Malmö 2 500 SEK per kvadratmeter och år. Flera av de övriga regionala marknaderna har hyresnivåerna stigit under de senaste åren.

Investerarnas direktavkastningskrav för förvärv av kontorsfastigheter har samtidigt fallit, se figur 29 på nästa sida. Kombinationen av stigande hyresnivåer och fallande direktavkastningskrav har inneburit stigande fastighetsvärden för kontorsfastigheter på flera av Wästbyggs marknader. Centrala delar av Stockholm, Malmö och Göteborg redovisar de lägsta avkastningskraven, men avkastningskraven har fallit i centrala lägen på alla studerade marknader.

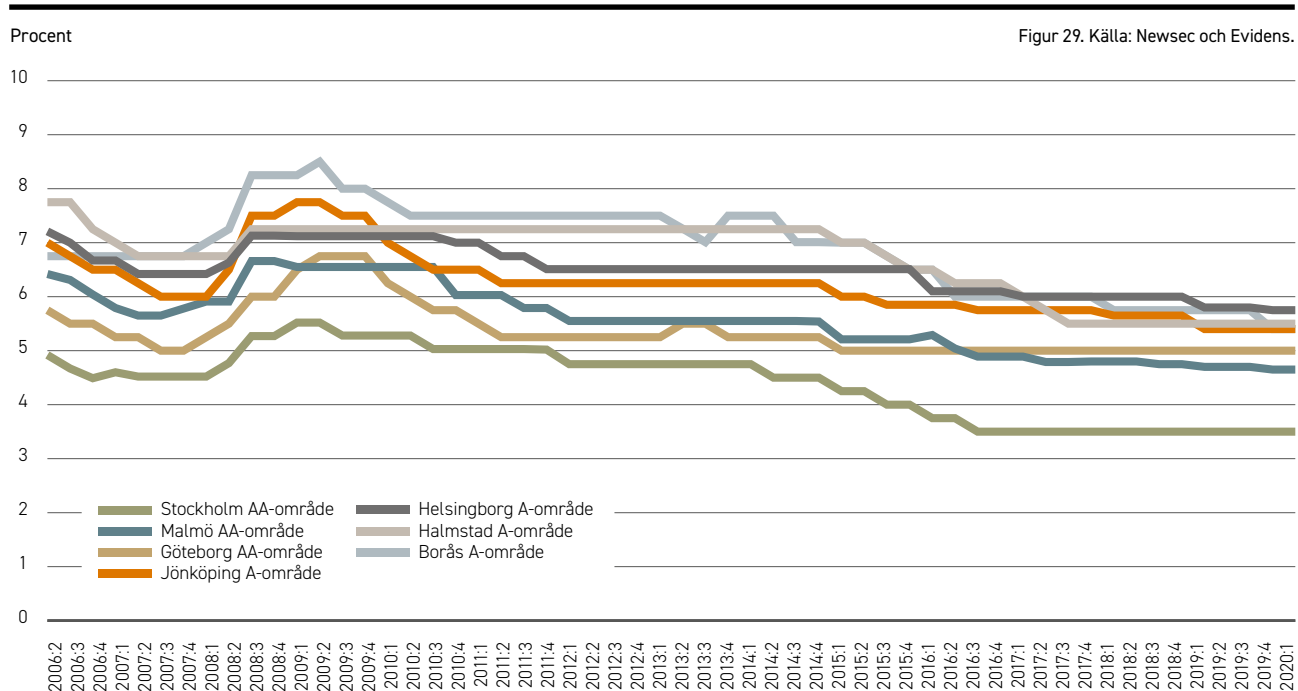
Kontorssysselsättning i storstadsregionerna 1987-2019



Hyresutveckling för kontorslokaler i bästa läge

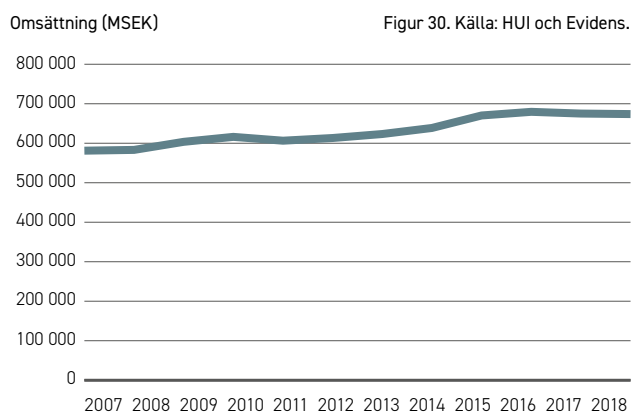


Förändring av direktavkastningskravet för kontorslokaler i bästa läge



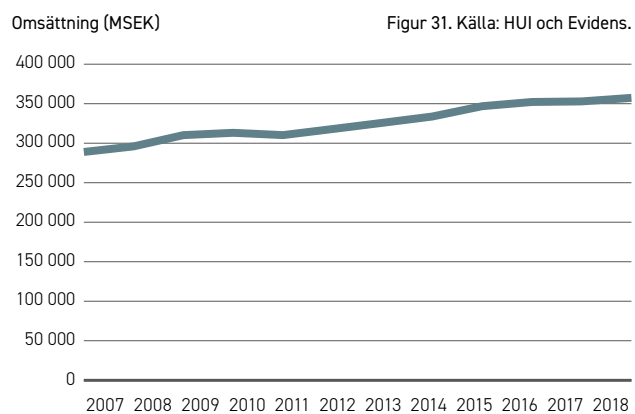
Tillväxten i detaljhandel har de senaste åren avtagit där den totala omsättningen i detaljhandeln i butiker ökade mellan åren 2011 och 2016 för att sedan år 2017 stabiliseras runt cirka 675 MSEK årligen, figur 30. Under de senaste åren har e-handeln däremot vuxit i omfattning, något som bland annat påverkat varuflöden som beskrivits ovan.

Omsättningsutveckling för total detaljhandel i Sverige 2007-2018. Fasta priser



Wästbygg har haft verksamhet inom nyproduktion av livsmedelshallar. Det är framförallt omsättningen av sällanköps-handeln som påverkats av ökad e-handel medan omsättningen av dagligvaror fortsatt att öka något också de senaste åren, se figur 31.

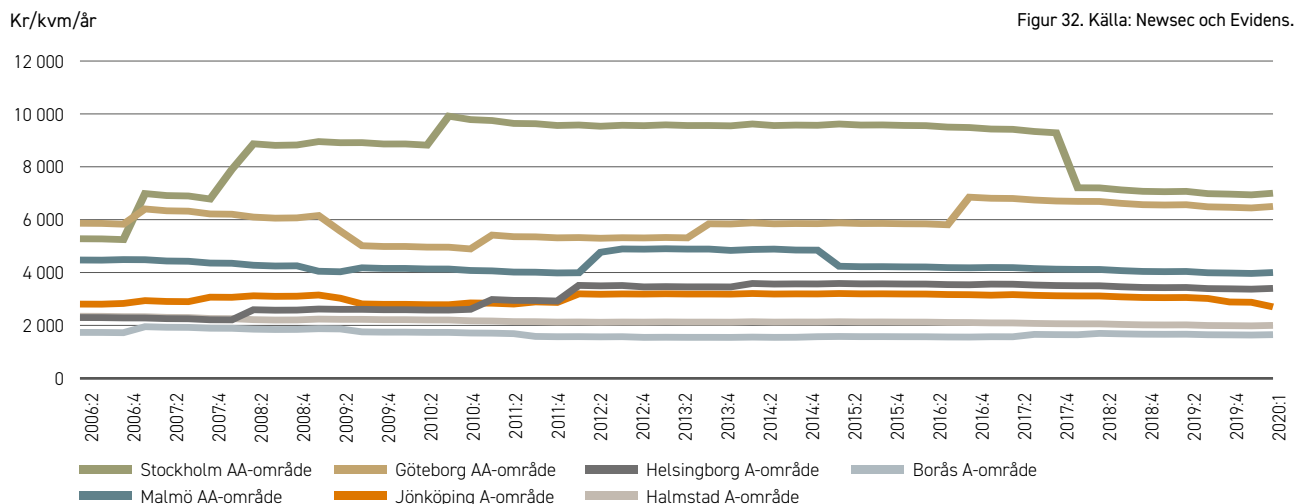
Omsättningsutveckling för dagligvaror i Sverige 2007-2018. Fasta priser



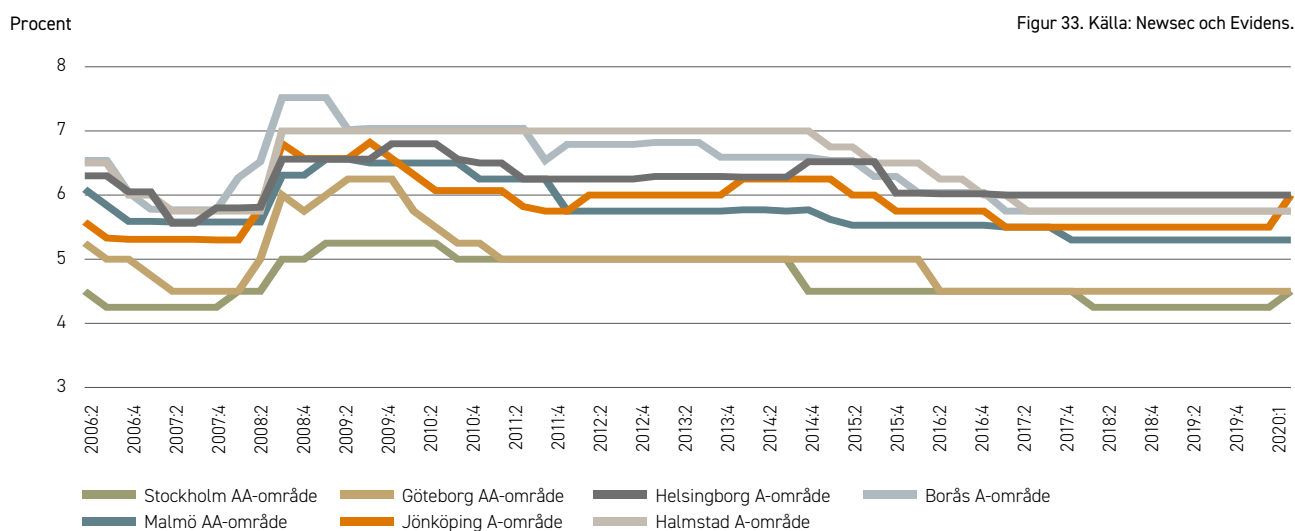
Den svagare utvecklingen för sällanköpshandeln har resulterat i stagnerande till fallande hyresutveckling för butikslokaler, se figur 32. Trots svag utveckling av omsättningen i sällanköps-

handel har investerarnas avkastningskrav varit relativt stabila, även om de justerats upp marginellt på några marknader det senaste året, figur 33.

Hyresförändring för handelslokaler i bästa läge

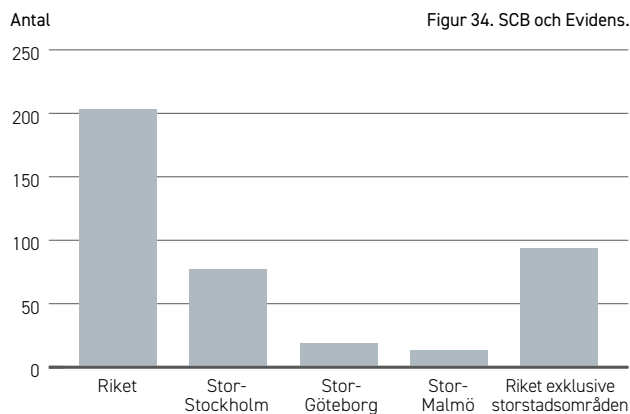


Förändring av direktavkastningskravet för handelslokaler i bästa läge



Wästbyggs verksamhet har också omfattat nyproduktion av hotell. Gynnsamma tillväxtvillkor har inneburit ökad efterfrågan på hotellrum, både i storstäderna men också i övriga Sverige. Antalet gästnätter har vuxit kraftigt, från cirka 26 miljoner år 2008 till ca 40 miljoner år 2019. Den kraftigaste tillväxten har funnits i Stockholm där antalet gästnätter ökat från 7,9 miljoner till 14 miljoner 2019. Den ökande efterfrågan på hotellrum har bidragit till att antalet nybyggda hotell ökat. Totalt har 203 nya hotell byggts under samma period, figur 34, varav 77 byggts i Stockholmsregionen, 19 i Göteborgs- och 13 i Malmöregionen. Corona-pandemin har dock, åtminstone temporärt, påverkar efterfrågan på hotellrum kraftigt negativt under 2020 till följd av det mycket begränsade resandet.

Antal nybyggda hotell i Sverige mellan år 2008-2019

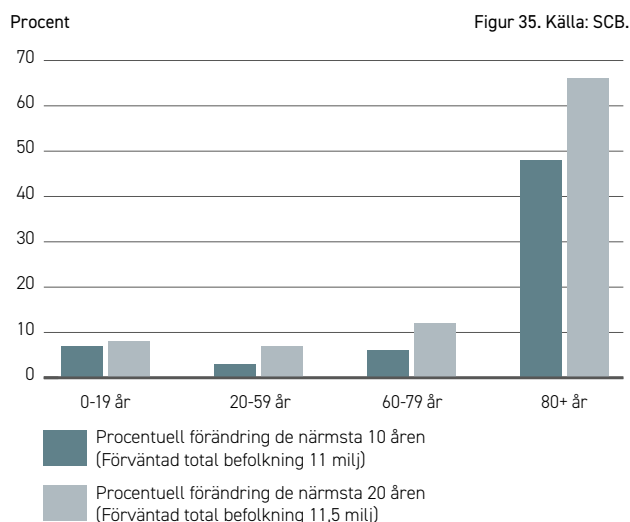


SAMHÄLLSFSTIGHETER

Segmentet samhällsfastigheter omfattas av fastigheter som primärt har kommuner, regioner eller staten som hyresgäst. Exempel på fastighetskategorier är lokaler för barnomsorg, utbildning samt vård och omsorg. Med offentliga hyresgäster minskar risker för hyresförluster eftersom det inte finns någon konkursrisk för kommuner, regioner eller för staten. Samhällsfastigheter är inte sällan dessutom specialanpassade för sitt ändamål med potentiellt lägre värde i annan användning. Det innebär att denna marknad också präglas av långa hyreskontrakt för att minska vakansrisker och medge avskrivning av investeringar inom kontraktstiden, inte sällan minst tio till femton år. Med en kombination av långa hyreskontrakt och betalningssäkra hyresgäster ger segmentet en stabil avkastning med låg risk. När obligationsräntorna fallit till historiskt låga nivåer har efterfrågan på tillgångar som genererar stabil och positiv avkastning ökat. Inte minst aktörer som förvaltar pensionskapital har därför visat stort intresse för samhällsfastigheter.

Analyser av den demografiska utvecklingen visar att antalet barn och äldre växer de närmaste tio till tjugo åren. Nedanstående diagram visar utvecklingen i olika åldersgrupper på tio respektive tjugo års sikt.

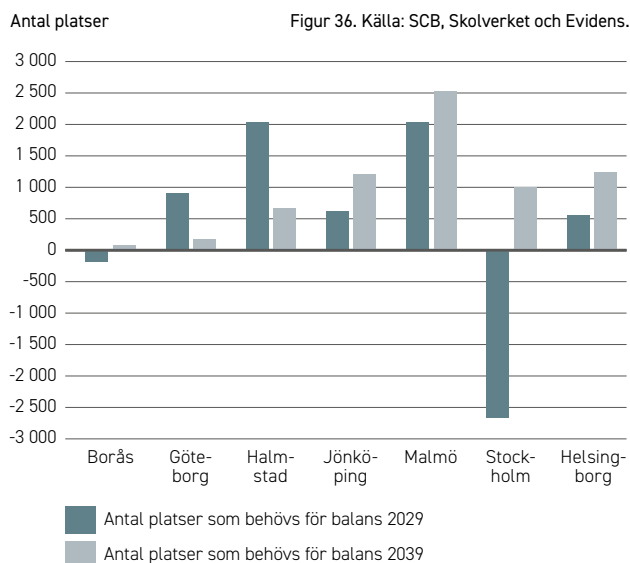
Befolkningstillväxt per åldersgrupp (Total befolkning dec 2019: 10,3 milj)



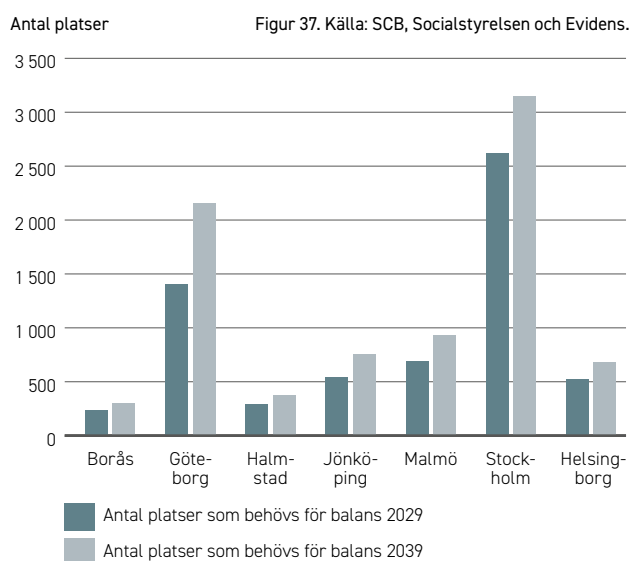
Givet att antalet platser i förskolor, skolor och äldreomsorg står i proportion till antalet barn och äldre, ökar behovet av platser i förskolor, skolor och inom äldreomsorgen. Ökningen är påtaglig i flertalet studerade marknader. Av nedanstående städer har endast Stockholm stad ett begränsat eller minskande behov av nya platser i barnomsorgen på längre sikt. Stockholmsregionen som helhet redovisar dock ett behov av 6 700 nya förskoleplatser till 2028 och 19 000 platser till 2038.

Av figurerna 36 och 37 framgår det beräknade behovet av nya platser i barnomsorg och äldreomsorg i ett antal kommuner, givet att åldersbalansen och behovet av platser är oförändrat jämfört med 2019.

Antal nya platser som krävs för att bibehålla balans mot en ökande barngrupp 1-6 år



Antal nya platser som krävs för att bibehålla balans mot en ökande befolkningsgrupp 80+ år



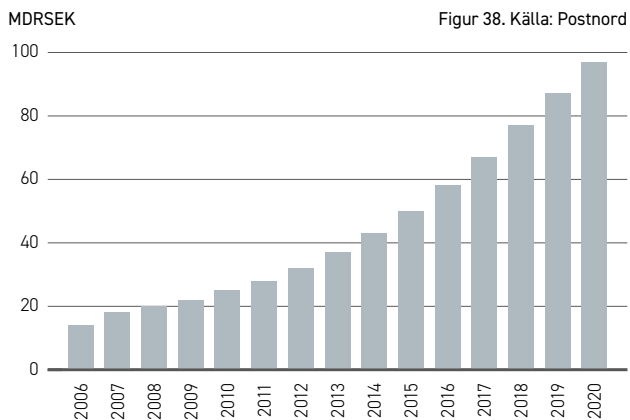
Kommunerna har möjligheter att lösa det ökande behovet av barnomsorg, skolor och äldreomsorg på olika sätt. Historiskt har det varit vanligt att kommunerna själva investerar i nya samhällsfastigheter. Bara under perioden 2019–2022 har Sveriges Kommuner och Regioner, baserat på enkätsvar från kommunerna, beräknat att det finns behov av cirka 730 nya förskolor, 390 nya grundskolor, 35 nya gymnasieskolor, 150 nya äldreboenden och 370 nya gruppböenden.²⁴ Den demografiska utvecklingen innebär därför ett stort investeringsbehov. Men redan det befintliga kommunala fastighetsbeståndet kräver successivt nyinvesteringar. Ett flertal kommuner kan därför komma att välja att hyra in fastigheter istället för att själva äga och öka belastningen på investeringsbudgeten och den egna balansräkningen.

²⁴ Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Ekonomirapporten, maj 2019.

LOGISTIK- OCH INDUSTRIBYGGNADER

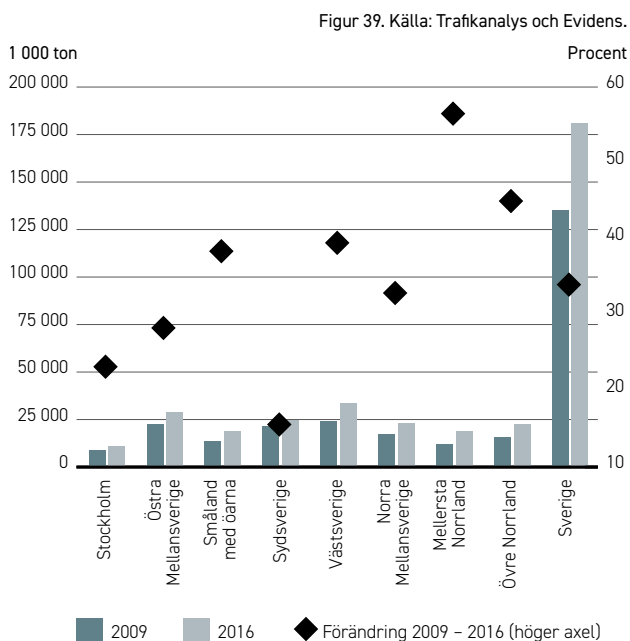
En grundläggande drivkraft för efterfrågan på lager och logistikfastigheter är hur varuflöden förändras. Statistik från statliga Trafikanalys visar att avgående varusändningar från olika delar av landet har ökat påtagligt de senaste åren. Under perioden 2009 till 2016 ökade volymen av utgående varusändningar mätt i vikt inom Sverige med 34 procent, se figur 39. Motsvarande värdeförändring för dessa varor var en ökning med nästan 11 procent, figur 40. Utvecklingen syns också i statistiken över e-handels utveckling.

E-handels utveckling i Sverige 2006-2019

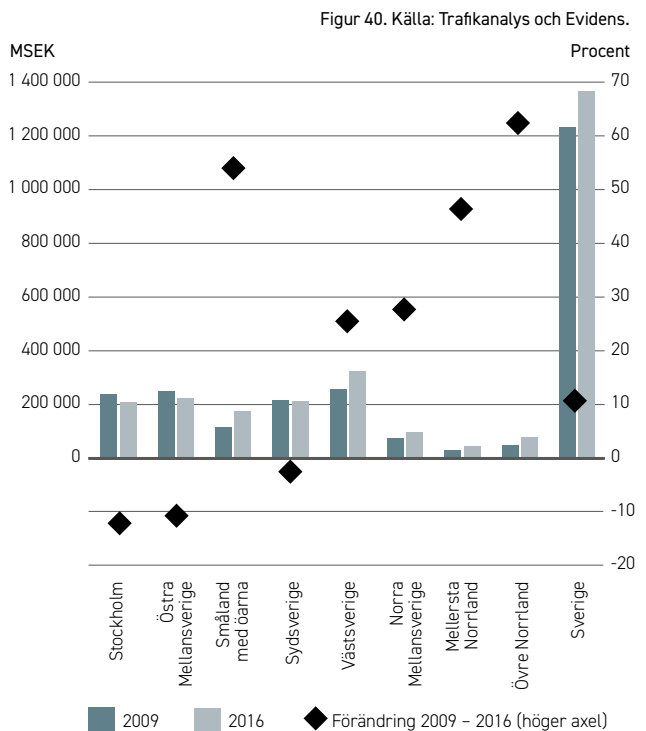


Den enskilt största volymen av avgående varusändningar finns i Västsverige, där Göteborgs hamn spelar en viktig roll. Bortsett från volymer i Norrland har varuvolymer mest påtagligt ökat i Västsverige och Småland, där volymökningen sedan 2009 varit nästan 40 procent i båda regionerna. Värdet av varuflöden från dessa regioner har också vuxit snabbt under perioden med mer än 50 procent i Småland och drygt 25 procent i Västsverige.

Avgående inrikes varusändningar efter startriksområde (NUTS II) år 2009 och 2016



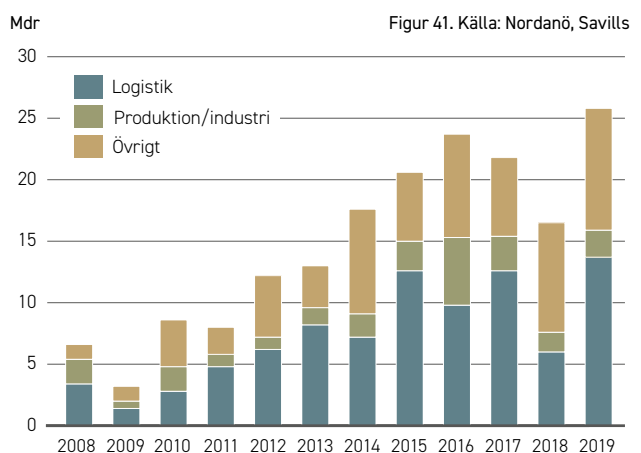
Värde av avgående inrikes varusändningar efter startriksområde (NUTS II) år 2009 och 2016. Fasta priser



Efterfrågan på logistikfastigheter från investerare har ökat starkt under de senaste åren drivet av ökande varuflöden och tillgångsslagets karakteristik som möjliggör hög, riskjusterad, avkastning med långa kontraktslängder och stabila hyresgäster i form av de största logistikaktörerna. Efterfrågan på nya, rationella, lager för centraliserad lagerhållning drivs av faktorer som:

- höga investeringskostnader,
- stordriftsfördelar i centraliserad lagerhållning,
- fortsatt låga transportkostnader

Transaktionsvolym per fastighetstyp



Nya logistikanläggningar byggs främst efter landets största transportvägar i triangeln Malmö, Göteborg och Stockholm. Fastigheterna utgör främst centrallager eller omlastningspunkter som ofta ligger i storstädernas absoluta närhet för att snabbt kunna försöka kunder med varor. Nybyggda byggnader reducerar ytterligare

KONKURRENTER

Wästbygg var 2018 Sveriges tolfte största byggföretag mätt till omsättning i Sverige samma år. Wästbyggs konkurrenter omfattar primärt företag som bedriver byggentreprenadverksamhet och projektutveckling. Nedanstående tabell, tabell 2, redovisar de 30 största byggföretagen i Sverige 2018. Av tabellen framgår också i vilken utsträckning företagens verksamhet omfattar både entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet, liksom de som enbart är verksamma inom anläggning.

Företag med en stor andel av sin verksamhet i bostadsutveckling eller bostadsentreprenader redovisar genomgående en något sämre utveckling under perioden 2017 till 2018. Företag som i likhet med Wästbygg, har en bredare och mer diversifierad verksamhet, har i högre grad bibehållit eller ökat sin omsättning mellan de två åren.

Företag	2018	2017	Omsättning MSEK, Sverige	Förändring 2017/2018	Entreprenad bygg	Entreprenad anläggning	Bostadsutveckling
Peab	1	1	41 936	2%	x	x	x
Skanska	2	2	40 478	2%	x	x	x
NCC	3	3	35 489	-9%	x	x	
JM	4	4	12 061	-1%	x	x	x
Veidekke	5	5	11 615	25%	x	x	x
Svevia	6	6	7 412	4%		x	
Erlandsson	7	7	6 704	15%	x	x	x
Serneke	8	9	6 460	14%	x	x	x
Riksbyggen	9	10	4 768	11%			x
Obos	10	11	4 215	-5%			x
Infranord	11	12	3 984	5%		x	
Wästbygg	12	14	3 652	16%	x		x
Bonava	13	8	3 546	17%			x
HSB	14	13	2 845	3%			x
MVB	15	18	2 690	4%	x	x	x
AF Gruppen	16	27	2 424	5%	x	x	x
Strukton	17	17	2 257	3%		x	
APP-Koncernen	18	Ny	2 198	-	x		x
Zengun	19	22	2 152	58%	x		
Ikano Bostad	20	19	2 105	3%			x
Tuve Bygg	21	Ny	1 955	10%	x		x
BDX	22	30	1 950	14%		x	
JSB	23	28	1 898	34%	x		x
Alm Equity	24	16	1 883	-23%			x
Strabag	25	26	1 829	6%	x	x	
Lindbäcks bygg	26	Ny	1 780	22%	x		x
SEHED byggmästar-gruppen	27	Ny	1 733	30%	x		
Oscar Properties	28	15	1 732	-1%			x
NCR group	29	23	1 698	5%		x	
ELEDA Group	30	Ny	1 664	22%		x	

Tabell 2. Källa: Byggföretagen



miljö 5
bostäder +15,76

E160 +15,67
EP7

TRH7

UT3 RH: min 2100
(anpassas efter installationer)

5,1 m²
7-1103

INBYGGNAD
TAK E160

4,1 m²
7-1203

4,1 m²
7-1203

BYG

Verksamhetsbeskrivning

Wästbygg är en entreprenad- och projektutvecklingsaktör som sedan länge är väl etablerad på expansiva marknader i Sverige. Bolaget har egna kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Borås, Jönköping, Helsingborg och Varberg (gemensamt benämnda Bolagets Kontor) men finns också via koncernbolaget Logistic Contractor AB och dess dotterbolag representerat i de nordiska grannländerna Norge, Danmark och Finland. Verksamheten är inriktad på bostäder, kommersiella fastigheter inklusive samhällsfastigheter samt logistik- och industribyggnader.

KORT BAKGRUND

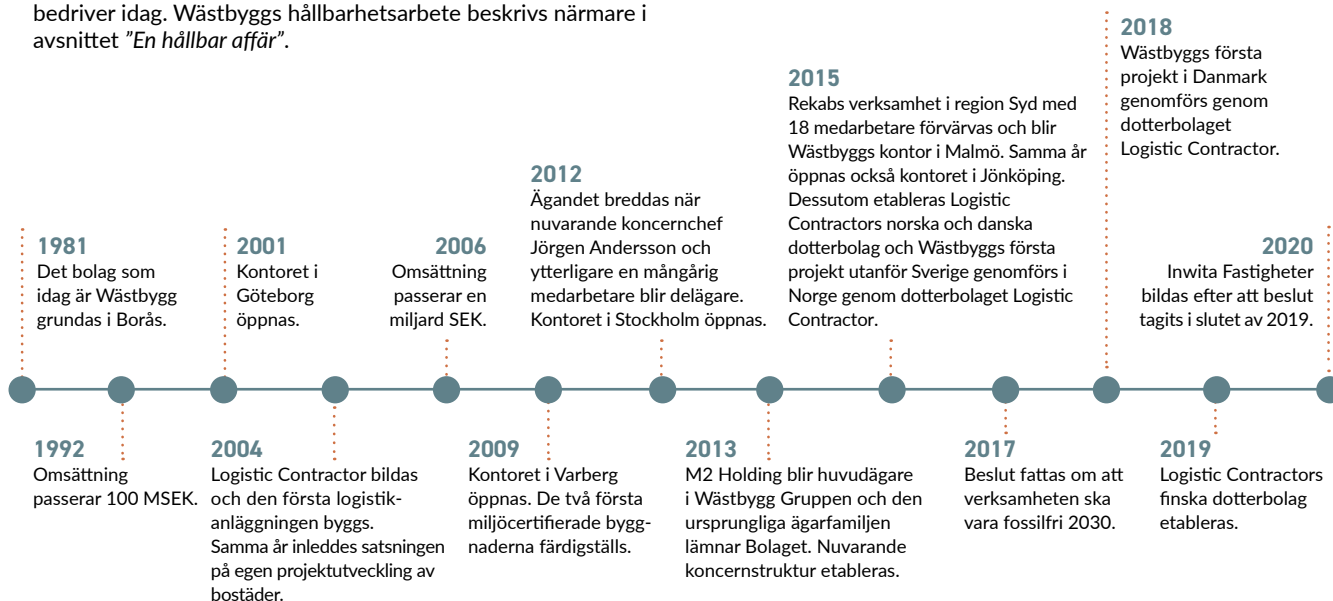
Wästbygg grundades i Borås 1981. Under de första femton åren var verksamheten i huvudsak centrerad till området i och runt Borås. Entreprenaduppdrag kombinerades med att förvärva och förädla fastigheter. Verksamheten etablerade sig snabbt som en stor aktör på den lokala marknaden med entreprenaduppdrag åt såväl kommunerna i regionen som privata företag. Parallellt byggdes en relativt omfattande fastighetsportfölj upp som dels skapade substans i verksamheten och dels genererade interna bygguppdrag.

Under senare delen av 1990-talet tog verksamhetens utveckling fart utanför närregionen, till följd av strategiska samarbetsavtal med rikstäckande företag. Först ut var McDonalds och under en tioårsperiod byggde Wästbygg 170 snabbmatsrestauranger över hela Sverige. På liknande sätt har Wästbygg samarbetat med ett flertal detalj- och dagligvarukedjor men också med större fastighetsexploatörer och förvaltningsbolag. Arbetssättet var i huvudsak samverkansentreprenader, där Wästbygg kunde bidra med sin kunskap i projektens tidiga skeden för en optimerad slutprodukt. Dessa samarbeten, där i många fall standardiserade byggnader uppfördes, gav också värdefull kunskap om konceptuellt, rationellt byggande som senare applicerats även i byggandet av bostäder och logistikfastigheter. Ytterligare en fördel med att samarbeta med stora beställare var deras krav på ett strukturerat och väldokumenterat kvalitets- och miljöarbete. Wästbygg byggde därför redan under slutet av 1990-talet upp ett internt ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö som sedan dess successivt har utvecklats till det omfattande hållbarhetsarbete som Bolaget bedriver idag. Wästbyggs hållbarhetsarbete beskrivs närmare i avsnittet "En hållbar affär".

År 2004 öppnades en möjlighet att börja bygga storskaliga logistikanläggningar när det amerikanska bolaget Prologis sökte en samarbetspartner för den svenska marknaden. Tillsammans med ett byggföretag från Göteborg startade Wästbygg det numer helägda dotterbolaget Logistic Contractor. Inledningsvis var Prologis den huvudsakliga kunden, men Logistic Contractor etablerade sig på några få år som en stor aktör på logistikmarknaden. Sedan 2011 är Wästbygg ensam ägare till Logistic Contractor.

Bostadsbyggande har ända sedan starten stått för en betydande del av Wästbyggs produktion, som med tiden utvecklades mot allt större projekt. År 2004 såldes det dåvarande fastighetsbeståndet för att finansiera en satsning på att också börja utveckla egna bostäder. Två år senare var det inflyttning i Wästbyggs första egenutvecklade bostadshus och samtidigt påbörjades ett aktivt arbete med att söka markanvisningar över hela Västsverige. För att minska risken genomfördes inledningsvis större utvecklingsprojekt i nära samarbete med andra aktörer.

De rikstäckande kommersiella samarbetena, etableringen som logistikbyggare och satsningen på projektutveckling som komplement till entreprenaduppdragen utgjorde en stabil plattform att växa vidare från, till det företag som Wästbygg är idag.



VÄRDEGRUND OCH AFFÄRSMODELL

VISION

Wästbygg Gruppens vision är att förbättra människors livsmiljöer.

AFFÄRSIDÉ

Wästbygg Gruppens affärsidé är att utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrifastigheter i ömsesidigt förtroende med Wästbyggs kunder.

KÄRNVÄRDEN

Wästbygg Gruppens verksamhet genomsyras av de tre kärnvärdena Klok, Kreativ och Hjärta. De ska stödja och vägleda attityder och beteenden samt stämmas av vid övergripande beslut.



Klok

Bolaget delar med sig av sin egen såväl som andras kunskap och kompetens för att hjälpa, utbilda och inspirera Bolagets när- och omvärld.

Genom att mixa erfarenhet med expertis och sunt förnuft är Bolaget vägledande och inspirerande. Bolaget börjar i det lilla för att skapa långsiktiga livsmiljöer.



Kreativ

Bolaget tänker nytt, låter sig inspireras och strävar ständigt efter bättre lösningar. Genom att möta behov på ett innovativt sätt är Bolaget utvecklande och skapar värde för kunder, medarbetare och samhället i stort. Med effektivitet i blodet, en pigg approach och med nyfikenhet skapar Bolaget framtidens livsmiljöer.



Hjärta

Bolagets engagemang och dess vilja att göra ett bra jobb genomsyrar hela Bolagets verksamhet. Hos Bolaget står individen och individens bästa i fokus, oavsett om det handlar om medarbetare eller kunder. Med omtanke och hjärtat på rätt ställe tar Bolaget ansvar för detaljer såväl som för helheten och försöker alltid leverera det lilla extra. Bolaget är tillgängligt och anpassar det Bolaget gör efter behov. Snyggt förpackat med ett varmt bemötande och flexibelt agerande skapar Bolaget personliga livsmiljöer.

UPPFÖRANDEKOD

Lika viktig som den kompetens och erfarenhet Wästbyggs anställda har, är hur medarbetarna enskilt och i grupp bemöter kunder, leverantörer, konsulter, övriga samarbetspartners och varandra. I Koncernens uppförandekod finns de etiska riktlinjer som såväl medarbetare som konsulter och övriga nära samarbetspartners förväntas följa för att värna om Bolagets renommé och ett gott arbetsklimat både internt och externt.



ÖVERGRIPANDE STRATEGIER OCH MÅL

Fem övergripande strategier för Wästbygg Gruppen har formulerats och utgör den plattform som Bolaget utvecklas utifrån.

BOLAGET GENERERAR GOD LÖNSAMHET	Bolaget arbetar med både entreprenaduppdrag och projektutveckling inom sina affärsområden Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Bolaget har en kostnadseffektiv verksamhet med fokus på produktivitet, rätt omkostnader samt effektivt inköps- och logistikarbete.
BOLAGET SKAPAR MERVÄRDE FÖR SINA KUNDER OCH SAMARBETSPARTNERS	Genom innovation, specialisering och förståelse för kundens behov, levererar Bolaget optimala lösningar.
BOLAGET SKAPAR HÅLLBARA AFFÄRER	Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet integreras i Bolagets sätt att arbeta och Bolaget erbjuder sina kunder hållbara lösningar.
BOLAGET SKAPAR STOLTA MEDARBETARE	Bolaget utvecklar och upprätthåller en attraktiv arbetsplats där Bolaget genom ett aktivt ledarskap, en kultur präglad av tillit, jämställdhet och mångfald, rätt kompetens, arbetsmiljö och hälsa skapar stolta och engagerade medarbetare.
BOLAGET BYGGER STARKA VARUMÄRKEN	Bolaget bygger varumärken som är så starka och positivt laddade att dess målgrupper inte bara väljer Bolaget – de ser dessutom en vinning i att förknippas med Bolaget genom att Bolaget utgår från sin värdegrund.

FRAMTIDA FOKUSOMRÅDEN

Fortsatt tillväxt inom befintliga områden och utökad satsning på egen projektutveckling

Wästbygg har för avsikt att fortsätta växa inom de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt och Logistik och industri samt att fortsatt bedriva verksamheten inom de marknader som Koncernen idag är etablerad på, primärt de tre storstadsregionerna. Genom fortsatt arbete inom dessa affärsområden och marknader strävar Bolaget efter att stärka såväl dess marknadsandelar som dess tillväxt. Under 2020 har Bolaget etablerat ett kontor i Helsingborg som komplement till Malmökontoret för att ytterligare stärka sin närvaro i den intressanta Öresundsregionen. I region Öst har nya ledare rekryterats till både entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten med tydliga uppdrag att förstärka bearbetningen av den viktiga Stockholmsmarknaden.

Koncernen sedan många år väl etablerat som byggtreprenör åt externa beställare på de marknader som identifierats som mest intressanta av Bolaget. Ambitionen är att öka produktionsstakten avseende projektutveckling under de kommande åren. Därutöver har Wästbygg en omfattande portfölj med byggrätter, primärt i form av kommunala markanvisningar. En betydande andel av Wästbyggs landbank är vid dagen för Prospektet nära förestående initierad produktionsfas. De bostadsprojekt som finns i portföljen är anpassade till en bred målgrupp och huvudsakligen belägna i intressanta lägen i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Färdiga detaljplaner finns för ungefär halva portföljen, varför målet är att produktionsstarta ett flertal projekt under de kommande åren. Parallellt ska arbetet med att komplettera och utveckla portföljen fortsätta, där inte minst samhällsfastigheter är ett prioriterat område. Målet är att ytterligare befästa Wästbyggs

ställning som utvecklare av både bostäder och samhällsfastigheter. För att nå detta mål har Wästbygg skapat en organisation som ska kunna hantera ökade volymer. Endast utvecklingsprojekt där det finns ett substantiellt värde, exempelvis att mark har förvärvat, redovisas i Bolagets balansräkning. Vid kommunala markanvisningar betalas köpeskilling först när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fortsatt och ökat fokus på samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter svarar för en väsentlig del av projektutvecklingsportföljen inom affärsområde Kommersiellt sett till antal kvadratmeter. Wästbygg har varit verksam inom området samhällsfastigheter sedan 1990-talet. Ursprungligen som byggtreprenör då kommunerna fortfarande var de enda huvudmännen för denna typ av verksamhet, men under senare år i allt större omfattning även som utvecklare. Genom denna ökade omfattning har Wästbygg tillsatt specialiserade medarbetare som fortsatt kommer att utveckla och driva utvecklingen av samhällsfastigheter. Behovet av nya förskolor, skolor och äldreboenden är stort i hela landet och bedöms av Bolaget att vara så under flera år framöver. Många kommuner har inte möjlighet att själva bära kostnaderna för både fastighetsinvesteringar och drift i den omfattning som krävs. De kommer därför sannolikt, likt de privata aktörerna, i högre grad än idag att söka hyresalternativ för sina verksamheter. Wästbygg har för avsikt att fortsätta att stärka och öka fokus på samhällsfastigheter inom verksamheten. Mångårig erfarenhet från beställarsidan inom samhällsfastigheter finns bland annat hos Bolagets styrelseordförande och andra nyckelpersoner i Bolaget.

Utveckling av förvaltningsportfölj

I början av 2020 registrerades Koncernbolaget Inwita Fastigheter AB. Genom etableringen av Inwita Fastigheter tog Wästbygg nästa steg och stärker sitt erbjudande till såväl kommunala som privata aktörer, och kan erbjuda hela kedjan från fastighetsutveckling och byggnation till ett tryggt och långsiktigt ägande. Målet är att bygga upp en omfattande portfölj av egenutvecklade samhällsfastigheter. Bolagets primära syfte är att förvalta samhällsfastigheter utvecklade av Wästbygg och målet är att bygga upp en förvaltningsvolym i form av fastighetsvärde om en till en och en halv miljard SEK under den kommande treårsperioden. Inwita Fastigheters första projekt, Kv. Håggen i Halmstad, är under produktion och planeras färdigställas under 2021.

Fortsatt och ökad satsning på logistik- och industrifastigheter

Koncernbolaget Logistic Contractor ser sig som en betydande aktör på marknaden för logistik- och industrifastigheter och stod för 26 procent av den totala volymen (kvm) av färdigställda stora logistikfastigheter i Sverige 2019.²⁵ Ungefär hälften av produktionen utgörs av egenutvecklade fastigheter. För dessa tecknas oftast försäljningsavtal i ett tidigt skede och fastigheterna frånträds vid färdigställandet. Affärsområde Logistik och industri har som mål att ytterligare öka andelen utvecklingsprojekt, som under 2020 uppgår till ungefär 50 procent räknat på antal projekt. Efterfrågan från investerare är mycket stor och avkastningskraven har gått ner under senare år. Affären kan således stärkas för Wästbygg samtidigt som erbjudandet till kund, det vill säga hyresgästen, blir mer kundanpassat. Viktiga faktorer för fortsatt framgång är dels satsningen på att utveckla industribenet och dels den utlandssatsning som görs i Danmark, Norge och Finland. Genom den nordiska satsningen har bolaget möjlighet att nå både nya och utöka erbjudandet till de befintliga kunder som är verksamma även i övriga delar av Norden utanför Sverige.

FINANSIELLA MÅL

Strategierna är kopplade till Wästbygg Gruppens finansiella mål, baserade på Wästbyggs segmentsrapportering, som är:

TILLVÄXT

Uppnå en årlig genomsnittlig tillväxt, mätt utifrån intäkter, om 10 procent över tid, men alltid med beaktande av god lönsamhet.

RÖRELSEMARGINAL (EBIT)

Uppnå en långsiktig rörelsemarginal överstigande 6 procent.

SOLIDITET

Vidhålla en soliditet om minst 25 procent.

UTDELNING

Wästbygg Gruppens utdelningspolicy är att sträva efter en god direktavkastning för Bolagets ägare och samtidigt ge Wästbygg förutsättningar att investera i verksamheten och därmed skapa framtida tillväxt med bibehållen finansiell stabilitet. Utdelningen ska anpassas till resultatnivå, finansiell ställning och andra faktorer styrelsen anser relevanta. Bolagets utdelningspolicy anger att 40 procent av Bolagets resultat efter skatt ska delas ut till ägarna över tid.

De finansiella målen nås genom de strategiska utvecklingsområden som har identifierats ovan vilka Bolaget kommer att fokusera på, i kombination med fortsatt organisk tillväxt inom Bolagets affärsområden.

Ingen utdelning betalades ut avseende räkenskapsåret 2017, 60 MSEK har utbetalats under 2019 som utdelning avseende räkenskapsåret 2018 och 75 MSEK har utbetalats som utdelning under 2020 avseende räkenskapsåret 2019.

TMJ, Köpenhamn



²⁵ https://intelligentlogistik.com/wp-content/uploads/2019/02/IntelligentLogistik_Nr-1_2019.pdf

AFFÄRSMODELL

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

Wästbygg arbetar med entreprenaduppdrag och egen projektutveckling inom de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Målet är att ha en väl avvägd balans mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt för ett stabilt inkomstflöde och en jämn produktionstakt. Tack vare en mångårigt fokus inom dessa tre affärsområden har stor kompetens byggts upp inom respektive produktområde liksom bred kunskap om marknad, kunder och behov. Detta kompletteras av Bolaget med engagemang och en vilja att i varje enskilt projekt hitta de lösningar som gör affären lönsam för både kunden och Wästbygg, med fördel genom samverkan från projektets tidiga skede.

Beslut om att starta Koncernbolaget Inwita Fastigheter togs i slutet av 2019. Inwita Fastigheter kommer i framtiden att utgöra Koncernens fjärde affärsområde, men tills vidare rapporteras det inom segment Kommersiellt fram till dess att det finns en upparbetad volym i verksamheten och att förvaltningen initieras. Inwita Fastigheters uppgift är att äga och förvalta

egenutvecklade fastigheter med fokus på samhällsfastigheter, det vill säga äldre- och trygghetsboenden, skolor och förskolor. Med Inwita Fastigheter kan Wästbygg erbjuda både kommunala och privata aktörer som vill driva sin verksamhet i hyrda lokaler hela kedjan från fastighetsutveckling och byggnation till förvaltning.

Strategi och fokus kring de tre affärsområdena är väl grundlagda såväl i affärsplanen som i Bolagets verksamhetsstruktur.

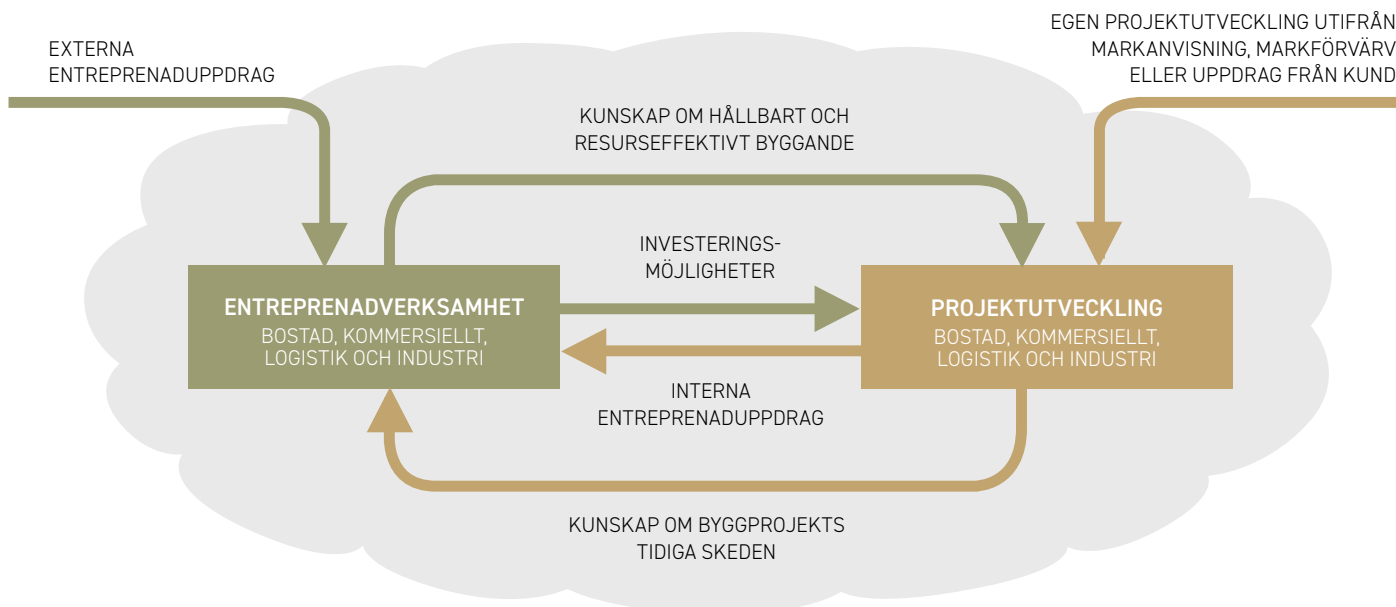
STYRKOR OCH KONKURRENSFÖRDELAR

Wästbygg är ett väletablerat bolag på den svenska byggmarknaden. Under nästan fyrtio år i byggbranschen har Wästbygg haft en stadig tillväxt tack vare kloka satsningar i kombination med ett drivet entreprenörskap. Inte minst har förmågan att skapa förtroendefulla relationer med beställare och samarbetspartners varit viktig liksom att genom projektutveckling kunna generera egna affärer. Att kraftigt öka volymerna är inte ett primärt mål. I stället eftersträvas en kontrollerad, lönsam tillväxt som drivs av det egna utvecklingsarbetet.

Fokuserad exponering mot en stark och attraktiv marknad med underliggande tillväxtfaktorer

Wästbygg är väl etablerat på de orter som Bolaget definierat som intressanta ur ett framtida utvecklingsperspektiv, det vill säga de tre storstadsregionerna. Här finns expansiva marknader och en ökande befolkning, vilket ger rätt förutsättningar för en fortsatt stark tillväxt såväl för Koncernen som för byggbranschen som helhet.

VÄLINTEGRERAT SAMARBETE MELLAN ENTREPRENAD OCH PROJEKTUTVECKLING I SAMMA ORGANISATION SKAPAR SYNERGIER



Genom att arbeta med både entreprenaduppdrag och projektutveckling har Koncernen ett attraktivt och brett erbjudande till marknaden. De båda verksamheterna skapar både interna och externa synergieffekter och stärker kompetensen i båda organisationerna. Entreprenadorganisationen finns med i ett tidigt skede i utvecklingsprojekten och kan därmed optimera dem ur ett produktionsperspektiv för ökad lönsamhet. Projektutvecklingsverksamheten bidrar med kunskap om ett byggprojekts tidiga skeden i externa samverkansentreprenader. Samarbetet och kunskapsdelningen mellan de två verksamhetsområdena medför såväl resurseffektivitet som hållbarhet.

Med Wästbyggs egenutvecklade koncept Boaktiva vill Bolaget bland annat främja social hållbarhet. Ett sätt är att skapa naturliga kontaktytor mellan grannarna i de egenutvecklade bostadshusen.



Beprövad affärsmodell med ett stort hållbarhetsfokus

Wästbygg är en väletablerad och ansedd aktör inom affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Därtill har Koncernen en beprövad affärsmodell samt många års fokus på att bygga upp kompetens och erfarenhet kring hållbarhet i organisationen. När efterfrågan på klimatsmart byggande nu ökar har Wästbygg en viss konkurrensfördel genom att hållbarhetsfrågan är tydligt integrerad i Bolagets affärer. Social hållbarhet har blivit ett mer frekvent framgående krav i olika upphandlingar.

Etablerad strategi medför stark organisk tillväxt med ökad lönsamhet

De tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri agerar gentemot olika typer av kunder och på skilda marknader. På så sätt sprider Koncernen sina risker och minskar sårbarheten för Wästbyggs verksamhet över tid. Konjunkturcykler kommer alltid att finnas, men erfarenheten visar att cyklerna inte sällan skiljer sig åt mellan affärsområdena. Koncernen har under de senaste tre åren haft en stabil och stadigt ökad lönsamhet vilket möjliggör för Wästbygg att sätta en strategisk plan för att förvalta och vidare utveckla Bolagets organiska tillväxt.

Aktiv och engagerad ägarkrets samt styrelse och ledning

Wästbygg Gruppens mål och strategier understöds och stärks vidare av Bolagets aktiva ägarkrets med en engagerad och

mångårigt erfaren krets av ledande befattningshavare. Bolaget har därtill en väletablerad och gemensamt mångfacetterad styrelse med ett aktivt deltagande från Bolagets Huvudägare. Bolagets majoritetsägare är därtill en välrenommerad och erfaren person inom fastighetsbranschen. Mer information om styrelse och ledande befattningshavare återfinns i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor".

KUNDER OCH LEVERANTÖRER

Wästbygg har en mycket spridd leverantörsbas där de tio största leverantörerna sammanlagt utgör 15 procent av totala kostnader i produktion 2019. På så sätt tryggas försörjning av varor och tjänster till byggproduktionen. Wästbyggs kundbas är dock något mer samlad och under 2019 utgjorde de tio största kunderna 59 procent av Wästbyggs omsättning. Kundbasens sammansättning varierar dock år från år då pågående projekt styr vilka kunder Wästbygg har, därtill är sammansättningen beroende på projektens storlek och hur många som pågår parallellt. Under 2019 medförde exempelvis uppdraget att uppföra Northvolts batterifabrik i Skellefteå att Northvolt svarade för tio procent av intäkterna, medan Wästbygg under 2018 inte hade någon kund som stod för lika stor andel av intäkterna. Således är det projekten som återfinns i Wästbyggs orderstock som styr den årliga koncentrationen av kunder.

ENTREPRENADUPPDRAG

De uppdrag som Wästbygg utför på entreprenad har stor spännvidd vad gäller typ av byggnad, omfattning, entreprenadvärde, komplexitet och tekniska lösningar. De kan initieras på olika sätt där de tre vanligaste är offentliga förfrågningsunderlag öppna för alla, förfrågningar från beställare som ställs till ett utvalt antal byggföretag och uppdrag där beställaren kontakter Wästbygg exklusivt. Parallellt finns ett internt inflöde till Wästbyggs entreprenadverksamhet från Koncernens projektutvecklingsorganisation. Entreprenaduppdrag avseende Bostad och Kommersiellt är ofta i storleksordningen 100–300 MSEK.

RÄTT PROJEKT FÖR WÄSTBYGG

Innan arbetet med att sammanställa ett anbud påbörjas granskas hela förfrågningsunderlaget av Wästbyggs projektråd, bestående av entreprenadverksamhetens VD och erfarna seniora medarbetare. Byggprojekt som av olika anledningar bedöms ha för hög risk väljs bort. Riskerna kan bland annat vara relaterade till projektets utformning och tidplan, kundens förutsättningar att hantera byggherrrollen och Wästbyggs tillgängliga personella resurser under den önskade byggperioden.

För anbud som passerar projektrådets granskning inleds arbetet med att beräkna kostnaden för att uppföra den aktuella byggnaden. Wästbyggs kalkylingenjörer tar in anbud från materialleverantörer och underentreprenörer. Inkomna prisuppgifter i kombination med erfarenhetsvärden från likvärdiga projekt utgör anbuds-kalkylen. Innan anbudet lämnas sker en anbuds-genomgång där hela projektgruppen gemensamt säkerställer att kalkylen är komplett och att anbudet som helhet uppfyller beställarens villkor utifrån förfrågningsunderlaget. Risker och möjligheter värderas och vägs in i det slutliga anbudet.

En stor del av Wästbyggs uppdrag genomförs som samverkansentreprenader. Det innebär att beställaren väljer byggentreprenör i ett mycket tidigt skede. Beställare och byggentreprenör utformar sedan projektet tillsammans med arkitekt, konstruktör och andra konsulter. Vid upphandling av samverkansentreprenader är det byggentreprenörens förmåga och erfarenhet som bedöms eftersom det inte finns några slutliga handlingar framtagna att beräkna ett definitivt pris på. I samverkansentreprenader råder full ekonomisk transparens mellan beställare och entreprenör. Utifrån beställarens budget och önskade produkt arbetar parterna för att ta fram den optimala lösningen. Wästbygg har arbetat med samverkansentreprenader i många år och ser stora fördelar i den förtroendefulla relationen med beställaren, möjligheten att påverka utformning och teknikval och den

ingående kunskap om projektet som finns hos projektchef och platschef när det är dags för byggstart.

INKÖP AV UNDERENTREPRENÖRER

Wästbygg har endast ett fåtal egna yrkesarbetare. Genom att upphandla utförartjänster via underentreprenörer säkerställs att alla projekt i varje givet skede bemannas med rätt antal betongarbetare, snickare, elektriker, rörmokare och så vidare. Samtidigt ställer det stora krav på Wästbyggs inköpsorganisation att hantera ett stort antal underentreprenörer parallellt med alla materialinköp. Alla underentreprenörer som används ska finnas med på branschorganisationen Byggföretagens (tidigare Sveriges Byggindustrier) lista över godkända företag. Dessutom görs bland annat kredit- och skattegranskning och kontroll av försäkringsbesked. Alla underentreprenörer ska ta fram en kvalitets- och miljöplan, riskanalys för arbetsmiljön samt underteckna avtalet UE2015²⁶ där de intygar att de sköter sina åtaganden gentemot de anställda. På arbetsplatserna används det rikstäckande systemet ID06²⁷ för behörighetsstyrd access till området liksom som personalliggare gentemot Skatteverket. På så sätt integreras inköpsarbetet i Wästbyggs hållbarhetsarbete genom att främja sund konkurrens och mänskliga rättigheter.

Huvuddelen av alla inköp görs av projektets ansvarige inköpare. För kompletterande inköp under produktionstiden ansvarar platschefen.

TYDLIGT LEDNINGSSYSTEM

Oavsett vad som ska byggas finns ett standardiserat arbetssätt, där Wästbyggs KMA-handbok (kvalitet, miljö och arbetsmiljö) utgör ledningssystem. KMA-handboken innehåller bland annat rutinbeskrivningar, ansvarsfördelning mellan olika befattningar, checklistor samt protokoll- och dokumentmallar. Koncernbolaget Wästbygg ABs ledningssystem är certifierat enligt ISO 9001:2015, 14001:2015 och 45001:2018.²⁸ Wästbyggs KMA-organisation stöttar platscheferna under produktionstiden men granskar också att rutinerna följs.

KMA-handboken täcker in hela processen från projektens allra tidigaste fas fram till garantitidens slut. Rutinerna är detaljerade för att säkerställa såväl kvalitet som kostnadseffektivitet. Samtidigt är de tillräckligt flexibla för att varje projekts unika förutsättningar ska kunna tas tillvara på ett sätt som stärker och utvecklar affären för båda parter.



²⁶ Branschgemensam avtalsmall, framtagen av Byggföretagen.

²⁷ Standard för ID-kort och elektronisk personalliggare, framtagen av Byggföretagen.

²⁸ Ledningssystemstandard för verksamhetsprocesser, miljöledningssystem 501 ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö.

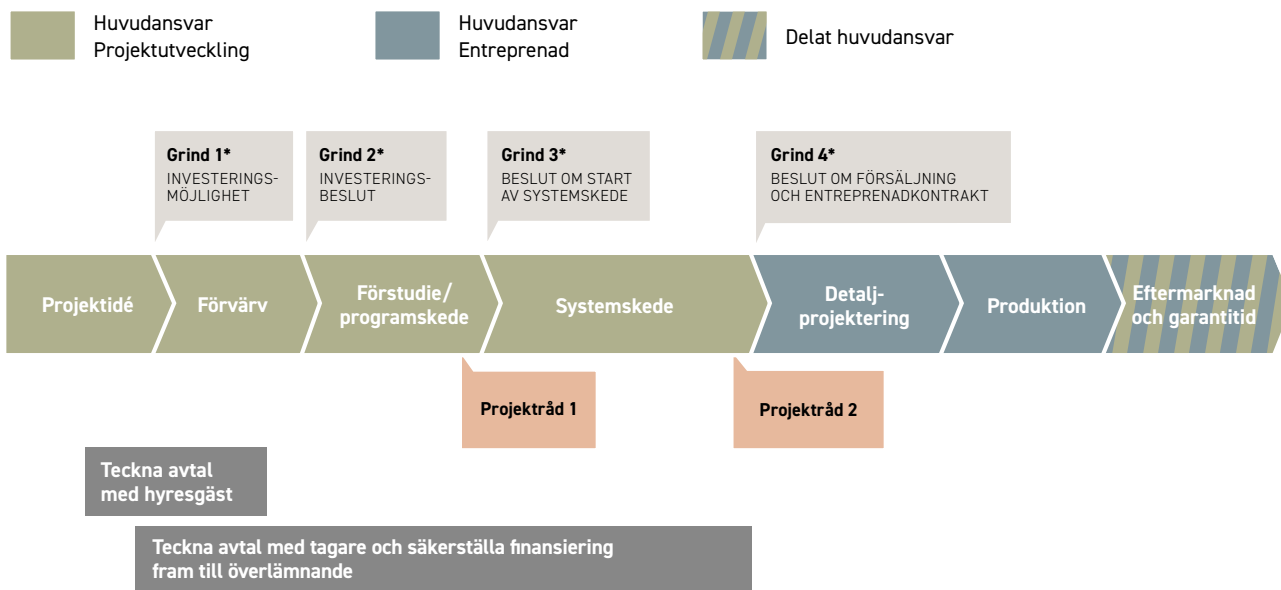
PROJEKTUTVECKLING

Wästbygg är verksam som projektutvecklare inom de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Projektutveckling innebär att arbeta med hela kedjan från idé, markförvärv och detaljplan till färdig produkt där det då också finns ett försäljningsavtal med en slutlig fastighetsägare. Vissa projekt, företrädesvis bostäder och samhällsfastigheter, initieras på eget initiativ efter analys av förutsättningarna på den aktuella orten. Projekten som avser bostäder och kommersiella fastigheter är ofta i storleksordningen 150–250 MSEK. Vid utveckling av logistik- och industribyggnader samt kommersiella fastigheter finns oftast ett uppdrag från ett företag som vill hyra en nyproducerad lokal till sin verksamhet. Oavsett typ av fastighet är det Wästbyggs målsättning att i samtliga fall teckna avtal med tagare innan produktionsstart och Wästbygg uppför inga projekt på ren spekulering. Inom Logistik och industri kan produktion i vissa fall påbörjas före tecknat avtal med tagare under förutsättning att en hyresgäst redan är kontrakterad.

Tomtmark till ett utvecklingsprojekt kan erhållas på tre olika sätt – markanvisningstävling, direktanvisning eller förvärv av mark alternativt befintlig fastighet. Om en kommun utlyser en markanvisningstävling sätts ett antal kriterier upp utifrån vad kommunen önskar se för bebyggelse på den aktuella tomt.

Intresserade aktörer får sedan skicka in förslag utifrån den egna tolkningen av kriterierna. En jury utser därefter en vinnare. Vid en direktanvisning tilldelas kommunal mark till en aktör utan konkurrensutsättning. Det sker antingen på förfrågan från den som vill exploatera marken eller på initiativ av kommunen utifrån ett specifikt önskemål om vad marken ska användas till. Ungefär 50 procent av Bolagets tomtmark tillförs via markanvisningstävlingar, 10 procent via direktanvisningar och 40 procent via förvärv.

Wästbygg ser stora fördelar i att, jämfört med renodlade fastighetsutvecklare, ha en egen entreprenadverksamhet inom Bolagets organisation. Genom samarbetet tillförs produktionsperspektivet redan i planeringsprocessen, vilket ger en effektivare projekterings- och produktionsfas och i slutändan en bättre produkt. Projektutveckling innebär ett stort ekonomiskt åtagande. I många fall tar det flera år från start till att en färdig byggnad står på plats. Varje utvecklingsprojekt har därför minst fyra grindar när projektets bärkraft analyseras och beslut fattas om att gå vidare till nästa steg. Vid varje tillfälle ska erforderliga mål ha uppnåtts och nödvändiga avtal för att gå vidare finnas på plats. Innan beslut tas om produktion ska avtal finnas med en slutlig fastighetsägare. Är det bostadsrätter som ska byggas är huvudregeln att bindande avtal ska ha tecknats med lägenhetsköpare för minst 70 procent av bostäderna.



*Grind 1 och 2 är projektutvecklingsverksamhetens investeringsgrindar.

Grind 3 och 4 är gemensamma beslutsinstanser för projektutveckling och entreprenad och föregås av interna projektråd.

UTVECKLINGSPORTFÖLJ

Nedan och på nästa sida listas koncernens utvecklingsprojekt, vilken fas de befinner sig i samt bedömt försäljningsvärde och hur mycket som återstår att vinstavräkna.

Alla uppgifter är per 2020-06-30.

PÅGÅENDE PROJEKT ^{29, 30, 31}

Projekt, kommun	Typ	Fas	Estimerad produktionsstart	Estimerad färdigställande	Antal lägenheter	Total BOA/LOA (kvm)	Försäljningsvärde (MSEK)	Vinstavräknat
Bostad och kommersiellt								
Höghuset, No 12, Kristianstad	BR	Produktion	Q4/2019	Q2/2021	76 BR	5 900		0 %
Tuvebo Smedjan - etapp 1, Göteborg	BR	Produktion	Q3/2019	Q1/2021	58 BR	4 260		0 %
Centrala Brunnsnshög, Lund	HR	Produktion	Q3/2020	Q4/2021	83 HR	4 580		0 %
Tuvebo Atelje - etapp 2, Göteborg	BR	Produktion	Q2/2020	Q4/2021	71 BR	4 570		0 %
Hornbach, Trollhättan	Retail	Produktion	Q1/2020	Q2/2021		9 000		50 %
Kv Häggen, Halmstad	Seniorboende	Produktion	Q2/2020	Q2/2021		1 970		e.t.
Totalt					288	30 280	1 150	

Logistik och industri

Nelly, Borås	Logistik	Produktion	Q1/2020	Q1/2021		30 000		0 %
Dollarstore, Örebro	Logistik	Produktion	Q2/2020	Q2/2021		55 000		40 %
Mathem, Stockholm	Logistik	Produktion	Q3/2020	Q1/2022		41 000		0 %
		påbörjas i närtid						
Totalt						126 000	1 550	

²⁹ Försäljningsvärde avser faktiskt försäljningsvärde för sålda kommersiella fastigheter (exklusive de som byggs i egen bok för Inwita) samt för sålda fastigheter inom Logistik och industri. Försäljningsvärde för BRFer avser försäljningsvärde enligt den ekonomiska planen. Bedömt försäljningsvärde för ännu ej sålda fastigheter inom Logistik och industri avser internt uppskattat försäljningsvärde

³⁰ Projekt under produktion för egen fastighetsförvaltning (Inwita), vinstavräknas inte såsom i andra projekt. Istället marknadsvärderas fastigheten successivt och värdeförändringar kommer att bokföras löpande.

³¹ För hyresrättsfastigheter och fastigheter inom segmenten Kommersiellt samt Logistik och industri appliceras ett projektutvecklingspåslag med 10 procent. För BR-fastigheter är motsvarande påslag 15 procent. Bolaget applicerar även ett marknadsmässigt entreprenadpåslag för entreprenaddelen av projekt inom projektutveckling. Entreprenadvärdet räknas in i orderboken efter byggstart.

KOMMANDE PROJEKT ^{32, 33}

Projekt, kommun	Typ	Fas	Estimerad produktionsstart / färdigställande	Antal lägenheter	Total BOA/LOA (kvm)	Försäljningsvärde (MSEK)
Bostad						
Vårberg UB, Stockholm	HR	Detaljplan laga kraft	2020 / 2022	174 HR	5 970	
Vårberg Radhus, Stockholm	BR	Detaljplan laga kraft	2020 / 2022	36 BR	4 020	
Hyllie, Malmö	BR	Detaljplan laga kraft	2021 / 2022	45 BR	3 240	
Sege Park, Malmö	HR	Detaljplan laga kraft	2021 / 2023	100 HR	6 440	
Nyhamnen, Malmö	BR	Detaljplan laga kraft	2021 / 2023	154 BR	10 600	
Vikhem, Staffanstorps	BR	Detaljplan laga kraft	2021 / 2022	64 BR	4 670	
Hökälla Ängar 2 & 3, Göteborg	BR	Detaljplan laga kraft	2021 / 2022	37 BR	4 100	
Strandängen 1 Radhus, Falkenberg	BR	Detaljplan laga kraft	2021 / 2022	36 BR	2 900	
Östra Station, Kävlinge	BR	Detaljplan laga kraft	2022 / 2024	69 BR	5 960	
Tuvebo Glashytta, etapp 3, Göteborg	BR	Detaljplan laga kraft	2022 / 2022	44 BR	2 160	
Lillhagsparken, Göteborg	BR	Detaljplan laga kraft	2022 / 2024	42 BR	3 280	
Norrtälje hamn, Norrtälje	BR	Detaljplan laga kraft	2022 / 2024	145 BR	9 700	
Lilla Essingen Parkhuset, Stockholm	BR	Detaljplan laga kraft	2024 / 2026	24 BR	1 850	
Lilla Essingen Strandhusen, Stockholm	BR	Detaljplan laga kraft	2025 / 2027	74 BR	5 730	
Västra Roslags-Näsby, Täby	BR	Detaljplan laga kraft	2027 / 2028	40 BR	2 950	
Kv Galten, Lund	HR & kommersiellt	Pågående planarbete	2023 / 2026	60 HR	4 680	
Kv Galten, Lund	BR	Pågående planarbete	2023 / 2026	90 BR	6 240	
Skarpnäck, Stockholm	HR	Pågående planarbete	2024 / 2025	126 HR	5 650	
Svandammsplan, Stockholm	BR	Pågående planarbete	2025 / 2025	53 BR	2 750	
Solberga, Stockholm	BR	Pågående planarbete	2026 / 2026	35 BR	4 025	
Årsta etapp 4a, Stockholm	BR	Pågående planarbete	2026 / 2028	79 BR	5 250	
Årsta etapp 4b, Stockholm	HR	Pågående planarbete	2026 / 2028	231 HR	11 540	
Årsta etapp 2n, Stockholm	BR	Pågående planarbete	2028 / 2030	237 BR	13 460	
Totalt				1 995	127 165	7 700
Kommersiellt						
Bollen (förskola), Trelleborg	Samhällsfastighet	Pågående planarbete	2021 / 2022		950	
Strandängen 2 Skogstorp						
- trygghetsboende, Falkenberg	Samhällsfastighet	Pågående planarbete	2022 / 2023		2 900	
- vårdboende, Falkenberg	Samhällsfastighet	Pågående planarbete	2022 / 2023		4 700	
Totalt					8 550	300

³² Bolaget jobbar inte med en landbank inom Logistik och industri, utan knyter marken till en hyresgäst i varje enskilt projekt innan projektutvecklingsfastigheten förvärvas. Det ger mer flexibilitet, men gör också att bolaget inte har någon pipeline med planerade projekt inom Logistik och industri på samma sätt som för Bostad och Kommersiellt. Logistik byggs ofta på mark som redan är definierad som industriområde, ibland även planlagd. Planprocessen är därför oftast kort, 0-1 år. Logistik offererar hela tiden mot kunder som har för avsikt att expandera samt bygga nya anläggningar på hela den nordiska marknaden, både de vilka har för avsikt att bygga inom närtid samt de vilka har längre horisont innan de är redo att expandera alternativt flytta till nya lokaler. Detta genererar hela tiden leads i olika faser, vilka sedan bearbetas mer konkret till nya uppdrag både vad gäller utvecklingsprojekt samt entreprenad.

³³ Försäljningsvärde avser bolagets interna estimat baserat på en jämförelse med relevanta fastigheter av jämförbar typ och geografiskt läge.

WÄSTBYGGS AFFÄRSOMRÅDEN

Utifrån verksamheten som bedrevs under Wästbyggs första decennier blev det naturligt att göra en indelning i tre affärsområden – Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri.

Indelningen förtydligades ytterligare när ett strategiskt beslut fattades 2012 om att nischa verksamheten mot just dessa tre och inte bredda verksamheten ytterligare. En övergripande ambition oavsett affärsområde är att skapa bebyggda miljöer

där ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet samverkar på bästa möjliga sätt till gagn för beställaren, för de som ska bo och verka i byggnaderna samt för miljön.

Utifrån Wästbyggs eget hållbarhetsarbete försöker Bolaget påverka de externa beställare som inte satt upp krav på miljöcertifiering eller andra hållbarhetskrav i sina förfrågningssunderlag att välja hållbara lösningar genom att visa på möjliga alternativ.





Arkivet 5, Lund

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD

Inom affärsområde Bostad utvecklar och producerar Wästbygg flerbostadshus. Wästbyggs storskaliga bostadsbyggande har utvecklats kontinuerligt sedan millennieskiftet 2000, både vad gäller entreprenaduppdrag åt externa beställare och egen projektutveckling. Wästbyggs bostadsproduktion är primärt koncentrerad till regionerna kring Wästbyggs Kontor. Uppdragsgivare inom entreprenadverksamheten är både kommunala och privata bostadsbolag liksom lokala och rikstäckande bostadsutvecklare. En stor andel av projekten genomförs som samverkansentreprenader, det vill säga att beställare, entreprenörer, arkitekter och övriga konsulter utformar projektet tillsammans från tidigt planeringsskede med gemensamt fokus på att skapa bästa möjliga produkt.

Egenutvecklade bostadsprojekt omfattar hela kedjan från markexploatering till färdigställd inflyttad byggnad och omfattar bostadsrätter, hyresrätter samt student- och ungdomsbostäder. Vid utveckling av hyresrätter tecknas avtal med en slutlig fastighetsägare tidigt i processen för överlämnande efter färdigställande. Wästbygg förvaltar inga egna bostäder såvida det inte handlar om exempelvis trygghetsboenden som då klassificeras som samhällsfastigheter.

Wästbyggs egenutvecklade bostadsrätter certifieras enligt Svanen.³⁴ Tidigare har även Miljöbyggnad Silver³⁵ använts men Bolaget anser att Svanen är ett bättre redskap för att nå önskat hållbarhetsresultat. Wästbyggs koncept Boaktiva implementeras för ökad social hållbarhet i bostadsområden och innehåller olika verktyg för att underlätta kontakterna mellan grannar, uppmuntra de boende till att göra hållbara val i vardagen och ge förutsättningar för delningsekonomi.

Inom affärsområdet är det viktigt med en god balans mellan egenutvecklade bostadsprojekt och externa entreprenaduppdrag där marknadsförutsättningarna styr viktningen över tid. Utöver att det ur affärssynvinkel skapar trygghet med intäkter från olika håll, utvecklas Bolagets bostadskompetens genom att arbeta med både egna utvecklingsprojekt och externa uppdrag.



Arkens väg, Haninge

Ljuspunkten/Ljusglimten, Göteborg

³⁴ Nordens officiella miljömärkning grundad av Nordiska ministerrådet, www.svanen.se.

³⁵ Miljöbyggnadscertifiering utfärdad av Sweden Green Building Council, www.sgbc.se.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTAD I SIFFROR ENLIGT SEGMENTSRAPPORTERING ³⁶

Orderingång

jan-dec 2019 **463** MSEK
 jan-jun 2020 **285** MSEK

Pågående och planerade bostäder 2020-06-30

1 152 lgh

Helår 2019

Andel av
 Wästbygg Gruppens
 intäkter: **43 procent (45)**

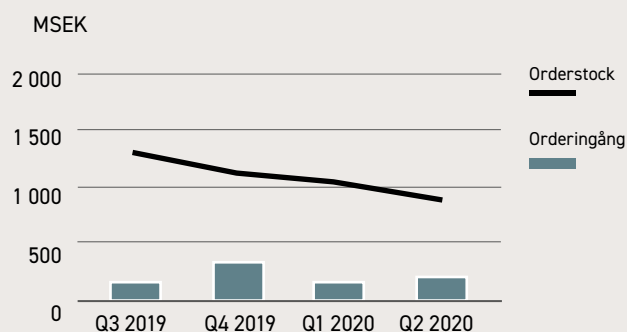


INTÄKTER:
1 690 MSEK (1 637)

RÖRELSERESULTAT:
-37 MSEK (23)

ORDERINGÅNG:
463 MSEK (1 366)

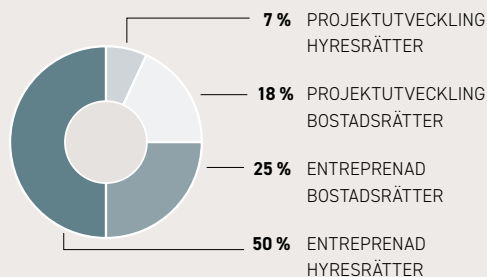
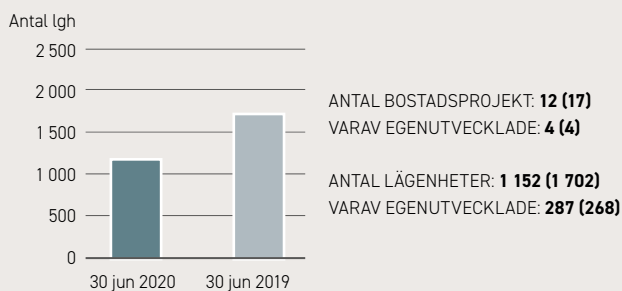
Orderingång/orderstock fyra senaste kvartalen



Intäkter och resultat

MSEK	jan-jun 2020	jan-jun 2019	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Intäkter	682	840	1 690	1 638
Resultat	0	-25	-37	23

Pågående projekt 2020-06-30



Fördelning utifrån antal lägenheter.

³⁶ Finansiell information är hämtad från Koncernens delårsrapport jan-jun 2020 samt avsnittet "Utvald historisk finansiell information".



Asecs, Jönköping

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT

Verksamheten inom affärsområde Kommersiellt har idag stor tonvikt mot entreprenaduppdrag och omfattar huvudsakligen handelsfastigheter, samhällsfastigheter, kontorsbyggnader och hotell. Inom begreppet handelsfastigheter ryms såväl hela köpcentrum som fristående butikslokaler. Till handelsfastigheter räknas även anläggningar för försäljning och service av fordon, något som Wästbygg fått stor erfarenhet av genom åren med ett stort antal genomförda projekt. Kunderna är i huvudsak större fastighetsägare som i sin tur tecknar avtal med dem som ska bruka lokalerna. Lokalerna utformas oftast utifrån den verksamhet som ska bedrivas där, varför samarbetet under entreprenadtiden involverar både beställaren och dennes hyresgäst. I begreppet samhällsfastigheter inkluderas förskolor, skolor, äldreboenden, trygghetsboenden och andra byggnader för annan typ av verksamhet som är kopplad till vård och omsorg.

Projektutvecklingsverksamheten inom Kommersiellt, som påbörjades 2017, är huvudsakligen inriktad mot samhällsfastigheter, ett område där efterfrågan är mycket stor till följd av den ökande befolkningens mängd och en åldrande befolkning. Finansdepartementet uppskattade 2018 behovet på riksnivå till ungefär 2 000 nya äldreboenden, förskolor och skolor fram till 2026.³⁷ Genom kontakter med både kommunala och privata aktörer arbetar Wästbygg fram alternativ som tillför nya lokaler inom de ekonomiska ramar som finns för verksamheterna. Ett viktigt nätverk är Forum Bygga Skola där Wästbygg är en av tio huvudpartners. Organisationen samlar en rad olika aktörer som skolledare och lärare, andra byggbolag, arkitekter med flera, men också SKR – Sveriges kommuner och regioner. Ett flertal seminarier och andra träffar genomförs varje år.



Coop, Tumba



Nakterhusskolan, Haninge

³⁷ <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2018/06/valfardsbehoven-okar-i-takt-med-att-vi-lever-allt-langre/>

AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT I SIFFROR ENLIGT SEGMENTSRAPPORTERING ³⁸

Orderingång

jan–dec 2019
1 072 MSEK

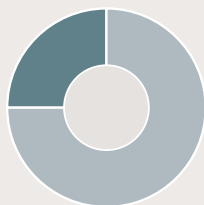
jan–jun 2020
185 MSEK

Pågående och planerade kommersiella projekt 2020-06-30

109 685 kvm.

Helår 2019

Andel av
Wästbygg Gruppens
intäkter: **25 procent (25)**

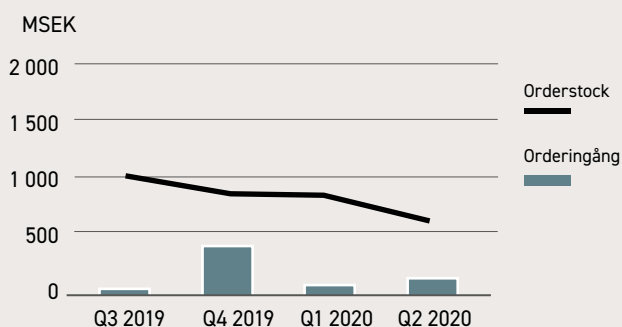


INTÄKTER:
982 MSEK (925)

RÖRELSERESULTAT:
35 MSEK (31)

TOTAL
ORDERINGÅNG:
1 072 MSEK (835)

Orderingång/orderstock fyra senaste kvartalen



Intäkter och resultat

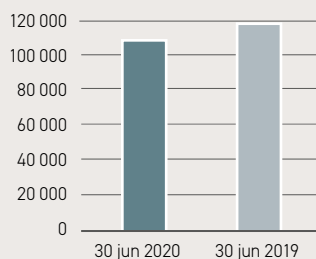
MSEK	jan–jun 2020	jan–jun 2019	jan–dec 2019	jan–dec 2018
Intäkter	467	522	982	925
Resultat	18	11	35	31

Bronsåldern, äldreboende
Helsingborg



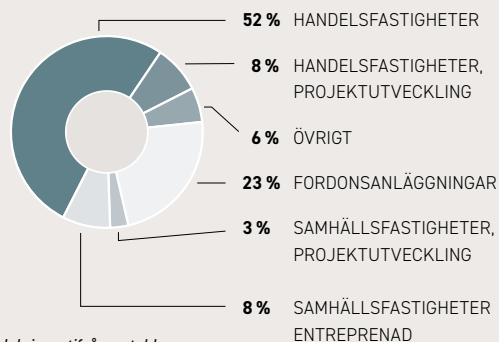
Pågående projekt 2020-06-30

Antal kvm



ANTAL KOMMERSIELLA
PROJEKT: **12 (15)**
VARAV EGENUTVECKLADE: **2 (0)**

ANTAL KVADRATMETER:
109 685 (119 475)



Fördelning utifrån antal kvm.

³⁸ Finansiell information är hämtad från Koncernens delårsrapport jan–jun 2020 samt avsnittet "Utvald historisk finansiell information".



Northvolt, Skellefteå

AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK OCH INDUSTRI

Affärsområde Logistik och industri utgörs i sin helhet av Koncernbolaget Logistic Contractor som under 2019 stod för 26 procent av den totala volymen (kvm) av färdigställda logistikfastigheter i Sverige.³⁹ Logistic Contractor är sedan många år tillbaka en väletablerad aktör när det gäller att utveckla och uppföra logistik- och industrifastigheter, med främst fokus på fastigheter större än 10 000 kvadratmeter, som erbjuder en effektiv hantering och lagerhållning av stora mängder gods. Ackumulerat har Logistic Contractor uppfört cirka 1 500 000 kvadratmeter modern logistik- och industriyta sedan starten 2004. Logistic Contractor har kunder och är verksamma över hela Norden med dotterbolag i Norge, Danmark och Finland.

Logistic Contractor har en specialiserad organisation och tillhandahåller kostnads- effektiva byggnader tack vare en hög grad av standardisering. Rollen som fastighetsutvecklare har gett Logistic Contractor möjlighet att komma högre upp i värdekedjan, vilket i sin tur har medfört möjlighet att gå från kostnadsprissättning till marknadsprissättning av projekten. Entreprenadverksamhet i kombination med projektutvecklingsverksamhet skapar goda förutsättningar till stabilitet och lönsamhet över tid. I strategin ingår att gå från 2020 års läge när cirka hälften av projekten är entreprenaduppdrag till att huvuddelen av projekten ska vara ett resultat av bolagets projektutvecklingsverksamhet.



DSV, Oslo



Apotea, Morgongåva

³⁹ https://intelligentlogistik.com/wp-content/uploads/2019/02/IntelligentLogistik_Nr-1_2019.pdf

Orderingång

jan-dec 2019* **2 315** MSEK
 jan-jun 2020 **596** MSEK

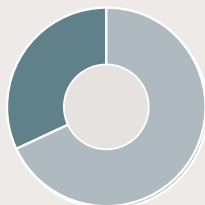
*Våren 2019 tecknades avtal om Logistic Contractors största projekt hittills, Northvolts fabrik i Skellefteå, vilket var starkt bidragande till den mycket höga orderingången 2019.

Pågående och planerade logistik- och industriprojekt 2020-06-30

296 900 kvm.

Helår 2019

Andel av
 Wästbygg Gruppens
 intäkter: **32 procent (30)**

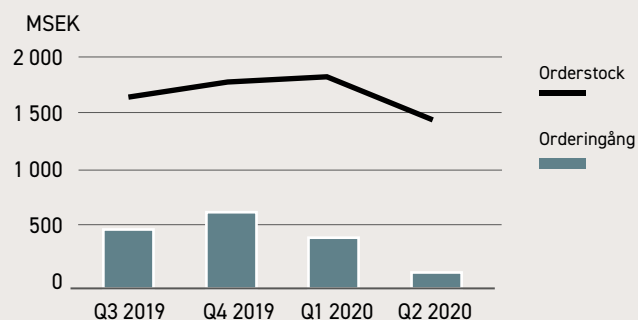


INTÄKTER:
1 240 MSEK (1 090)

RÖRELSERESULTAT:
216 MSEK (148)

TOTAL
 ORDERINGÅNG:
2 315 MSEK (876)

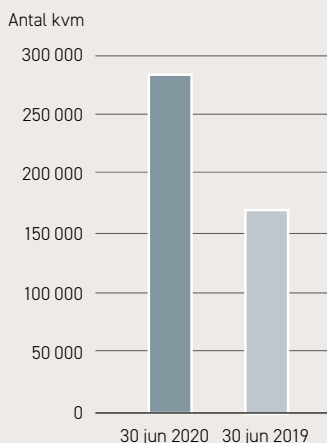
Orderingång/orderstock fyra senaste kvartalen



Intäkter och resultat

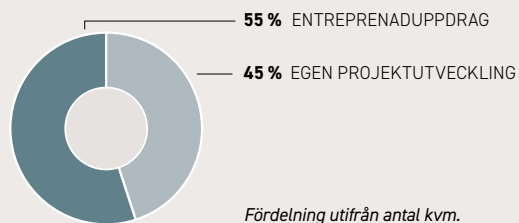
MSEK	jan-jun 2020	jan-jun 2019	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Intäkter Sverige	595	458	922	1 074
Intäkter utland	282	78	318	16
Resultat	107	123	216	148

Pågående projekt 2020-06-30



ANTAL
 LOGISTIKPROJEKT:
6 (8)

ANTAL KVADRATMETER:
296 900 (166 500)
 VARAV EGENTUTVEKLAD:
134 000 (37 900)



⁴⁰ Finansiell information är hämtad från Koncernens delårsrapport jan-jun 2020 samt avsnittet "Utvald historisk finansiell information".

FRAMTIDA AFFÄRSOMRÅDE FÖRVALTNING

Verksamheten i Inwita Fastigheter AB startades upp under 2020. Syftet är att över tid bygga upp en förvaltningsportfölj med egenutvecklade samhällsfastigheter. Första projektet som kommer att ägas och förvaltas av Inwita Fastigheter är påbörjat. Det är Kv Häggen, ett trygghetsboende för ålderskategorin +65 i Halmstad med 29 lägenheter. Inflyttning planeras att ske under första halvåret 2021.

REGELEFTERLEVAD OCH REGELVERK

Bolagets verksamhet består huvudsakligen av att bygga, utveckla, äga och förvalta fastigheter och omfattas av ett flertal lagar, regleringar och myndighetsföreskrifter, såväl på politisk- som tjänstemannanivå, exempelvis regelverk avseende miljö, plan- och byggfrågor, beskattning och byggnormer. Wästbyggs styrelse övervakar företagsledningens arbete med intern kontroll, redovisning, skattehantering och regelefterlevnad. De interna processerna granskas löpande av företagsledningen inom Bolagets internkontroll. Arbetet med regelefterlevnad prioriteras av Bolaget eftersom det är en central del i att bibehålla och fortsätta utveckla Bolagets verksamhet samt är en viktig del för att erhålla finansiering på fördelaktiga villkor, attrahera projekt samt erhålla relevanta tillstånd och beslut.

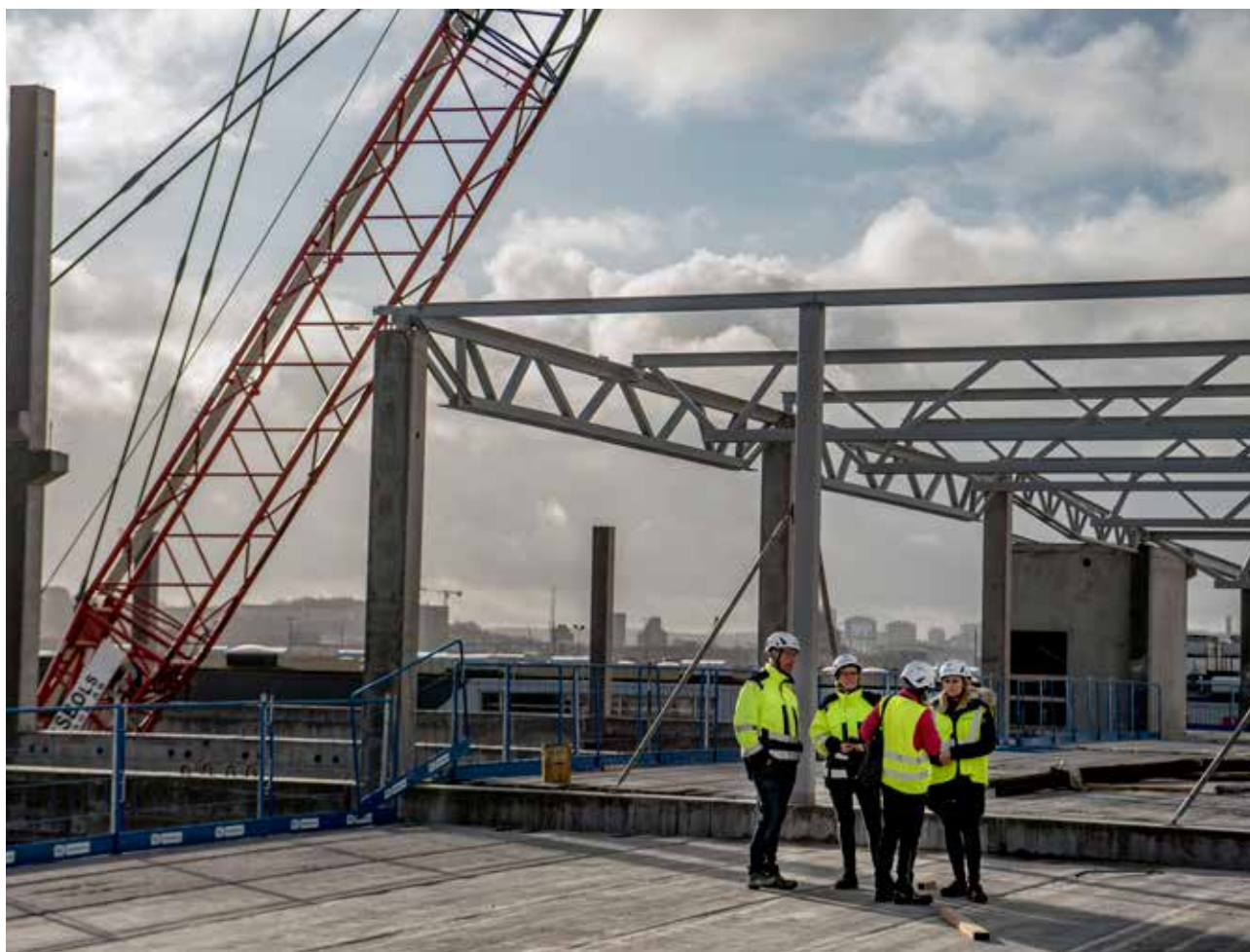
Koncernens verksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende till exempel detaljplaner och bygglov. För att Wästbygg ska kunna genomföra nybyggnationer samt utföra till- och ombyggnationer på befintliga byggnader krävs antingen att nya detaljplaner tas fram eller att bygglov beviljas. Det finns inga garantier för när eller om detaljplaner kommer till stånd eller att byggrätter medges motsvarande Bolagets förväntningar eller att bygglov beviljas.

Förutom lagstiftningen ovan är Wästbygg föremål för allmänna regelverk som gäller för alla noterade bolag, exempelvis skatterättsliga regler, redovisningsprinciper, aktiebolagsrättsliga och aktiemarknadsrättsliga regler samt Nasdaq Stockholms regelverk. Därtill är det Bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer som ligger till grund för Bolagets bolagsstyrning. Wästbygg Gruppen kommer dessutom att följa Kodens som anger en högre norm för god bolagsstyrning än aktiebolagslagens minimikrav och ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Kodens kompletterar således aktiebolagslagen genom att på några områden ställa högre krav men möjliggör samtidigt för Bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning ("följ eller förklara"). Mer information om bolagsstyrning återfinns i avsnittet "Bolagsstyrning".

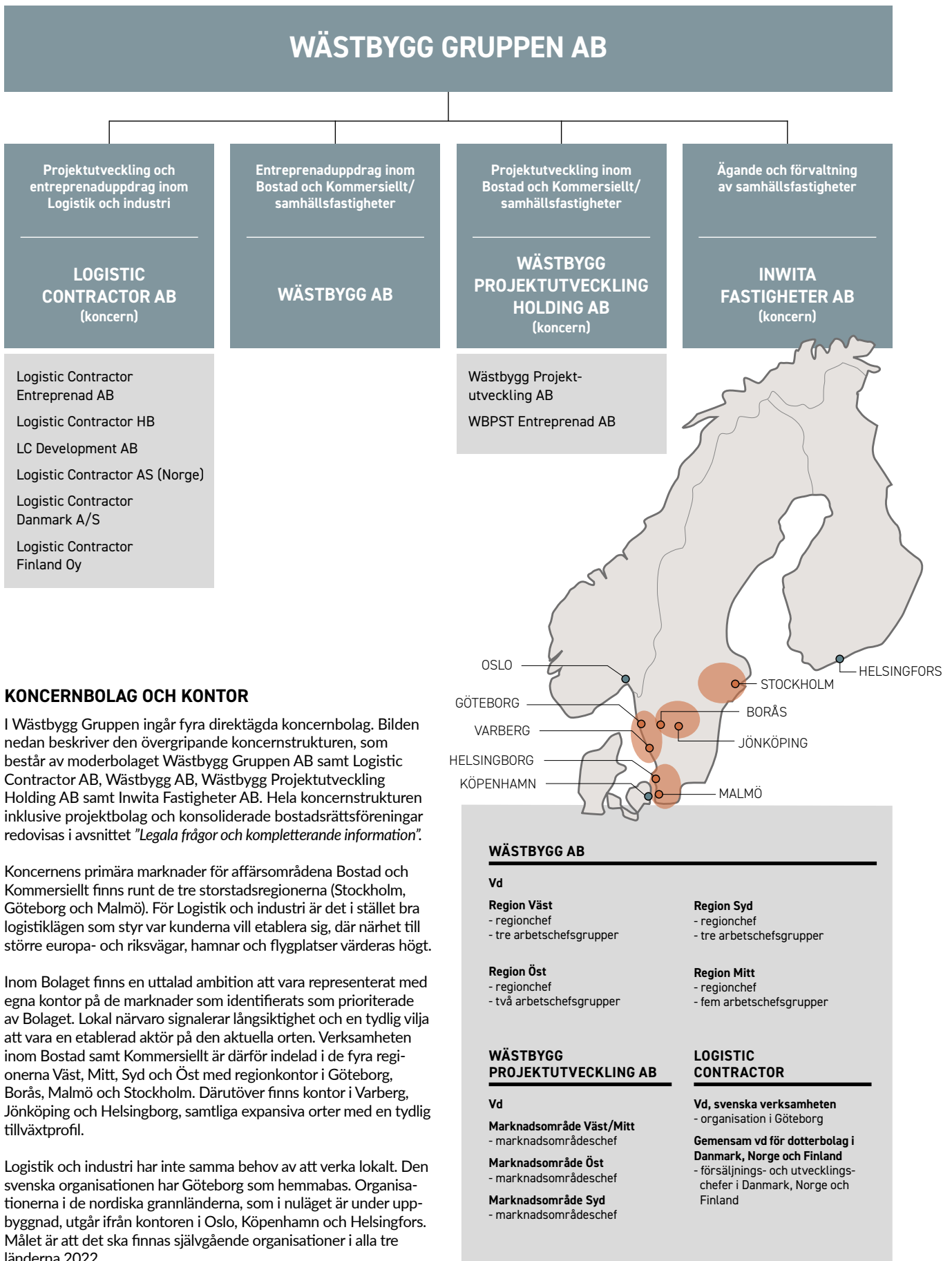
JOINT VENTURE

Inom koncernen finns två joint venture-bolag som ägs delvis av bolag som inte utgör Koncernbolag. Wästbyggs holdingbolag Sockertorget Holding AB ägs till 50 procent av Koncernbolaget WBPSV Holding AB samt till 50 procent av T.A.M Group AB och Wästbyggs holdingbolag CentrumShopping i Lund AB ägs till 50 procent av Koncernbolaget WBPSV Holding AB samt till 50 procent av NorCap AB.

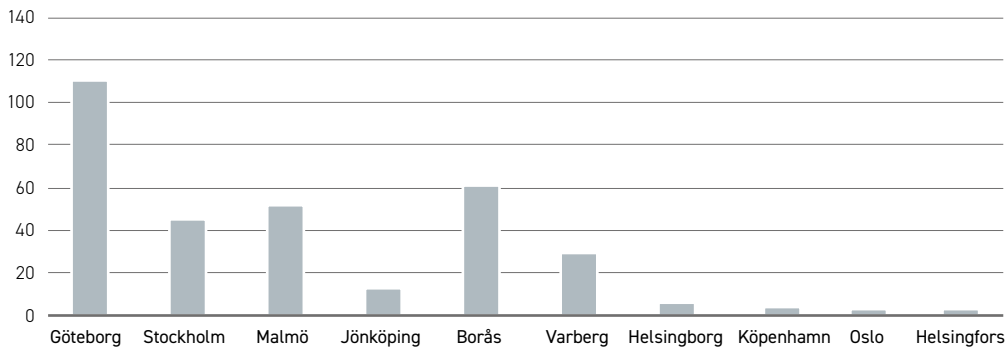
Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka Koncernen både genom ägande av andelar och samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande, där Koncernen har rätt till nettotillgångarna i stället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. Joint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



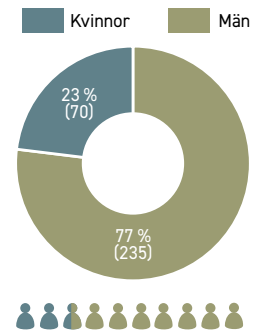
ORGANISATION OCH MEDARBETARE



Personalfördelning mellan Wästbyggs kontorsorter 2019, antal



Fördelning mellan kvinnor/män 2019



MEDARBETARE

Wästbygg vill erbjuda en arbetsplats dit framtidens medarbetare gärna söker sig och där befintliga anställda vill stanna kvar och vidareutvecklas. Ledarskap, värdegrundsfrågor och kompetensutveckling är ständigt aktuella nyckelfrågor för att skapa en attraktiv helhet. Det interna arbetsklimatet mäts varje vecka via ett webbaserat verktyg genom att fyra slumpvis utvalda frågor ur en stor frågebänk skickas ut till alla medarbetare. Uppföljning sker på olika nivåer, från arbetsgrupp-nivå till Koncernbolag. Genom den kontinuerliga mätningen går det snabbt att identifiera både problemställningar och där det fungerar extra bra. Stor vikt läggs vid att mäta frågor kopplade till Wästbyggs värdegrund då den utgör fundamentet för hela verksamheten. Den 30 juni 2020 hade Koncernen 308 medarbetare.

Olika är lika bra

En av byggbranschens stora utmaningar är bristen på en jämn representation mellan män och kvinnor inom produktion och produktionsledning. Wästbygg har genom ett aktivt arbete under de senaste åren ökat andelen kvinnor i Koncernen, både totalt sett och på chefsnivå. Målet är att könsfördelning och mångfald på Wästbygg ska spegla samhället i stort 2025. För att nå dit vidtas bland annat följande åtgärder.

1. Alla rekryterande chefer ska ha genomgått utbildning inom kompetensbaserad rekrytering.
2. Krav ställs på externa rekryteringspartners att vid nyrekrytering presentera en jämställd kandidatlista. Rekryteringspartners som inte klarar av att leva upp till detta krav ska väljas bort.
3. Båda könen ska vara representerade bland slutkandidaterna vid all rekrytering.

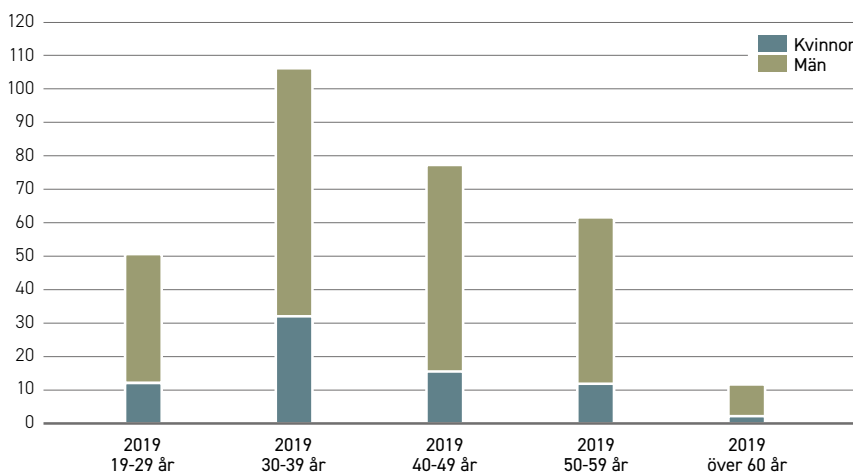
På Wästbygg ska alla känna sig välkomna och mötas med respekt. Parallellt med att öka den kvinnliga representationen i Koncernen pågår därför ett arbete för att värna om ett inkluderande arbetsklimat för alla medarbetare. Med utgångspunkt från Bolagets likabehandlingsplan arbetar en intern arbetsgrupp sedan några år tillbaka med att sätta fokus på denna viktiga fråga, bland annat med utbildningar och andra aktiviteter. Temat för likabehandlingsarbetet är "Olika är lika bra".

Kompetensutveckling

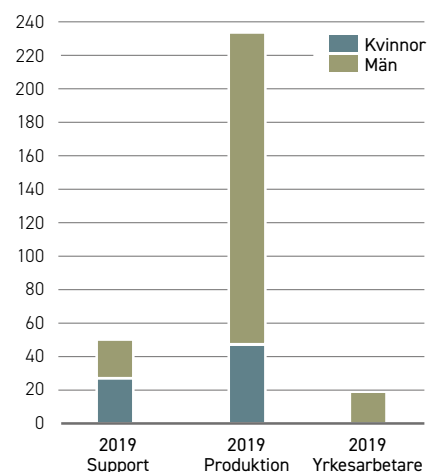
Kompetenta medarbetare är ett av Bolagets viktigaste konkurrensmedel. De anställda har en personlig utvecklingsplan som utarbetas tillsammans med lönesättande chef och stäms av vid årliga utvecklingssamtal. Där beslutas också om vilka kompetenshöjande åtgärder som ska genomföras. För medarbetare inom byggproduktionen finns ett antal obligatoriska utbildningar som krävs för att få utföra vissa arbetsuppgifter och bibehålla personliga certifieringar. Dessa utbildningar hålls regelbundet i samarbete med externa utbildningsföretag för att också fånga upp yngre nyrekryterade medarbetare.

En stor del av Wästbyggs lediga tjänster tillsätts internt för att erbjuda karriärmöjlighet utan att behöva lämna Koncernen.

Åldersfördelning och fördelning mellan kvinnor/män, antal



Anställda per yrkeskategori, antal





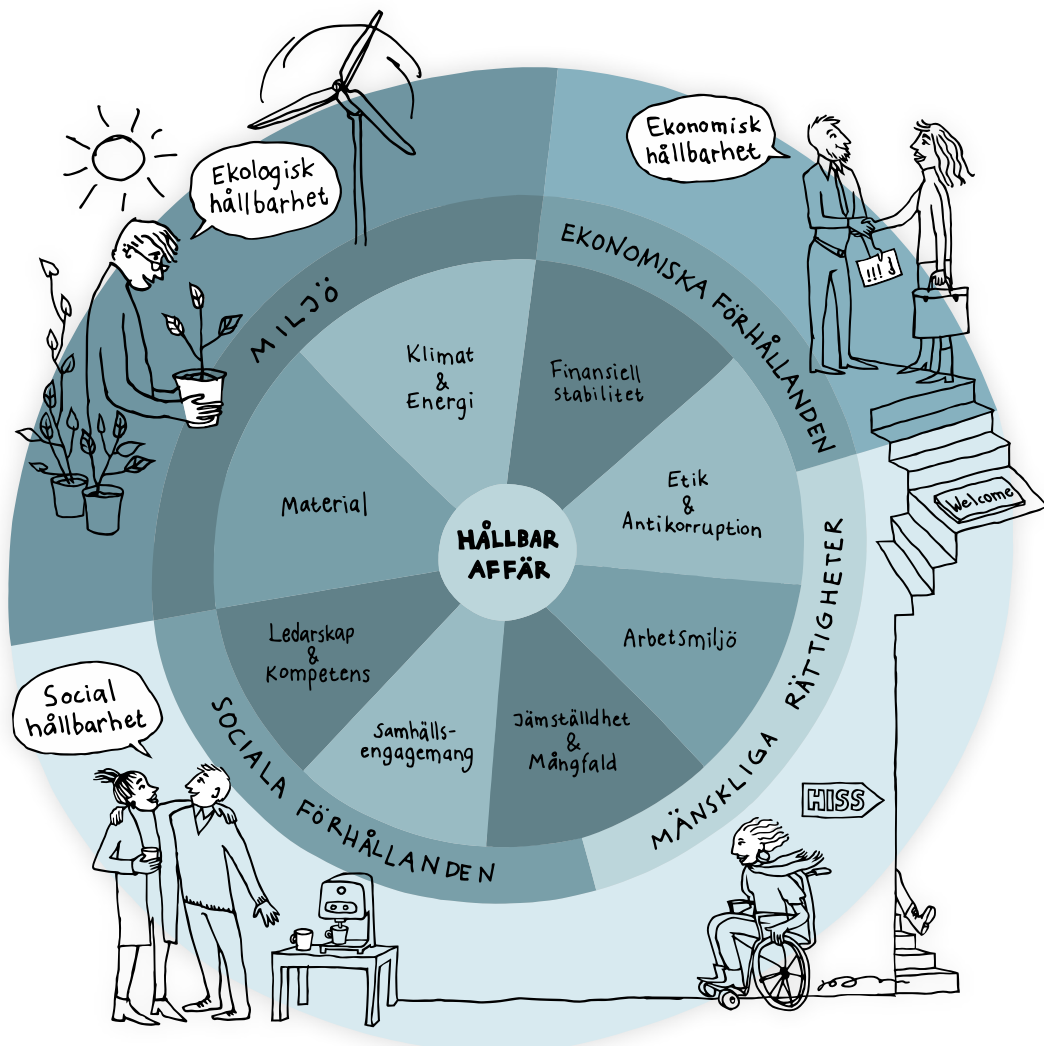
EN HÅLLBAR AFFÄR

Wästbyggs vision är att förbättra människors livsmiljöer genom att utveckla och bygga hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrifastigheter. Social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet går hand i hand och är en integrerad del i hela verksamheten. Genom att ta hänsyn till alla hållbarhetsaspekter i Wästbyggs affärer säkerställs inte bara livsmiljöerna för de människor som ska bo och arbeta i de fastigheter som utvecklas. Det skapar också trygghet i det faktum att verksamheten inte bedrivs på bekostnad av miljön eller av de människor som direkt eller indirekt är involverade i arbetet.

Att skapa hållbara affärer är en koncernstrategi. Genom att arbeta aktivt med Bolagets väsentliga hållbarhetsaspekter stärks hela verksamheten och riskerna minimeras. Inom flertalet av de hållbarhetsaspekter som har kategoriserats som väsentliga har risker identifierats och mål formulerats. Hållbarhet är ett affärs-

kritiskt område, därför är målen även integrerade i Wästbygg Gruppens affärsplan. Att minska Bolagets egen klimatpåverkan och bli fossilfria till 2030 samt arbeta för sund konkurrens, trygga arbetsplatser, ökad jämställdhet och mångfald i byggbranschen är de långsiktiga hållbarhetsmålen.

En utmaning är att den verksamhet Wästbygg bedriver är resurskrävande, i form av naturresurser, kapital och arbetade timmar. Vad gäller naturresurserna bygger de i nuläget på ett linjärt flöde, vilket är en stor bidragande faktor till den negativa klimatpåverkan som finns idag. Att se över hur den kan minskas är ett kontinuerligt prioriterat område. Tillsammans med flera andra branschkollegor har Wästbygg signerat "Färdplan för fossilfri konkurrenskraft" för bygg- och anläggningssektorn som innefattar både material och produktion. Styrkan med färdplanen är att den är framtagen av aktörer i hela värdekedjan, varför alla aspekter berörs.



Här ovan visas Wästbyggs hållbarhetshjul. De åtta tårtbitarna i hjulet står för de hållbarhetsaspekter som Bolaget, tillsammans med ett brett spektrum av intressenter, har värderat som de viktigaste för att affären ska vara hållbar utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Hjulet visar också vad Wästbygg arbetar med när det gäller miljö, sociala förhållanden och personal, mänskliga rättigheter samt ekonomiska förhållanden.

Det symboliserar också hur alla delar hänger ihop och behöver samspela för att skapa en hållbar affär.

FOSSILFRIA TILL 2030

För att verksamheten ska bli fossilfri till 2030 har ett antal nyckelområden identifierats vilka Koncernens arbete fokuseras mot. I begreppet fossilfri verksamhet har Bolaget begränsat sig till faktorer som går att påverka i det egna arbetet, och som omfattar produktionskedjet i byggprocessen samt tjänsteresor, egna eller leasade bilar samt energianvändning.

Under 2020 implementerar Koncernen "Klimatsmart byggarbetsplats", ett konkret egenutvecklat verktyg för att nå målsättningen om en fossilfri byggarbetsplats 2030. Genom Klimatsmart byggarbetsplats har en miniminivå etablerats som alla byggprojekt ska klara redan idag (brons) samt två ytterligare nivåer (silver och guld) för att ytterligare kravställa och skynda på omställningen. Verktyget omfattar bland annat områden som arbetsbodetablering, materialtransporter, avfallshantering, innovationer, förnybar energi och provisorisk byggvärme. Fem av Koncernens cirka 40 byggarbetsplatser arbetar idag på guldnivån.

När de gäller medarbetarnas resor finns det en resepolicy som anger att tåg ska väljas som första alternativ vid tjänsteresor. Redan idag finns digitala hjälpmedel för att vissa resor helt och hållet ska kunna väljas bort, bland annat utrustning för videokonferenser på alla kontor. Sedan covid-19-pandemin bröt ut genomförs huvuddelen av alla möten digitalt, vilket skapat en vana vid det sättet att arbeta som sannolikt kommer att fortsätta framöver. Ytterligare en åtgärd som har genomförts 2019, och som väntas få effekt framöver, är att en ny tjänstebilpolicy tagits fram för att främja användandet av miljöbilar.

TRYGG ARBETSMILJÖ

Koncernen har som målsättning att ingen ska skada sig på de egna arbetsplatserna. En säker arbetsmiljö för alla är en ständigt prioriterad fråga och stora insatser görs i form av arbetsplatsintroduktioner samt annan information och utbildningsinsatser. Kombinerade skydds- och miljöronder genomförs regelbundet. Därutöver besöker Koncernens arbetsmiljösamordnare samtliga arbetsplatser regelbundet för kontroll av arbetsskydd samt genomgång arbetsmiljöplaner och riskanalyser. Till varje projekt finns en KMA-ansvarig (kvalitet, miljö och arbetsmiljö) kopplad som stöd till platschefer och arbetsledare i vardagen.

Ett viktigt förebyggande arbete är "Always report" för att få medarbetare och underentreprenörer att rapportera tillbud, det vill säga när det varit nära ögat utan att en olycka skett. Genom ökad vetskap om tillbud kan insatser sättas in i ett tidigt skede för att undvika allvarligare händelser i ett senare skede. "Always report" genomförs i samarbete med företaget Beteendelabbet och syftar till att främja ett säkerhetsmedvetet agerande i alla arbetsmoment. Bolagets interna statistik visar att den önskade beteendeförändringen har lett till färre antal olyckor trots att arbetsplatserna har blivit fler och omsättningen ökat.

FOND FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

År 2016 inrättade Koncernen 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. Wästbyggs projektchefer kan tillsammans med kunder söka finansiering för att testa och utvärdera tekniska lösningar och idéer i framkant inom hållbarhetsområdet i projekten. Det finns också möjlighet för studenter att söka medel ur fonden för att arbeta med tekniska innovationer som gynnar byggbranschen. Wästbygg främjar på det här sättet arbetet med nya lösningar som bidrar till att driva både Bolaget och branschen framåt inom hållbarhetsområdet.



MILJÖCERTIFIERAT BYGGANDE

Allt fler kunder efterfrågar idag någon form av miljömärkning alternativt har egna hållbarhetskrav som ska uppfyllas.

Koncernen har lång erfarenhet av och bred kompetens inom de vanligaste certifieringssystem för byggnader och fastigheter som används på den svenska marknaden – Miljöbyggnad, Breeam, Svanen och Green Building. Genom ett nära samarbete i projekterings- och produktionsprocessen mellan projektchef, projekteringsledare, platschef och hållbarhets-samordnare identifieras rätt lösningar för att uppnå Bolagets eller beställarens valda certifieringsmål.

SAMHÄLLENGAGEMANG

Koncernen arbetar tillsammans med organisationen My Dream Now, som drivs av det sociala företaget Creador. My Dream Now kopplar samman företag med skolungdomar i utsatta områden för att eleverna ska få vuxna förebilder med inspirerande jobb inom skilda områden. Några av Wästbyggs medarbetare har engagerat sig som klasscoacher och ingår då i ett team som följer en klass och är på plats vid fyra tillfällen under ett läsår för att träffa elever och prata om sitt yrke och arbetslivet. Syftet är att inspirera och motivera unga människor som idag har svårt att se sig själva på arbetsmarknaden eller har bristande insyn i hur klivet in i arbetslivet kan gå till.



Utvald historisk finansiell information

Den utvalda historiska finansiella informationen i Prospektet ska läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" och Bolagets reviderade koncernredovisningar med tillhörande noter vilka återfinns i avsnittet "Historisk finansiell information" samt Bolagets delårsrapport för januari-juni 2020, vilken är införlivad i Prospektet genom hänvisning.

Den utvalda finansiella informationen för 2017, 2018 och 2019 är hämtad från Bolagets reviderade koncernredovisning för respektive år. Wästbygg Gruppen AB tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar utgivna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Koncernen tillämpar dessutom Årsredovisningslagen (1995:1554), rekommendationen RFR 1 "Kompletterande redovisningsnormer för koncerner" samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Delårsinformationen avseende perioden 1 januari-30 juni 2020 med finansiella jämförelsesiffror för motsvarande perioden 2019, är upprättad i enlighet med IFRS och årsredovisningslagen och har hämtats från Bolagets granskade delårsrapport avseende perioden 1 januari-30 juni 2020.

Från och med andra kvartalet 2020 har Wästbygg Gruppen ändrat redovisningsprincip för hur egenutvecklade bostadsrättsprojekt redovisas. Dessa bostadsrättsföreningar betraktas inte längre som fristående från koncernen och konsolideras därför i Wästbygg Gruppens räkenskaper inom segment Bostad. Åren 2017-2019 har räknats om utifrån denna ändrade redovisningsprincip och reviderats av Koncernens revisor. Revisionsberättelsen för de tre omräknade åren har upprättats i enlighet med RevR 5 - Granskning av finansiell information i prospekt.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

MSEK	2020* jan-jun	2019* jan-jun	2019* Helår	2018 Helår	2017 Helår
Intäkter	1 976	1 806	3 889	3 543	2 822
Kostnader i produktion	-1 761	-1 606	-3 473	-3 222	-2 564
Bruttoresultat	215	200	416	321	258
Rörelsekostnader					
Försäljnings- och administrationskostnader	-117	-103	-201	-182	-170
Övriga rörelseintäkter	4	1	6	8	3
Övriga rörelsekostnader	0	-4	-1	0	0
Rörelseresultat	102	94	220	147	91
Finansiella poster					
Resultatandelar från Joint Venture	0	0	0	-1	0
Finansiella intäkter	5	5	8	8	1
Finansiella kostnader	-5	-8	-15	-14	-8
Resultat före skatt	102	91	213	140	84
Skatt**	-8	3	2	2	2
Årets resultat	94	94	215	142	86
Resultat hänförligt till:					
- Bolagets aktieägare	94	94	215	142	86
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
Resultat per aktie (kr)	4,12	4,09	9,40	6,16	3,73
Antal aktier vid periodens slut ('000)***	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950

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

** Ej skattepliktiga intäkter i form av aktievinst vid avyttring av näringsbetingade andelar förklarar den låga skattekostnaden.

*** På årsstämma den 23 mars 2020 beslutades att öka antalet aktier i bolaget genom att varje aktie delades upp på 450 aktier (aktiesplit 1:450). Efter uppdelningen av aktier har antalet aktier i bolaget ökat från 51 000 aktier till 22 950 000 aktier. Aktierelaterade nyckeltal för tidigare år är omräknade utifrån genomförd aktiesplit för att ge möjlighet till jämförelse över tid.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

MSEK	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Goodwill	229	229	229	229	229
Övriga immateriella tillgångar	7	10	6	7	7
Pågående nyanläggning	24	-	-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	43	59	52	10	8
Andelar joint ventures	11	16	11	9	10
Uppskjuten skattefordran	34	33	35	26	25
Långfristiga finansiella tillgångar	0	14	0	3	-
Summa anläggningstillgångar	348	361	333	284	279
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter m.m.	89	58	83	60	35
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	568	430	534	297	76
Kundfordringar	347	447	369	250	341
Upparbetat ej fakturerat	272	192	170	302	245
Skattefordringar	12	22	9	17	18
Fordringar hos koncernbolag	12	12	12	12	11
Övriga fordringar	62	120	307	57	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14	29	23	60
Likvida medel	80	155	298	395	255
Summa omsättningstillgångar	1 458	1 450	1 811	1 413	1 192
SUMMA TILLGÅNGAR	1 806	1 811	2 144	1 697	1 471

MSEK	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	3	3	3	3	3
Övrigt tillskjutet kapital	48	48	48	48	162
Balanserat resultat	441	306	303	222	102
Årets totalresultat	94	94	215	142	86
Summa eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare	586	451	569	415	353
Innehav utan bestämmande inflytande	3	3	3	3	3
Summa eget kapital	589	454	572	418	356
Långfristiga skulder					
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>					
Skulder till koncernbolag	30	30	30	30	30
Skulder till kreditinstitut	0	21	10	31	51
Övriga långfristiga skulder	22	36	30	-	-
Summa långfristiga räntebärande skulder	52	87	70	61	81
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>					
Uppskjuten skatteskuld	2	1	1	1	1
Övriga avsättningar	23	22	20	26	14
Summa långfristiga icke räntebärande skulder	25	23	21	27	15
Summa långfristiga skulder	77	110	91	88	96
Kortfristiga skulder					
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>					
Checkräkningskredit	8	-	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	204	188	230	173	71
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	-	17	-	-
Summa kortfristiga räntebärande skulder	212	188	247	173	71
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>					
Leverantörsskulder	342	379	516	533	497
Förskott från kund	267	310	362	215	194
Skatteskulder	0	0	0	0	0
Övriga kortfristiga icke räntebärande skulder	215	263	258	168	178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104	107	98	102	79
Summa långfristiga icke räntebärande skulder	928	1 059	1 234	1 018	948
Summa kortfristiga skulder	1 140	1 247	1 481	1 191	1 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 806	1 811	2 144	1 697	1 471

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

MSEK	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Den löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	102	94	220	147	91
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	1	-	14	1
Erhållen ränta	5	6	8	8	1
Betald ränta	-5	-9	-15	-10	-5
Betald skatt	-10	-7	1	1	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	106	85	214	160	66
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning (-)/ minskning (+) av egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-34	-183	-287	-221	-55
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar	21	-197	-119	64	-69
Ökning (-) / minskning (+) av övriga rörelsefordringar	144	103	-104	52	-104
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	-174	-154	-17	37	183
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-149	109	250	49	113
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-86	-237	-63	141	134
Investeringsverksamheten					
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillingar	-	-4	-8	-16	-4
Försäljning dotterbolag	-	0	-	10	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-4	-1	-1	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19	0	-2	-4	-1
Avyttring i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	0	-	8	6
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-35
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20	-8	-11	-3	-35
Finansieringsverksamheten					
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	115
Återbetalda aktieägartillskott	-	-	-	-80	-
Utbetald utdelning	-75	-	-60	-	-
Amortering av låneskulder	-78	-10	-20	-20	-20
Upptagna låneskulder	34	15	57	102	51
Förändring av checkräkningskredit	8	-	-	-	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111	5	-23	2	116
Periodens kassaflöde	-217	-240	-97	140	215
Likvida medel vid periodens början	298	395	395	255	41
Kursdifferens i likvida medel	-1	0	0	0	-1
Likvida medel vid periodens slut	80	155	298	395	255

NYCKELTAL

Wästbygg använder regelbundet alternativa nyckeltal som ett komplement till de nyckeltal som generellt utgör god redovisningssed. De alternativa nyckeltalen härleds från Wästbyggs redovisning och är inte mått på finansiella resultat eller likviditet i enlighet med IFRS, varför de inte bör betraktas som alternativ till nettoresultat, rörelseresultat eller andra nyckeltal som härleds i enlighet med IFRS eller som ett alternativ till kassaflöde som ett mått på Koncernens likviditet. Dessutom

bör sådana nyckeltal, såsom Wästbygg definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande benämningar som används av andra bolag. Detta beror på att dessa nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och att andra bolag kan räkna fram dem på ett annat sätt än Wästbygg. Notera således att tabellerna och beräkningarna nedan inte har reviderats och ej är IFRS-baserade, såvida inget annat anges. Eftersom bolag inte alltid beräknar dessa nyckeltal på samma sätt är det inte säkert att presentationen häri är jämförbar med andra bolags nyckeltal med samma benämningar.

Nyckeltal baserade på Wästbyggs koncernredovisning

MSEK, om inte annat anges	2020 ¹⁾ jan-jun	2019 ¹⁾ jan-jun	2019 ²⁾ Helår	2018 ²⁾ Helår	2017 ²⁾ Helår
Finansiella nyckeltal					
Intäkter ³⁾	1 976	1 806	3 889	3 543	2 822
Intäkstillväxt, %	9	e.t.	10	26	e.t.
Rörelseresultat ³⁾	102	94	220	147	91
Rörelsemarginal, %	5,2	5,2	5,7	4,1	3,2
Resultat efter skatt ³⁾	94	94	215	142	86
Balansomslutning	1 806	1 811	2 144	1 697	1 471
Soliditet, %	33	25	27	25	24
Avkastning på eget kapital, %	41	e.t.	43	37	e.t.
Rörelsekapital	450	236	279	0	-11
Rörelsekapital som % av rullande 12 månaders intäkter	11	e.t.	7	0	0
Räntebärande nettokassa (+) / nettoskuld (-)	-189	-126	-24	173	114
Kassaflöde från den löpande verksamheten ³⁾	-86	-237	-63	141	134
Aktierelaterade nyckeltal					
Resultat per aktie (SEK)	4,12	4,09	9,40	6,16	3,73
Eget kapital per aktie, (SEK)	25,52	19,65	24,81	18,19	15,50
Antal aktier vid periodens slut ('000) ⁴⁾	22 950	22 950	22 950	22 950	22 950
Operationella nyckeltal					
Orderingång	1 066	1 834	3 850	3 077	3 604
Orderstock	2 864	4 115	3 752	3 634	4 037
Antal anställda vid periodens slut, st	308	301	305	288	261

¹⁾ Samtliga nyckeltal är hämtade och/eller beräknade från Wästbyggs ej reviderade, men översiktligt granskade, konsoliderade delårsrapport för januari – juni 2020.

²⁾ Samtliga nyckeltal är hämtade och/eller beräknade från Wästbyggs reviderade konsoliderade finansiella rapporter per och för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnittet "Nya finansiella rapporter över historisk finansiell information".

³⁾ IFRS-baserat nyckeltal.

⁴⁾ Justerat för en aktiesplit 1:450 som genomfördes i mars 2020.

Syfte och definitioner

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i detta prospekt som inte definieras av IFRS. Nyckeltalen i tabellen på föregående sida är valda utifrån att de anses ge en bra bild av Bolagets verksamhet och utveckling. De är även vanligt förekommande bland andra företag, vilket underlättar jämförelser. Nedan angivna nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte så anges.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Balansomslutning	Beräknas som summan av tillgångar.	Måttet kan användas för bedömning av finansiell risk.
Intäktstillväxt (Compound annual growth rate, CAGR)	Periodens intäkter dividerat med föregående periods intäkter, upphöjt till 1 delat på antalet år mellan de två perioderna, minus ett.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att öka sina intäkter över tid.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat i förhållande till intäkter.	Måttet kan användas för bedömning av Bolagets intjäningsförmåga.
Soliditet	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.	Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital för perioden. Ackumulerade delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets förmåga att skapa avkastning på det egna kapitalet.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar (exklusive likvida medel) minus kortfristiga icke räntebärande skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.
Rörelsekapital som % av rullande 12 månaders intäkter	Rörelsekapital i förhållande till de föregående 12 månadernas intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma Bolagets kapitalbindning över tid i förhållande till dess intäkter.
Räntebärande nettokassa/nettoskuld	Räntebärande tillgångar (inklusive Likvida medel och Fordringar hos koncernbolag) minskat med Räntebärande skulder.	Bedöms av Bolaget att underlätta analys av Bolagets reella skuldsättning.
Resultat per aktie enligt IFRS	Resultat hänförligt till Bolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Måttet används för att belysa varje akties andel av periodens resultat.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till Bolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.	Måttet används för att belysa varje akties andel av det egna kapitalet.
Orderingång	Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden. I orderingång inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.	Måttet kan användas för bedömning av Bolagets införsäljning under aktuell period.
Orderstock	Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i ineliggande uppdrag. I orderstocken inkluderas egenutvecklade bostadsrättsprojekt så snart entreprenadavtal har tecknats om byggnation.	Måttet kan användas för bedömning av Bolagets intäkter under kommande perioder.

Avstämningstabeller för nyckeltal baserade på Wästbyggs koncernredovisning

Nedanstående tabeller återspeglar beräkningen av alternativa finansiella och aktierelaterade nyckeltal utifrån Koncernens IFRS-baserade poster. Tabellerna och beräkningarna är ej reviderade. En motivering till varför Bolaget väljer att presentera dessa alternativa nyckeltal finns i anslutning till respektive nyckeltal i nämnd definitionslista. För definitioner av de alternativa nyckeltal som inte har beräknats enligt IFRS, se "Syfte och definitioner" på föregående sida.

MSEK, om inte annat anges	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Balansomslutning					
(A) Summa tillgångar	1 806	1 811	2 144	1 697	1 471
(A) = Balansomslutning	1 806	1 811	2 144	1 697	1 471
Intäktsstillväxt					
(A) Intäkter	1 976	1 806	3 889	3 543	2 822
<i>Jämförelseperiod</i>	2019		2018	2017	2016
	<i>jan-jun</i>		<i>Helår</i>	<i>Helår</i>	<i>Helår</i>
(B) Jämförelseperiodens intäkter	1 806	e.t.	3 543	2 822	e.t.
(C) Antal år mellan perioderna	1		1	1	1
$((A)/(B))^{(1/(C))}-1$ = Intäktsstillväxt, %	9 %	e.t.	10 %	26 %	e.t.
Rörelsemarginal					
(A) Rörelseresultat	102	94	220	147	91
(B) Intäkter	1 976	1 806	3 889	3 543	2 822
(A)/(B) = Rörelsemarginal, %	5,2 %	5,2 %	5,7 %	4,1 %	3,2 %
Soliditet					
(A) Summa eget kapital	589	454	572	418	356
(B) Balansomslutning	1 806	1 811	2 144	1 697	1 471
(A)/(B) = Soliditet, %	33 %	25 %	27 %	25 %	24 %
Avkastning på eget kapital					
(A) Periodens resultat (rullande 12 månader)	215	e.t.	215	142	e.t.
(B) Eget kapital vid periodens slut	589	454	572	418	356
(C) Eget kapital 12 månader innan periodens slut	454	e.t.	418	356	e.t.
$(A)/((B)+(C))/2$ = Avkastning på egen kapital, %	41 %	e.t.	43 %	37 %	e.t.
Rörelsekapital					
(A) Omsättningstillgångar	1 458	1 450	1 811	1 413	1 192
(B) Likvida medel	80	155	298	395	255
(C) Kortfristiga icke räntebärande skulder	928	1 059	1 234	1 018	948
(A)-(B)-(C) = Rörelsekapital	450	236	279	0	-11

MSEK, om inte annat anges	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Rörelsekapital som % av rullande 12 månaders intäkter					
(A) Rörelsekapital	450	236	279	0	-11
(B) Omsättning rullande 12 månader	4 059	e.t.	3 889	3 543	2 822
(A)/(B) = Rörelsekapital som % av rullande 12 månaders intäkter	11 %	e.t.	7 %	0 %	0 %

Räntebärande nettoskuld/nettokassa

Fordringar hos koncernbolag	12	12	12	12	11
Likvida medel	80	155	298	395	255
(A) Räntebärande tillgångar vid periodens slut	92	167	310	407	266
Långfristiga räntebärande skulder	52	87	70	61	81
Kortfristiga räntebärande skulder	212	188	247	173	71
Övriga kortfristiga räntebärande skulder*	17	17	17	-	-
(B) Räntebärande skulder vid periodens slut	281	293	334	234	152
A-B = Räntebärande nettokassa (+) / nettoskuld (-)	-189	-126	-24	173	114

* Avser leasingsskuld som i balansrapporten per 2020-06-30 samt 2019-06-30 felaktigt ligger under Övriga kortfristiga icke räntebärande skulder. Detta kommer att korrigeras i kommande delårsrapport.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

Resultat per aktie (IFRS)

(A) Periodens resultat	94	94	215	142	86
(B) Antal aktier vid periodens slut ¹⁾	22 950 000	22 950 000	22 950 000	22 950 000	22 950 000
(A)/(B) = Resultat per aktie (kr)	4,12	4,09	9,40	6,16	3,73

Eget kapital per aktie

(A) Eget kapital vid periodens slut	589	454	572	418	356
(B) Antal aktier vid periodens slut ¹⁾	22 950 000	22 950 000	22 950 000	22 950 000	22 950 000
(A)/(B) = Eget kapital per aktie (kr)	25,52	19,65	24,81	18,19	15,50

¹⁾ Justerat för en aktiesplit 1:450 som genomfördes i mars 2020.

SEGMENTSRAPPORTERING

Koncernen är indelad i tre segment, vilka motsvarar de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Namnen på affärsområdena syftar till vilken art av byggnation eller projektutveckling som avses. Projektutveckling är en del av samtliga segment. Segmenten beskrivs mer utförligt i tidigare avsnitt i detta prospekt. Därutöver finns ett segment Övrigt som omfattar Koncernens moderbolag och som hittills, per 2020-06-30, endast omfattar interna transaktioner.

Segmentsrapporteringen följer Koncernens interna redvisning till bolagsledning och styrelse. 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. Rörelse-

resultat är det resultatmått som följs på segmentnivå. I segmentens nedanstående redovisning återfinns materiella direkta hänförliga poster.

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

I not 3 under avsnittet "Nya finansiella rapporter över historisk finansiell information" redovisas avstämning mellan segmentsrapportering och rapportering enligt IFRS med respektive utan konsoliderade bostadsrättsföreningar.

MSEK	2020 ¹⁾ jan-jun	2019 ¹⁾ jan-jun	2019 ²⁾ Helår	2018 ²⁾ Helår	2017 ²⁾ Helår
INTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT					
Bostad	682	840	1 690	1 638	1 088
Varav intern försäljning	2	2	7	1	16
Kommersiellt	467	522	982	925	759
Varav intern försäljning	-	-	-	0	2
Logistik och industri	877	536	1 240	1 090	1 012
Varav intern försäljning	-	-	-	0	3
Övrigt	42	29	60	44	43
Varav intern försäljning	42	29	60	44	43
Koncernjusteringar	-43	-28	-67	-45	-64
Summa segment	2 025	1 899	3 905	3 652	2 838
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-49	-93	-16	-109	-16
Summa IFRS	1 976	1 806	3 889	3 543	2 822
RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSESEGMENT					
Bostad	0	-25	-37	23	26
Rörelsemarginal	-0,0 %	-3,0 %	-2,2 %	1,4 %	2,4 %
Kommersiellt	18	11	35	31	5
Rörelsemarginal	3,9 %	2,1 %	3,6 %	3,4 %	0,7 %
Logistik och industri	107	123	216	148	104
Rörelsemarginal	12,2 %	22,9 %	17,4 %	13,6 %	10,3 %
Övrigt	-17	-18	-31	-31	-26
Rörelsemarginal	-40,5 %	-62,1 %	-51,7 %	-70,5 %	-60,5 %
Koncernjusteringar	2	11	9	0	-4
Summa	110	102	192	171	105
Rörelsemarginal	5,4 %	5,4 %	4,9 %	4,7 %	3,7 %
Finansiella poster	0	-3	-7	-7	-7
Resultat före skatt	110	99	185	164	98
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-8	-8	28	-24	-14
Resultat före skatt, IFRS	102	91	213	140	84

¹⁾ Samtliga siffror är hämtade från Wästbyggs ej reviderade, men översiktligt granskade delårsrapport för januari – juni 2020.

²⁾ Samtliga siffror är hämtade från Wästbyggs reviderade finansiella rapporter för räkenskapsåren som avslutades den 31 december 2019, 2018 och 2017, som återfinns i avsnittet "Nya finansiella rapporter över historisk finansiell information".

Operationell och finansiell översikt

Följande information bör läsas tillsammans med avsnittet "Utvald historisk finansiell information", Bolagets reviderade koncernredovisning för 2019 och 2018 (inkluderat reviderad jämförelseinformation för 2017), med tillhörande noter och Bolagets delårsrapporter för perioden 1 januari–30 juni 2020 (med jämförelseinformation för motsvarande period 2019), vilka är införlivade i Prospektet genom hänvisning.

Detta avsnitt kan innehålla framåtriktade uttalanden som är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer, inklusive sådana faktorer som framgår av avsnittet "Riskfaktorer", som kan medföra att Bolagets framtida resultat, finansiella position eller kassaflöde kan komma att avvika väsentligt från det resultat, den finansiella position eller det kassaflöde som, direkt eller indirekt, framgår i sådana uttalanden.

ÖVERSIKT

Wästbygg är ett av Sveriges största privatägda bygg- och projektutvecklingsbolag, mätt utifrån omsättning. Koncernens entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet bedrivs i tre affärsområden som också utgör rapporterbara segment; Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Under 2020 har det tillkommit ett fjärde affärsområde – Förvaltning samhällsfastigheter men det rapporteras tills vidare inom Kommerciellt tills en volym som motiverar separat rapportering har arbetats upp.

Wästbyggs entreprenadverksamhet omfattar byggande av bostäder, kommersiella fastigheter inklusive samhällsfastigheter samt logistik och industrianläggningar på uppdrag av externa beställare men också åt Koncernens projektutvecklingsorganisation. Projektutveckling innebär att Koncernen levererar mark, tjänster och entreprenad för hela kedjan från markförvärv, prospektering, tillståndsprocess och till färdig byggnad till extern kund.

Wästbyggs verksamhet bedrivs huvudsakligen i Sverige med regionkontor i Göteborg, Stockholm, Malmö och Borås samt ytterligare tre lokalkontor. I Norge, Danmark och Finland finns etablerade dotterbolag till koncernbolaget Logistic Contractor med kontor i Oslo, Köpenhamn och Helsingfors.

Wästbyggs mål är att växa kontrollerat och med god lönsamhet. Sedan 2014 har både omsättning och rörelseresultat fördubblats till följd av ett strategiskt arbete med att utveckla produkterna inom respektive segment och att fokusera verksamheten till regionerna kring de tre storstadsregionerna.

Bostad

Wästbygg bygger flerbostadshus åt externa beställare, både kommunala och privata. Dessutom utvecklar och uppför Koncernen egna bostadsprojekt. I nuvarande pågående produktion finns en tydlig övervikt mot externa uppdrag, i linje med den strategi som är fastslagen för Bostad. Bostadsproduktion är fördelad över samtliga fyra regioner (Mitt, Syd, Väst och Öst) men med tonvikt kring de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Inom projektutvecklingsverksamheten finns en omfattande portfölj med byggrätter med planerad byggstart under den kommande femårsperioden. En kontinuerlig utvärdering av portföljen görs regelbundet för att bedöma projektens möjlighet att bli framgångsrika. I det arbetet ingår också att se över upplåtelseform, utformning och kostnadsbild utifrån aktuella marknadsförutsättningar.

Kommersiellt

Wästbyggs kommersiella segment omfattar handelsfastigheter, kontor, hotell, byggnader för offentlig verksamhet samt samhällsfastigheter, det vill säga skolor, förskolor och äldreboenden. Under 2018 och 2019 har ett målmedvetet arbete med att stärka den kommersiella organisation pågått, vilket också har resulterat i att verksamheten i affärsområdet har växt.

Inom projektutvecklingsverksamheten pågår ett aktivt arbete med att komplettera den relativt bostadstunga byggrättsportföljen med främst samhällsfastigheter men även andra kommersiella utvecklingsprojekt.

I början av 2020 registrerades ett nytt bolag inom Wästbygg, Inwita Fastigheter, vars syfte är att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter som ett ytterligare led i att stärka Bolagets erbjudande inom detta område.

Logistik och industri

Verksamheten inom Logistik och industri är inriktad mot att utveckla och uppföra stora logistikanläggningar och byggnader för lätt tillverkning. Under de senaste åren har andelen utvecklingsprojekt ökat markant och utgjorde ungefär hälften av segmentets samlade byggproduktion 2019. Som ett resultat av den tydliga specialiseringen är Logistik och industri verksamt på en bredare geografisk marknad än Wästbyggs övriga affärsområden och bygger över hela Sverige. Sedan några år tillbaka finns verksamhet även i Norge och Danmark. Helt nyligen har bearbetningen av även den finska marknaden påbörjats.

Viktiga faktorer som påverkar Wästbyggs intjäningsförmåga och finansiella ställning

Några av de faktorer som påverkar Wästbyggs intjäningsförmåga, finansiella ställning och kassaflöde är:

- Makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen på Wästbyggs prioriterade marknader.
- Wästbyggs konkurrenskraft på marknaden
- Sammansättning och utveckling av Bolagets projektportfölj
- Kassa och lån
- Säsongsvariationer

Makroekonomiska faktorer och den regionalekonomiska utvecklingen

Byggbranschen påverkas av förändringar på marknaden till följd av konjunkturläge, sysselsättningsgrad, politiska beslut och andra makroekonomiska faktorer. Risken består i en minskad efterfrågan på Wästbyggs produkter.

Makroekonomiska faktorer som påverkar Wästbyggs intäkter och resultat är till exempel befolkningsutveckling, hushållens betalningsförmåga, inflation och räntor. Dessa faktorer påverkar Bolagets kunders vilja och förmåga att investera i fastigheter.

Wästbygg bedriver verksamhet i flera regioner i Sverige (och via koncernbolaget Logistic Contractor även i övriga Norden). Diversifiering uppnås även genom att Bolaget riktar sitt erbjudande till olika typer av kunder och uppför projekt inom flera olika nischer. Detta innebär att Wästbygg inte är exponerat mot en enskild region, särskild marknad eller objekttyp.

I avsnittet "Marknadsöversikt" beskrivs aktuella övergripande trender och rådande ekonomiska förhållanden inom byggbranschen liksom marknadsförutsättningar i de regioner som Bolaget är verksamt på. Alla dessa är faktorer som påverkar Wästbyggs verksamhet på olika sätt.

Wästbyggs konkurrenskraft på marknaden

Wästbyggs intäkter och resultat påverkas till stor del av den underliggande marknadstillväxten i kombination med Bolagets förmåga att attrahera kunder till sin verksamhet. Bland Bolagets konkurrenter finns dels det fåtal aktörer som är verksamma över hela landet och dels ett stort antal medelstora byggföretag med lokal förankring på enskilda marknader.

Wästbygg arbetar aktivt med att effektivisera byggprocessen, bland annat genom standardisering av Bolagets produkter och produktionsmetoder liksom digitalisering. Bolaget arbetar även med att optimera sin position i värdekedjan, exempelvis genom att öka andelen egna utvecklingsprojekt och identifiera byggprojekt där det finns möjlighet att knyta kunden till sig i ett tidigt skede.

Entreprenadverksamheten

Wästbyggs förmåga att konkurrera beror på ett antal faktorer såsom utbud av tjänster, varumärke, anseende och referensprojekt samt kvalitet och pris på de tjänster som erbjuds. Det är viktigt för Bolaget att leverera sina projekt med överenskommen kvalitet och i utsatt tid, då avvikelser riskerar att påverka projektets lönsamhet. Innan beslut fattas om att lämna anbud på ett visst projekt utvärderas förfrågningsunderlaget noggrant, inte minst med hänsyn till risk.

Wästbyggs entreprenaduppdrag är i huvudsak inriktade mot nyproduktion men också större om- och tillbyggnader av befintliga fastigheter. Dessa utförs antingen som totalentreprenader eller i samverkan med beställaren. Vid totalentreprenader avtalas priset med beställaren så snart anbudsproceduren är avslutad och omfattar hela produktionsfasen inklusive projektering. Eftersom entreprenören vid totalentreprenader ansvarar för projekteringen, det vill säga när det bestäms hur huset ska byggas, finns möjlighet att styra mot för entreprenören beprövade metoder, material och tekniska lösningar. För att de kalkyler som ligger till grund för lämnat anbud och efter avtalstecknande för projektets budget ska bli så korrekta som möjligt finns tydliga rutiner för kalkylarbetet i Wästbyggs ledningssystem. I kombination med stor erfarenhet hos Wästbyggs ansvariga kalkylatorer minskas risken för att affären baseras på felaktiga underlag. Vid samverkansuppdrag arbetas projektets budget fram gemensamt av beställare och entreprenör. Utifrån beslutad budget gör Wästbygg ett procentuellt påslag i form av ett entreprenörsarvode. Ofta finns därutöver en incitamentsmodell där både beställare och entreprenör kan tillgodogöra sig projektvinster och dela på risk.

I underlag för ett visst projekt görs antaganden om framtida inköp av både varor och tjänster som kan vara längre bort än ett år. Avgörande för lönsamheten är att Bolaget kan handla upp till de priser som anbudet beräknats på, och att dimensionera bemanningen i projekten på rätt sätt. Kompletta och korrekta 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 Wästbyggs ISO-certifierade ledningssystem.

Kostnader i produktion består av direkta kostnader för projekt inom entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten. Större delen av dessa avser externa projektkostnader som köpta underentreprenader samt byggmaterial, och en mindre del avser intern projekttid. En viktig del i Bolagets kostnads-

kontroll är att begränsa kostnader som inte är kopplade till ett specifikt projekt.

Wästbygg har endast ett fåtal egna yrkesarbetare. Under 2019 utgjorde kostnaden för köpta underentreprenader 66 procent av den totala produktionskostnaden att jämföras med en kostnad på 6 procent för egen personal i produktionen. Genom att köpa de tjänster som behövs till varje enskilt projekt är bemanningen hela tiden dimensionerad till det aktuella behovet liksom till de kompetenser som krävs.

Sammansättning och utveckling av Bolagets projektportfölj

Bolagets förmåga att identifiera byggbar mark som lämpar sig för utveckling är central för Wästbyggs fortsatta lönsamhet inom projektutvecklingsverksamheten. Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera nya affärsmöjligheter och förvärva löpande nya byggrätter. När potentiella byggrätter har identifierats utförs analyser för att förstå projektets förutsättningar avseende till exempel kundernas efterfrågan och förväntade projektkostnader. Om investeringen anses lönsam förvärvas byggrätten. Inom segmenten Bostad och Kommersiellt arbetar Bolaget ofta genom att söka kommunala markanvisningar. Regelverket för dessa ger en trygghet i form av att slutligt markförvärv inte sker förrän detaljplanen har slagits fast.

En viktig parameter för projektets genomförande är att det finns en slutlig ägare av den byggnad som ska uppföras som vill förvärva den till ett marknadsmissigt pris. Oftast tecknas erforderliga avtal med slutkund tidigt i processen för att säkerställa projektets ekonomi och detta sker innan beslut om produktionsstart fattas. Är det bostadsrätter som ska byggas krävs att bindande försäljningsavtal har tecknats för i normalfallet 70 procent av lägenheterna innan byggnationen påbörjas. Beslut om byggstart i förhållande till försäljningsgrad fattas i varje enskilt fall utifrån bedömning av marknadsförutsättningarna.

Kassa och lån

Wästbyggs entreprenadverksamhet genererar ett positivt kassaflöde, vilket delvis används till att finansiera utvecklingsprojekt i de initiala skedena tillsammans med byggkreditiv. Koncernen har därför låg belåning.

Per den 30 juni 2020 hade Koncernen en räntebärande nettoskuld på 189 MSEK. Nettoskulden är primärt en följd av att flera bostadsrättsprojekt är under produktion. Dessa konsolideras i koncernen vid färdigställandet, och lämnas då över till respektive bostadsrättsförening. Vid det tillfället återbetalas utestående byggkreditiv.

Upptagna lån i Koncernen uppgick per den 30 juni 2020 till 50,6 MSEK. Checkkrediten var per samma datum utnyttjad till 8 MSEK. Koncernen hade utöver detta två byggkreditiv med en sammanlagd skuld om 183 MSEK, se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information". Skulder avseende leasingavtal enligt IFRS 16 utgörs av långfristiga räntebärande skulder på 22 MSEK och kortfristiga räntebärande skulder på 17 MSEK.

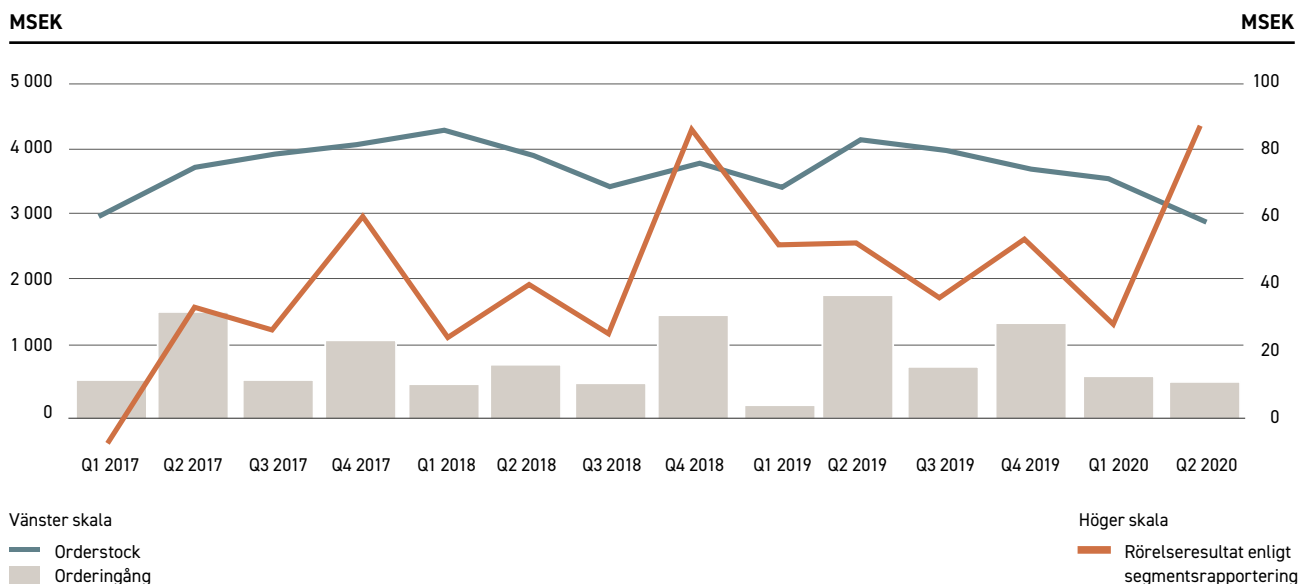
Genomsnittlig ränta per den 30 juni 2020 uppgick till 3,41 procent.

Säsongsvariationer

I Wästbyggs producerande verksamhet finns inga tydliga säsongsvariationer. Byggproduktion och administrativt arbete pågår i likvärdig omfattning året runt med undantag av semesterperioden. Däremot finns det skillnader kopplade till ordergång och intäkter. Ordergången är oftast större under kvartal två och fyra (se graf nedan). Det har sin förklaring i att många beställare vill avsluta förhandlingar om nya projekt innan semesterperioden påbörjas respektive årets slut. Antalet produktionsdagar är lägre under årets tredje kvartal då semesterperioden infaller, vilket avspeglar sig i intäkterna.

Till följd av pågående covid-19-pandemi ser ordergången innevarande år något annorlunda ut. Det har funnits relativt många projekt att räkna på under andra kvartalet, men många beställare väljer att skjuta på de definitiva besluten. Wästbyggs bedömning är att hela hösten sannolikt kommer att präglas av denna avvaktan då beställarna troligen inväntar hur sjukdomsspridningen i samhället utvecklas och vilken marknadspåverkan detta får.

Kvartalsöversikt Q1 2017 - Q2 2020



JÄMFÖRELSE MELLAN 1 JANUARI - 30 JUNI 2020 OCH 1 JANUARI - 30 JUNI 2019

Intäkter

Intäkterna uppgick till 1 976 MSEK (1 806) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 170 MSEK, eller 9 procent. Ökningen beror framförallt på en positiv utveckling i pågående projekt.

Kostnader i produktion

Kostnader i produktion uppgick till 1 761 MSEK (1 606) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 155 MSEK, eller 10 procent. Ökningen beror främst på att affärsområdet Logistik och industri har en större andel stora projekt jämfört med samma period 2019.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 117 MSEK (103) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 14 MSEK, eller 14 procent. Ökningen beror på att organisationens stödfunktioner stärkts personellt samt på en allmän kostnadsutveckling.

Övriga rörelseintäkter och kostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 4 MSEK (1) och övriga rörelsekostnader uppgick till 0 (-4).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 102 MSEK (94) Detta motsvarar en rörelsemarginal om 5,2 procent (5,2).

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till 0 MSEK (-3). De finansiella posterna består i huvudsak av ränteintäkter och kostnader för Koncernens lån.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -8 MSEK (3). Vid periodens slut uppgick underskottsavdraget till 148 MSEK, vilket ger en uppskjuten skattefordran på 32 MSEK.

Tillgångar

Totala tillgångar minskade under perioden till 1 806 MSEK (1 811), främst hänförligt till projekt under produktion.

Eget kapital och skulder

Totalt eget kapital ökade under perioden och uppgick vid periodens slut till 589 MSEK (454) till följd av resultatutveckling.

Investeringar

Periodens nettoinvesteringar uppgick till -20 MSEK (-8). Huvuddelen är hänförligt till uppbyggnaden av ett fastighetsbestånd inom samhällsfastigheter för ägande och förvaltning i koncernbolaget Inwita Fastigheter AB som kommer att medföra att investeringarna ökar mer än tidigare i Koncernens historia.

Kassaflöde

För perioden uppgick kassaflödet till -217 MSEK (-240), fördelat på den löpande verksamheten -86 MSEK (-237), investeringsverksamheten -20 MSEK (-8), se investeringar ovan för förklaring till förändringen, och finansieringsverksamheten -111 MSEK (5). Kassaflödet från den löpande verksamheten har helt enligt plan varit negativt under första delen av 2020 till följd av arbete med egna utvecklingsprojekt som binder kapital i uppstartskedet. Finansieringsverksamhetens kassaflöde inkluderar en återbetalning av en bryggfinansiering på 60 MSEK som upptogs i slutet av 2019 och den utdelning på 75 MSEK till ägarna som årsstämman fattade beslut om.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2019 OCH 2018

Nya redovisningsprinciper – IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersatte IAS 17 med tillämpning från den 1 januari 2019. För Wästbygg Gruppen innebär det en förändrad redovisning av hyreskontrakt avseende lokaler, tjänstebilar och andra leasingobjekt. Implementeringen av den nya leasingstandarden medför ökade tillgångar och räntebärande skulder i balansräkningen, vilket därigenom påverkar den finansiella nettoställningen. Leasingkontrakten, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp, redovisas under materiella anläggningstillgångar i balansräkningen. Skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas som en långfristig eller kortfristig finansiell skuld beroende på avtalets längd. IFRS 16 har också en positiv påverkan på rörelseresultatet i resultaträkningen baserat på att en del av leasingkostnaderna redovisas som en räntekostnad inom finansnettot.

IFRS 16 tillämpas retroaktivt utan omräkning av jämförelsetal. Således har den ingående balansen för 2019 räknats om i enlighet med den nya standarden. För leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal med 39 MSEK som leasetagare redovisas en leasingsskuld till nuvärdet av framtida leasingbetalningar, uppgående till 52 MSEK per 1 januari 2019. Tillgången redovisas till något lägre belopp än leasingsskulden eftersom IFRS 16 tillämpas retroaktivt innebärande att den ackumulerade övergångseffekten vid initial tillämpning minskar eget kapital med 2 MSEK.

Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 889 MSEK (3 543) vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 346 MSEK, eller 10 procent. Samtliga segment uppvisade en positiv tillväxt under året. En viss återhämtning för bostadsmarknaden och en stark efterfrågan på logistikfastigheter bidrog till tillväxten.

Kostnader i produktion

Koncernens totala kostnader för produktion uppgick till 3 473 MSEK (3 222) varav externa projektkostnader 3 268 MSEK (3 025). Ökningen av produktionskostnader var primärt relaterad till Koncernens ökade omsättning och en korresponderande ökning av produktionskostnader.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader består till största del av personalkostnader för central administration och ledning, avskrivningar, lokalkostnader samt övriga externa kostnader. Försäljnings- och administrationskostnader ökade till 201 MSEK (182), främst drivet av ökningen av avskrivningar till följd av implementering av IFRS 16. Avskrivningar ökade till 22 MSEK (4) under 2019.

Övriga rörelseintäkter och kostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 6 MSEK (8) och övriga rörelsekostnader uppgick till -1 MSEK (0).

Rörelseresultat

Bolagets rörelseresultat för perioden uppgick till 220 MSEK (147). Detta motsvarar en rörelsemarginal om 5,7 procent (4,1).

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -7 MSEK (-7). De finansiella posterna består i huvudsak av ränteintäkter och kostnader för Koncernens lån.

Skatt

Årets skatt uppgick till 2 MSEK (2). Vid årets slut uppgick underskottsavdraget till 148 MSEK, vilket gav en uppskjuten skattefordran på 32 MSEK.

Tillgångar

Totala tillgångar ökade under 2019 till 2 144 MSEK (1 697), främst drivet den ökade andelen projektutveckling. Anläggningstillgångar uppgick till 333 MSEK (284) drivet av omklassificering av leasingavtal i enlighet med IFRS 16. Omsättningstillgångar exklusive likvida medel ökade till 1 513 MSEK (1 018), vilket primärt avser projektutvecklingsrelaterade fordringar i form av exploateringsfastigheter och bostadsrättsprojekt under produktion, som ökade till 617 MSEK (357). Likvida medel minskade till följd av investeringar i projektutveckling till 298 MSEK (395).

Eget kapital och skulder

Totalt eget kapital ökade under året till följd av det positiva resultatet och uppgick vid årets slut till 572 MSEK (418). Utdelning om 60 MSEK lämnades. Totala skulder ökade till 1 572 MSEK (1 279). Långfristiga skulder ökade till 91 MSEK (88) och kortfristiga skulder ökade till 1 481 MSEK (1 191), främst drivet av förskott från kund som ökade till 362 MSEK (215) och övriga kortfristiga icke räntebärande skulder plus övriga kortfristiga räntebärande skulder som ökade till 275 MSEK (168). Leverantörsskulder minskade till 516 MSEK (533) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter minskade till 98 MSEK (102).

Investeringar

Årets nettoinvesteringar uppgick till -11 MSEK (-3). Investeringar avsåg i första hand investeringar i verksamheter, 8 MSEK, som fördelades på 4 MSEK i tilläggsköpeskilling för Wästbygg Projektutveckling AB där Koncernen 2016 köpte ur två delägare och 4 MSEK för utköp av Joint Venture-part i Hökälla Projekt AB.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till -97 MSEK (140), fördelat på den löpande verksamheten -63 MSEK (141), investeringsverksamheten -11 MSEK (-3), se investeringar ovan för förklaring till förändringen, och finansieringsverksamheten -23 MSEK (2). Årets negativa kassaflöde förklaras främst av beslutet att arbeta med en större andel utvecklingsprojekt under 2019. Dessa har bundit kapital och redan under 2018 planerade Bolaget för denna utveckling genom att utöka checkkrediten. Samtidigt genomfördes flera fastighetsförsäljningar under 2019 med gott ekonomiskt utfall. Finansieringsverksamhetens kassaflöde inkluderar en utdelning på 60 MSEK till ägarna.

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2018 OCH 2017

Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 543 MSEK (2 822) vilket innebar en ökning jämfört med föregående år om 721 MSEK, eller 26 procent. Ökningen är ett resultat av den tillväxt som skett under året, framför allt inom Bostad och Kommersiellt.

Kostnader i produktion

Koncernens totala kostnader för produktion uppgick till 3 222 MSEK (2 564) varav externa projektkostnader 3 025 MSEK (2 406). Ökningen av produktionskostnader var primärt relaterad till Koncernens kraftigt ökade omsättning och en korresponderande ökning av produktionskostnader.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader består till största del av personalkostnader för central administration och ledning, avskrivningar, lokalkostnader samt övriga externa kostnader. Koncernens kostnader för försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 182 MSEK (170), främst drivet av en förstärkning av Koncernens organisation för att kunna hantera en fortsatt lönsam tillväxt.

Övriga rörelseintäkter och kostnader

Övriga rörelseintäkter uppgick till 8 MSEK (3) och övriga rörelsekostnader uppgick till 0 MSEK (0).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 147 MSEK (91). Detta motsvarar en rörelsemarginal om 4,1 procent (3,2).

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -7 MSEK (-7). De finansiella posterna består i huvudsak av ränteintäkter och kostnader för Koncernens lån.

Skatt

Årets skatt uppgick till 2 MSEK (2). Sparade underskottsavdrag förklarar den låga skattekostnaden.

Tillgångar

Totala tillgångar ökade under 2018 till 1 697 MSEK (1 471), främst drivet av det positiva kassaflödet som resulterade i likvida medel om 395 MSEK (255). Anläggningstillgångar förändrades marginellt och uppgick till 284 MSEK (279). Omsättningstillgångar exklusive likvida medel uppgick till 1 018 MSEK (937) drivet av ökad projektutveckling.

Eget kapital och skulder

Totalt eget kapital ökade under året till följd av det positiva resultatet och att ingen utdelning lämnades och uppgick vid årets slut till 418 MSEK (356). Totala skulder ökade till 1 279 MSEK (1 115), främst drivet av en ökning av kortfristiga skulder till kreditgivare. Leverantörsskulder ökade till 533 MSEK (497), förskott från kund ökade till 215 MSEK (194) och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ökade till 102 MSEK (79). Övriga kortfristiga icke räntebärande skulder minskade till 168 MSEK (178). Långfristiga skulder minskade till 88 MSEK (96).

Investeringar

Årets nettoinvesteringar uppgick till -3 MSEK (-35). De huvudsakliga posterna är investeringar -16 MSEK för utköp av två tidigare delägare i Wästbygg Projektutveckling AB samt försäljning av ett dotterbolag, 10 MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde uppgick till 140 MSEK (215), fördelat på den löpande verksamheten 141 MSEK (134), investeringsverksamheten -3 MSEK (-35), se investeringar ovan för förklaring till förändringen, och finansieringsverksamheten 2 MSEK (116). Det positiva kassaflödet är till stor del ett resultat av en hög produktionstakt, framför allt under 2018 års sista månader. Dessutom avyttrades ett flertal färdigställda utvecklingsprojekt under 2018 med positiv inverkan på kassaflödet. Ett aktieägar-tillskott på 80 MSEK återbetalades under året.

SEGMENTSRAPPORTERING

Koncernen är indelad i tre segment, vilka motsvarar de tre affärsområdena Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Namnen på affärsområdena syftar till vilken art av byggnation eller projektutveckling som avses. Projektutveckling är en del av samtliga segment. Segmenten beskrivs mer utförligt i tidigare avsnitt i detta Prospekt. Därutöver finns ett segment Övrigt som omfattar koncernens moderbolag. Då segment Övrigt i nuläget, per 2020-06-30, enbart omfattar interna transaktioner och omfattningen är ringa i förhållande till Koncernens totala verksamhet särredovisas inte Övrigt i årsjämförelserna nedan.

JÄMFÖRELSE MELLAN 1 JANUARI – 30 JUNI 2020 OCH 1 JANUARI – 30 JUNI 2019

Intäkter

Intäkterna uppgick till 2 025 MSEK (1 899) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 126 MSEK, eller 7 procent. Ökningen beror på en positiv utveckling i pågående projekt inom Logistik och industri.

Bostad

Intäkterna i segment Bostad uppgick till 682 MSEK (840) vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 158 MSEK, eller 19 procent. Minskningen beror på den generella avmattning av bostadsmarknaden som pågått under några år och som påverkat både entreprenad- och projektutvecklingsverksamhet i kombination med minskad ordergång. Ytterligare en anledning är att ordergången under första halvåret påverkats av en avvaktande marknad till följd av covid-19.

Kommersiellt

Intäkterna i segment Kommersiellt uppgick till 467 MSEK (522) vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 55 MSEK, eller 10 procent. Minskningen beror dels på att ett stort treårigt kommersiellt projekt avslutades under hösten 2019 och dels på att ordergången under första halvåret påverkats av en avvaktande marknad till följd av covid-19.

Logistik och industri

Intäkterna i segment Logistik och industri uppgick till 877 MSEK (536) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 341 MSEK, eller 64 procent. Ökningen beror framförallt på att avtal tecknades om två mycket stora projekt under andra kvartalet 2019 och som haft full genomslagskraft på intäkterna under hela andra halvåret 2020.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 110 MSEK (102) Detta motsvarar en rörelsemarginal om 5,4 procent (5,4).

Bostad

Rörelseresultatet i segment Bostad uppgick till 0 MSEK (-25). Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om 0,0 procent (-3,0).

Kommersiellt

Rörelseresultatet i segment Kommersiellt uppgick till 18 (11) MSEK. Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om 3,9 procent (2,1).

Logistik och industri

Rörelseresultatet i segment Logistik och industri uppgick till 107 (123) MSEK. Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om 12,2 procent (22,9).

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2019 OCH 2018

Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 905 MSEK (3 652) vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 253 MSEK, eller 7 procent. Samtliga segment uppvisade en positiv tillväxt under året. En viss återhämtning för bostadsmarknaden och en stark efterfrågan på logistikfastigheter bidrog till tillväxten.

Bostad

Intäkterna i segment Bostad uppgick till 1 690 MSEK (1 638) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 52 MSEK, eller 3 procent. En trög marknad innebar en lägre tillväxttakt än under 2018, men tecken på förbättring märktes under slutet på året med en ökad försäljningstakt på projektutvecklingslägenheter och Bolaget noterade också en ökning i antalet anbudsfrågningar på entreprenaduppdrag.

Kommersiellt

Intäkterna i segment Kommersiellt uppgick till 982 MSEK (925) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 57 MSEK, eller 6 procent, med fler projekt inom bland annat samhällsfastigheter som bidragande faktor.

Logistik och industri

Intäkterna i segment Logistik och industri uppgick till 1 240 MSEK (1 090) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 150 MSEK, eller 14 procent drivet av en stark marknad för logistikfastigheter i Sverige. Även inom industrifastigheter tog försäljningen fart genom entreprenadprojektet för Northvolt i Skellefteå som produktionsstartade under 2019. Det initiala ordervärdet för Northvoltprojektet uppgick till strax under en miljard kronor.

Rörelseresultat

Bolagets rörelseresultat för perioden uppgick till 192 MSEK (171). Detta motsvarar en rörelsemarginal om 4,9 procent (4,7).

Bostad

Rörelseresultatet i segment Bostad uppgick till -37 MSEK (23). Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om -2,2 procent (1,4). Projektredovisningar inom två utvecklingsprojekt och ett entreprenadprojekt tyngde resultatet. Ett flertal projekt försenades även, vilket fick till följd att personalkostnader som egentligen skulle belastat projekten i stället togs centralt inom segment Bostad. Dessa kostnader kommer att återföras till projekten när de återupptas, vilket prognostiseras ha en positiv inverkan på resultatet då.

Kommersiellt

Rörelseresultatet i segment Kommersiellt uppgick till 35 (31) MSEK. Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om 3,6 procent (3,4).

Logistik och industri

Rörelseresultatet i segment Logistik och industri uppgick till 216 MSEK (148). Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om 17,4 procent (13,6).

JÄMFÖRELSE MELLAN RÄKENSKAPSÅREN 2018 OCH 2017

Intäkter

Intäkterna uppgick till 3 652 MSEK (2 838) vilket innebar en ökning jämfört med föregående år om 814 MSEK, eller 29 procent.

Bostad

Intäkterna i segment Bostad uppgick till 1 638 MSEK (1 088), vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 550 MSEK, eller 51 procent. Ökningen berodde framförallt på en stark utveckling på bostadsmarknaden, vilket genererade en god orderingång.

Kommersiellt

Intäkterna i segment Kommersiellt uppgick till 925 MSEK (759) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 166 MSEK, eller 22 procent. Ökningen beror bland annat på ett ökat fokus på att bygga upp en position som byggare och utvecklare av samhällsfastigheter.

Logistik och industri

Intäkterna i segment Logistik och industri uppgick till 1 090 MSEK (1 012) vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 78 MSEK, eller 8 procent. Bland annat ökade andelen utvecklingsprojekt kraftigt.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för året uppgick till 171 MSEK (105). Detta motsvarar en rörelsemarginal om 4,7 procent (3,7).

Bostad

Rörelseresultatet i segment Bostad uppgick till 23 MSEK (26). Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om 1,4 procent (2,4).

Kommersiellt

Rörelseresultatet i segment Kommersiellt uppgick till 31 MSEK (5). Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om 3,4 procent (0,7). Fokus på samhällsfastigheter och egen projektutveckling bidrog till det starkt förbättrade resultatet.

Logistik och industri

Rörelseresultatet i segment Logistik och industri uppgick till 148 MSEK (104). Detta motsvarar en rörelsemarginal för segmentet om 13,6 procent (10,3). Förbättringen beror till stor del på en ökad andel projektutveckling.

KÄNSLIGHETSANALYS

Nedan visas en känslighetsanalys baserad på historiska värden avseende effekten på Koncernens finansnetto under kommande tolv månadersperiod vid en ränteuppgång på 1 respektive 3 procentenheter (100 respektive 300 baspunkter) givet de räntebärande tillgångar och skulder som finns per respektive balansdag i tabellen nedan.

MSEK	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec
Effekt på framtida finansiella kostnader, före skatt +/-1 %	-2 / +2	-2 / +2	-2 / +2
Effekt på framtida finansiella kostnader, före skatt +/-3 %	-6 / +6	-6 / +6	-6 / +6

TRENDER

Baserat på interna månatliga rapporter bedömer Koncernen att verksamheten uppvisar en fortsatt god finansiell utveckling i juli och augusti 2020. Mot bakgrund av detta och med insyn i pågående affärer för året, förutser inte Koncernen några väsentliga avvikelser från upprättad budget för innevarande år.

Beroende på när förväntad orderingång samt försäljningar av projekt under återstoden av 2020 infinner sig, kan viss variation mellan det tredje och fjärde kvartalet 2020 uppstå, utöver den underliggande säsongvariation som finns kopplad till orderingång och intäkter samt den påverkan covid-19 har på marknaden.

Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

I detta avsnitt redovisas finansiell information för perioden 1 januari–30 juni 2020. Informationen för perioden har hämtats från Wästbygg Gruppens delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni som har upprättats i enlighet med IAS 34. Delårsrapporten är översiktligt granskad av Bolagets revisorer.

Bolaget hade per 30 juni 2020 företagsinteckningar om 50 MSEK samt pant i aktier i dotterbolag om 577 MSEK. Den information som presenteras i nedanstående avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets finansiella rapporter, med tillhörande noter, som återfinns på annan plats i Prospektet.

Kapitalisering

MSEK	2020 30 jun
Kortfristiga skulder (inklusive kortfristig del av långfristiga räntebärande skulder)	
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	183
Utan garanti/borgen eller säkerhet	46
Summa kortfristiga räntebärande skulder	229
Långfristiga räntebärande skulder	
Mot garanti eller borgen	-
Mot säkerhet	22
Utan garanti/borgen eller säkerhet	30
Summa långfristiga räntebärande skulder	52
Eget kapital	
Aktiekapital	3
Övrigt tillskjutet kapital	48
Innehav utan bestämmande inflytande	3
Balanserade vinstmedel, inklusive periodens resultat	535
Omräkningsreserv	-
Summa eget kapital	589

Wästbygg finansieras genom eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder, där en mindre del består av räntebärande skulder. Räntebärande skulder består främst av banklån.

Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2020 till 589 MSEK (454). Bolaget har per den 30 juni 2020 långfristiga räntebärande skulder uppgående till 52 MSEK (87), varav 22 MSEK (57) är mot säkerhet 30 MSEK (30) är utan säkerhet.

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2020 till 229 MSEK (188), varav 183 MSEK (89) mot säkerhet fördelad på 136 MSEK i fastighetsinteckningar i de konsoliderade bostadsrättsföreningarna, 29 MSEK i aktier i

dotterbolagen Wästbygg AB, Logistic Contractor AB och Wästbygg Projektutveckling AB och 17 MSEK övriga säkerheter, samt 46 MSEK (99) utan säkerhet. Koncernens långfristiga räntebärande skulder ställda mot säkerhet uppgick per den 30 juni 2020 till 22 MSEK varav samtliga är ställda mot säkerheten i de leasingavtal de avser, och övriga 30 MSEK är utan borgen, garantier eller annan säkerhet.

Bolaget har ett kortfristigt lån till Swedbank om 20 MSEK per den 30 juni 2020 som amorteras med 5 MSEK per kvartal och med sista amorteringsdag den 30 juni 2021. Det lånet har och kommer framgent att amorteras med Bolagets löpande likvida medel.

Nettoskuldsättning

Tabellen nedan redogör för Wästbyggs räntebärande nettoskuldsättning per den 30 juni 2020.

MSEK	2020 30 jun
(A) Kassa	80
(B) Andra likvida medel	-
(C) Lätt realiserbara värdepapper	-
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	80
(E) Kortfristiga räntebärande fordringar	12
(F) Kortfristiga bankkulder	212
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	-
(H) Andra kortfristiga skulder	*17
(I) Summa kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	229
(J) Kortfristig skuldsättning (I)-(E)-(D)	137
(K) Långfristiga banklån	0
(L) Emitterade företagsobligationer	-
(M) Andra långfristiga skulder	52
(N) Summa långfristiga skulder (K)+(L)+(M)	52
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	189

* Avser leasingskuld som i balansrapporten per 2020-06-30 samt 2019-06-30 felaktigt ligger under Övriga kortfristiga icke räntebärande skulder. Detta kommer att korrigeras i kommande delårsrapport.

Likviditeteten uppgick per den 30 juni 2020 till 80 MSEK (155). Av beloppet utgjordes inget av lätt realiserbara värdepapper. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2020 till 229 MSEK (188) varav kortfristiga bankkulder utgjorde 212 MSEK (188). Långfristiga räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2020 till 52 MSEK (87) varav långfristiga banklån utgjorde 0 MSEK (21) och andra långfristiga skulder 52 MSEK (66).

Bolaget hade en nettoskuldsättning per den 30 juni 2020 om 189 MSEK (126).

Poster utanför balansräkningen

Enligt ett fåtal överlåtelseavtal vilka Koncernen är part till kan Koncernen bli föremål för vissa tilläggsköpeskillningar vilka Bolaget bedömer som osäkra varför dessa inte finns upptagna som eventualförpliktelser i Koncernens redovisning.

Avseende Malmö Dagvattnet 1 så kommer en eventuell tilläggsköpeskillning att beräknas med 5 000 SEK/kvm BTA för varje överskjutande BTA, för Staffanstorp Stanstorp 5:369 uppgår eventuell tilläggsköpeskillning istället till 2 200 SEK/kvm BTA för varje överskjutande BTA och för Göteborg Tuve, 134:2, 134:3 och Tuve 12:40 uppgår eventuell tilläggsköpeskillning till 6 000 SEK/kvm BOA och 500 SEK/kvm ljus BTA för lokaler.

Tilläggsköpeskillningarna baseras på erhållna kvadratmeter BOA, BTA och/eller ljus BTA i beviljade bygglov och detaljplaner. Eventuella tilläggsköpeskillningar hanteras av Koncernen i slutkostnadsprognoserna för varje specifikt projekt och speglas gentemot den slutliga tagaren.

Indirekt skuldsättning och eventualförpliktelser

Wästbygg Gruppen AB har ställt borgen om 712 MSEK till förmån för övriga koncernföretag.

Räntebärande skulder och tillgänglig likviditet den 30 juni 2020

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 281 MSEK (293), varav 52 MSEK (87) utgör långfristiga räntebärande skulder. De räntebärande skulderna fördelas på skulder till kreditinstitut 212 MSEK (209), aktieägarlån 30 MSEK (30) och leasingskulld 39 MSEK (53).

Bolagets lånedokumentation innehåller sedvanliga åtaganden (så kallade kovenanter) som avser exempelvis Koncernens resultat efter finansiella intäkter i förhållande till finansiella kostnader (räntetäckningsgrad) vilken inte ska understiga 300 procent under varje testperiod och soliditetskrav för Koncernen innebär att soliditeten under 2020 ska överstiga 26 procent. Därtill föreligger även kovenanter i förhållande till viss allmän informationsplikt kring Bolagets löpande verksamhet och eventuella förändringar i Koncernen.

Soliditeten har stärkts under det senaste året till följd av de starka finansiella resultat som redovisats och låg per 30 juni 2020 på 33 procent (25). De kovenanter som långgivaren ställt som villkor uppfylls med god marginal liksom Bolagets finansiella mål om att soliditeten över tid inte ska understiga 25 procent.

Kredit- och räntefälllostruktur den 30 juni 2020

Per 30 juni 2020 hade bolaget ett kortsiktigt lån om 20 MSEK med räntevillkoren för lånet är tremånaders Stibor + 3,25 procent. Därtill finns ett aktieägarlån om 30 MSEK med en årlig ränta om tremånaders Stibor + 5,0 procent. Lånet kommer återbetalas vid notering.

Dotterbolaget Wästbygg AB har även ett lån på ett vindkraftverk om 0,6 MSEK med räntevillkor tremånaders Stibor + 2,5 procent.

Bolaget har en checkkredit om 225 MSEK med räntevillkor enveckas Stibor + 3,50 procent utan räntegolv, och dotterbolaget Logistic Contractor AB har en checkkredit om 25 MSEK med räntevillkor enveckas Stibor + 2,25 procent utan räntegolv. Båda krediterna har en kontrakt ränta om 0,5 procent.

Bolaget har utöver ovan beskrivna lån även projektfinansiering i bostadsrättsföreningar genom byggnadskreditiv. Dessa kan variera över tid. Per den 30 juni 2020 hade bolaget två byggnadskreditiv för projekt med en sammanlagd skuld om 183 MSEK. Det ena projektet har en skuld per 30 juni 2020 på 106 MSEK och med räntevillkor om tremånaders Stibor + 2,70 procent i marginal och kapitalbindningstillägg. Det andra projektet hade en skuld per 30 juni 2020 på 77 MSEK och med räntevillkor om tremånaders Stibor + 2,50 procent i marginal och kapitalbindningstillägg.

Koncernens genomsnittliga ränta per 30 juni 2020 uppgick till 3,41 procent.

Pågående och beslutade investeringar

Det finns beslutade investeringar under 2020 hänförligt till uppbyggnaden av ett fastighetsbestånd inom samhällsfastigheter för ägande och förvaltning i koncernbolaget Inwita Fastigheter AB som kommer att medföra att investeringarna ökar mer än tidigare i Koncernens historia, se tabell här nedanför.

Under perioden 1 juli till och med dagen för prospektet har ytterligare 15 MSEK investerats i det pågående projektet Kv Hågen som byggs för egen förvaltning i Inwita. Vad gäller beslutade och övriga kommande investeringar i fastigheter för ägande av Inwita kommer dessa att finansieras med sedvanlig fastighetsfinansiering. Under produktions tiden finansieras projekten genom byggkreditiv till cirka 60–70 procent av produktionskostnaden samt med egna medel. Vid produktions tidens slut löses byggkreditiven och i stället upptas traditionell fastighetsfinansiering via banklån med cirka 50–60 procent utifrån bedömt marknadsvärde med sedvanlig säkerhet i form av inteckningar i fastigheten.

Investeringar MSEK	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillningar	-	-4	-8	-16	-4
Försäljning dotterbolag	-	0	-	10	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-1	-4	-1	-1	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19	0	-2	-4	-1
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	0	-	8	6
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-35
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20	-8	-11	-3	-35

Rörelsekapitalutlåtande

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet per dagen för Prospektet är tillräckligt för Bolagets behov de kommande tolv månaderna. Med rörelsekapital avses i Prospektet Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Anläggningstillgångar

Bolagets materiella anläggningstillgångar uppgick den 30 juni 2020 till 67 MSEK (59), varav 24 MSEK (-) utgjordes av pågående byggnation av en förvaltningsfastighet inom samhällsfastigheter resterande del 43 MSEK av inventarier och verktyg. De materiella anläggningstillgångarna belastades inte per den 30 juni 2020 av inteckningar.

Finansiell riskhantering

Bolagets finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten i Koncernen ska bedrivas. Finanspolicyen stipulerar att den finansiella verksamheten ska drivas och regleras utifrån tydligt definierade mål och risknivåer med avseende på valutarisk, ränterisk, finansieringsrisk, likviditetsrisk och kreditrisk.

Finanspolicyen syftar till att definiera enhetliga riktlinjer och ramar för de finansiella aktiviteterna inom Koncernen, som uppkommer i samband med upplåning, skuldförvaltning och likviditetshandling. Riktlinjerna ska ligga till grund för en god kontroll och att kostnadseffektiv hantering av finansiella flöden och risker uppnås, samt att ansvarsfördelning och organisation klargörs.

Finanspolicyen ska revideras och fastställas årligen och eventuella avsteg från finanspolicyens riktlinjer ska beslutas av styrelsen.

Bolagets övergripande finansiella riskbegränsning är att soliditeten, enligt segmentsrapportering, ska överstiga 25 procent. Den 30 juni 2020 uppgick soliditeten till 39 procent (30).

Valutarisk avser risken för negativ inverkan på Koncernens kassaflöde, resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Koncernens verksamhet sker huvudsakligen i

Sverige och har få valutarisker. Den internationella närvaron är under uppbyggnad och är begränsad till de nordiska grannländerna. Vissa inköp sker i utländsk valuta företrädesvis i EUR. Större exponeringar valutasäkras alltid.

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i marknadsräntor får negativa effekter på nettoräntekostnad och resultat, samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att kompensera för negativa effekter.

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2020

- Ett egenutvecklat bostadsprojekt i Vårberg som omfattar 174 studentbostäder har avyttrats. Avtal har tecknats för uppförandet.
- En egenutvecklad logistikanläggning i Örebro med Dollarstore som hyresgäst har avyttrats.
- Avtal har tecknats med Junehem om att uppföra 65 lägenheter i Taberg utanför Jönköping.
- Avtal har tecknats med Okidoki Arkitekter om att uppföra 12 lägenheter i Lund.
- Avtal har tecknats med Catena om att uppföra en logistik-anläggning på 11 100 kvm i Åstorp.
- En egenutvecklad logistikanläggning i Borås med Nelly som hyresgäst har avyttrats.
- Avtal har tecknats med Tobin Properties om att uppföra 60 lägenheter i Nacka.
- Avtal har tecknats med Goda Vattnet Projekt AB om att uppföra 61 lägenheter i Lund.

Ovanstående projekt resulterar i en ordergång på 670 MSEK och fastighetsförsäljningar på 974 MSEK.

Utöver ovanstående har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens finansiella ställning, resultat eller ställning på marknaden efter den 30 juni 2020.



Vårberg, 174 studentlägenheter. Egenutvecklat projekt som är avyttrat till NREP. Wästbygg ansvarar för byggnationen, som inleds under hösten 2020.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

STYRELSE

Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter. Styrelsen består för närvarande av fem ledamöter, inklusive ordföranden, valda för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Av tabellen nedan framgår styrelseledamöterna, deras befattning, året de valdes in och deras oberoende i förhållande till Bolaget, ledande befattningshavare och större aktieägare. Större aktieägare definieras i enlighet med Koden som ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

STYRELSEN

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till:	
			Bolaget och ledande befattningshavare	Större aktieägare
Cecilia Marlow	Styrelseordförande	2019	Ja	Ja
Christina Källenfors	Styrelseledamot	2014	Ja	Ja
Lennart Ekelund	Styrelseledamot	2018	Nej ⁴¹	Ja
Jörgen Andersson	Styrelseledamot	2013	Nej ⁴²	Nej ⁴³
Joacim Sjöberg	Styrelseledamot	2020	Ja	Ja

Nedan följer närmare information om styrelseledamöternas ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget.



Cecilia Marlow

F. 1960. Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2019.

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 i NCS Colour Holding

AB och NCS Colour Aktiebolag, styrelseledamot i Karl Fazer Oy, Mordin AB, Nordea Funds Ltd, Perma Ventures AB, Segelman Virtual Stores AB, Spendrups Bryggeriaktiebolag, ÅR Packaging Group AB (publ) och Kivra AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Kivra AB, styrelseledamot i AB Svenska Spel, Clas Ohlson Aktiebolag, Forex Bank Aktiebolag, Internationella Engelska Skolan i Sverige AB, Internationella Engelska Skolan i Sverige Holdings II AB, MatHem i Sverige AB, Midsona AB, Platzer Fastigheter Holding AB och LSTH Svenska Handelsfastigheter AB.

Innehav i Bolaget: Nej.



Christina Källenfors

F. 1966. Styrelseledamot sedan 2014.

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

Övrig erfarenhet: Tidigare chefsjurist i Mycronic AB (publ) samt Com Hem Holding AB (publ).

Andra pågående uppdrag: Chefsjurist för Svenskt Näringsliv, styrelseledamot i Näringslivets Hus i Stockholm AB, Storgatan 19 i

Stockholm AB, Näringslivets Ekonomifakta AB och Näringslivsarkivens stödfond.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Wästbygg Gruppen AB, styrelseledamot i Boxer TV-Access AB, Com Hem Acquisition AB, Com Hem Aktiebolag, Com Hem Communication AB, Com Hem Sweden AB (publ), iTUX Communication AB och Phonera Företag AB.

Innehav i Bolaget: Nej.

⁴¹ Lennart Ekelund har genom sitt bolag Lennart Ekelund AB ingått ett konsultavtal med Bolaget. Under 2020 har inget avrop skett under konsultavtalet och från och med augusti 2020 har en överenskommelse gjorts om att avveckla avtalet.

⁴² Jörgen Andersson är även VD i Bolaget.

⁴³ Jörgen Andersson är ägare till Fino Förvaltning AB.



Lennart Ekelund

F. 1959. Styrelseledamot sedan 2018.

Utbildning: Kandidatexamen i ekonomi (1986) och masterexamen i företagsadministration (1992) vid Handelshögskolan i Göteborg, Göteborgs Universitet.

Övrig erfarenhet: CFO på Platzer Fastigheter Holding AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Barkspaden Invest AB, Gårda Intressenter Väst AB, Lennart

Ekelund AB, Malsjön Konsult AB och GUL Förvaltning AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i AB Gårdafastigheten 16:17, AB Platzer Alpha, AB Platzer Artosa, AB Platzer Backaplan, AB Platzer Backa 173:2, AB Platzer Bosgården 1:71, AB Platzer Brämaregården 35:4, AB Platzer Centrumhuset, AB Platzer Gamlestaden 740:132, AB Platzer Gamma, AB Platzer Gullbergsvass 1:1, AB Platzer Gullbergsvass 1:17, AB Platzer Gullbergsvass 5:10, AB Platzer Gullbergsvass 5:26, AB Platzer Gullbergsvass 703:53, AB Platzer Gårda 3:14, AB Platzer Gårda 13:7, AB Platzer Hårddisken 1, AB Platzer Högsbo 1:4, AB Platzer Högsbo 3:5, AB Platzer Högsbo 3:6, AB Platzer Högsbo 3:9, AB Platzer Högsbo 4:1, AB Platzer Högsbo 4:4, AB Platzer Högsbo 4:6, AB Platzer Högsbo 32:3, AB Platzer Högsbo 33:1, AB Platzer Högsbo 34:13, AB Platzer Högsbo 39:1, AB Platzer Kappa, AB Platzer Kommanditen, AB Platzer Krokslätt 34:13, AB Platzer Lambda, AB Platzer Lorensberg 62:1, AB Platzer My, AB Platzer Nordstaden 13:12, AB Platzer Nordstaden 14:1, AB Platzer Nordstaden 20:5, AB Platzer Olskroken 18:7, AB Platzer Omikron, AB Platzer Stampen 4:42, AB Platzer Stampen 4:44, AB Platzer Stigberget 34:13, AB Platzer Södra Änggården Holding Kvarter 10, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 10, AB Platzer Teta, AB Platzer Väst, AB Platzer Öst, Balder Tingstadsvassen 4:3 AB, Bronsporten Högsbo 7:21 Aktiebolag, Castellum Argongatan 32 AB, Gårda Intressenter AB, Gårda Intressenter Öst AB, Kungsleden Högsbo 11:5 AB, Kungsleden Högsbo 14:3 AB, Kungsleden Högsbo 27:8 AB, L2 Balltorp 1:135 AB, Oiger Älvsborg 178:9 AB, Platzer Fastigheter Aktiebolag, Platzer Finans AB, Platzer Finans Holding AB, Platzer Finanskonsult Aktiebolag, Platzer Förvaltning AB, Platzer Nord AB, Platzer Syd AB, Sarcina IX AB, SFF Holding AB och Svensk FastighetsFinansiering AB (publ) samt styrelsesuppleant i AB Gårdafastigheten 16:17, AB Platzer Alpha, AB Platzer Arendal 764:720, AB Platzer Artosa, AB Platzer Backaplan, AB Platzer Backa 173:2, AB Platzer Bosgården 1:71, AB Platzer Brämaregården 35:4, AB Platzer Centrumhuset, AB Platzer Gamlestaden 740:132, AB Platzer Gamma, AB Platzer Gullbergsvass 1:1, AB Platzer Gullbergsvass 1:17, AB Platzer Gullbergsvass 5:10, AB Platzer Gullbergsvass 5:26, AB Platzer Gullbergsvass 703:53, AB Platzer Gårda 3:14, AB Platzer Gårda 13:7, AB Platzer Hårddisken 1, AB Platzer Högsbo 1:4, AB Platzer Högsbo 3:5, AB Platzer Högsbo 3:6, AB Platzer Högsbo 3:9, AB Platzer Högsbo 4:1, AB Platzer Högsbo 4:4, AB Platzer Högsbo 4:6, AB Platzer Högsbo 32:3, AB Platzer Högsbo 33:1, AB Platzer Högsbo 34:13, AB Platzer Högsbo 39:1, AB Platzer Kappa, AB Platzer Kommanditen, AB Platzer Krokslätt 34:13, AB Platzer Lambda, AB Platzer Lindholmen 30:2, AB Platzer Lindholmen 39:3, AB Platzer Lorensberg 62:1, AB Platzer My, AB Platzer Nordstaden 13:12, AB Platzer Nordstaden 14:1, AB Platzer Nordstaden 20:5, AB Platzer Olskroken 18:7, AB Platzer Omikron, AB Platzer Stampen 4:42, AB Platzer Stampen 4:44, AB Platzer Stigberget 34:13, AB Platzer Syrhåla 2:3, AB Platzer Syrhåla 3:1, AB Platzer Syrhåla 4:2, AB Platzer Södra Änggården Ett, AB Platzer Södra Änggården Holding Kvarter 10, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 1, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 2, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 3, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 5, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 7, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 8, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 9, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 10, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 11, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 14, AB Platzer Södra Änggården Kvarter 16, AB Platzer Södra Änggården Två, AB Platzer Södra Änggården Tre, AB Platzer Sörred 7:21, AB Platzer Sörred 7:24, AB Platzer Sörred 7:25, AB Platzer Sörred 8:11, AB Platzer Sörred 8:12, AB Platzer Teta, AB Platzer Väst, AB Platzer Öst, Balder Tingstadsvassen 4:3 AB, Hemsjö Höbälen 1 AB, L2 Balltorp 1:135 AB, Oiger Älvsborg 178:9 AB, Platzer Fastigheter Aktiebolag, Platzer Finans AB, Platzer Finans Holding AB, Platzer Förvaltning AB, Platzer Nord AB, Platzer Syd AB och Säve Depå AB.

Innehav i Bolaget: Nej.



Joacim Sjöberg

F. 1964. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning: Jur. kand. Stockholms Universitet, 1990.

Övrig erfarenhet: Diverse chefspositioner inom investment och fastighetsrådgivning i exempelvis Swedbank, Jones Lang Lasalle och Enskilda Securities samt tidigare vice VD i Hemfosa.

Andra pågående uppdrag: Arbetande styrelseordförande i Beijerinvest AB och styrelseledamot Castellum Aktie-

bolag. Styrelseordförande i Räckesbutiken Sweden AB, Beijer Industriutveckling Bad AB och Centro Kakel & Klinker AB och styrelseledamot i Valhalla Corporate Advisor AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i JLL Transaction Services AB, JLL Treasury Support AB samt styrelseledamot i Beijerinvest Aktiebolag, Beijer Handel AB, G. & L. Beijer Import & Export Aktiebolag i Stockholm, JLL Capital Markets AB, JLL Kapitalmarknad AB, JLL Kapitalmarknad Holding AB, JLL Transaction Services AB, JLL Treasury Support AB, PoolKungen AB, Badia AB, Svenska Poolfabriken i Luleå AB, Trendium Holding AB och Nima Mountaineer AB, styrelsesuppleant i Valhalla Corporate Advisor AB.

Innehav i Bolaget: Nej.



Jörgen Andersson

F. 1973. Styrelseledamot sedan 2013.

Utbildning: Kandidatexamen i Byggnadsteknik, Högskolan Halmstad (2017), Uppsala Universitet, 40hp inriktning företagsekonomi och organisation (2001).

Övrig erfarenhet: Långvarig erfarenhet inom entreprenadbranschen med 20 år inom Wästbygg som bland annat vice koncernchef för Wästbygg Gruppen och tidigare entreprenadchef på NCC.

Andra pågående uppdrag⁴⁴: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Ametisten nr 13, CentrumShopping Lund AB, Fino Förvaltning AB, Galten i Lund AB, Havbund AB, Hysesbo Holding AB, Hysesbo Holding Januari 2014 AB, Hökälla Projekt AB, Hökälla Projekt Holding 1 AB, Hökälla Projekt Holding 2 AB, Hökälla Projekt Holding 3 AB, Inwita Fastigheter AB, JA Property AB, LC Development AB, LC Development Fastigheter AB, LC Development Fastigheter 1 AB, LC Development Fastigheter 7 AB, LC Development Fastigheter 11 AB, LC Development Fastigheter 12 AB, LC Development Fastigheter 13 AB, LC Development Fastigheter 14 AB, LC Development Fastigheter 15 AB, LC Development Fastigheter 16 AB, LC Development Fastigheter 17 AB, LC Development Fastigheter 100 AB, LC Development Fastigheter 101 AB, Logistic Contractor AB, Logistic Contractor Entreprenad AB, Pacron Aktiebolag, Retail utveckling 1 Holding AB, Sockertorget Holding AB, Södertörn Holding AB, Varbergs Sparbank (publ), WB Projektutveckling Entreprenad AB, WBPU Holding AB, WBPST Samhälle Holding AB, WBPST Utveckling Holding AB, WBPST Holding AB, WBPSV Holding 1 AB, WBPSV Holding 2 AB, Wästbygg AB, Wästbygg Malmö Utveckling AB, Wästbygg Projektutveckling AB, Wästbygg Projektutveckling Holding AB, WBPU Bostäder Holding 1 AB och Östra Station i Kävlinge AB, styrelsesuppleant i Impellern Förvaltning AB, WBPU Bostäder Holding 1 AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i LC Development nr 13, Logistic Contractor AB, Logistic Contractor Entreprenad AB, Nabben Fastighet i Träslöv AB, Sardonyx Nyhagshuset AB, WBPSV Holding AB, WBPSV Holding 1 AB, Wilfast Enköping AB, Wästbygg AB, Wästbygg Projektutveckling AB, Wästbygg Projektutveckling Stockholm II AB och Wästbygg Projektutveckling Sverige AB samt styrelseledamot i GOTHEV Helsingborg AB, GOTHEV Växjö AB, Haninge Förskola Fastighets AB, HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder AB, HEBA Tullinge AB, Heimstaden Mangelboden AB, Hemsö Haninge Skolfastigheter AB, Sardonyx Flavik AB, Trophi Simrishamn AB, Visättra Förskola Fastighets AB, Wilfast Hedenstorp AB, Wästbygg AB, Wästbygg Projektutveckling Sverige AB, Ängsö Logistik Borås 1 AB, Ängsö Logistik Vansbro 1 AB och Ängsö Logistik Örebro 1 AB.

Innehav i Bolaget: Ja, 3 501 000 A- och B-aktier genom det helägda bolaget Fino Förvaltning.

⁴⁴ Notera att majoriteten av dessa pågående uppdrag utgör koncerninterna uppdrag.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Nedan följer information om koncernledningens ålder, befattning, utbildning, annan relevant erfarenhet, aktuella uppdrag, avslutade bolagsengagemang under de senaste fem åren och innehav av aktier och aktierelaterade instrument i Bolaget.



Jörgen Andersson

F. 1973. VD och koncernchef sedan 2015.

För mer information, se föregående uppslag under rubriken "Styrelse".



Jonas Jönehall

F. 1976. Finanschef sedan 2016 och vice VD sedan 2018.

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: Diverse befattningar på ISS Facility Services AB som bland annat Business Controller

och Distriktschef för Fastighetsförvaltning västra och södra Sverige, samt kundansvarig Ekonomichef på Newsec Asset Management AB, Transaktionschef på Wästbygg Gruppen.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Ekonomiska föreningen Högshuset i Kristianstad, Ekonomiska föreningen Trädgårn, samt styrelsesuppleant i Havbund AB, Hysesbo Holding AB, Hysesbo Holding Januari 2014 AB, Hökälla Projekt AB, Hökälla Projekt Holding 1 AB, Hökälla Projekt Holding 2 AB, Hökälla Projekt Holding 3 AB, Inwita Fastigheter AB, LC Development AB, LC Development Fastigheter AB, LC Development Fastigheter 1 AB, LC Development Fastigheter 7 AB, LC Development Fastigheter 11 AB, LC Development Fastigheter 12 AB, LC Development Fastigheter 13 AB, LC Development Fastigheter 14 AB, LC Development Fastigheter 15 AB, LC Development Fastigheter 16 AB, LC Development Fastigheter 17 AB, LC Development Fastigheter 100 AB, LC Development Fastigheter 101 AB, Logistic Contractor AB, Logistic Contractor Entreprenad AB, Retail utveckling 1 Holding AB, Sockertorget Holding AB, Södertörn Holding AB, WB Projektutveckling Entreprenad AB, WBPU Holding AB, WBPST Samhälle Holding AB, WBPST Utveckling Holding AB, WBPSV Holding AB, WBPSV Holding 1 AB, WBPSV Holding 2 AB, Wästbygg AB, Wästbygg Malmö Utveckling AB, Wästbygg Projektutveckling AB, Wästbygg Projektutveckling Holding AB och Östra Station i Kävlinge AB. VD i koncernbolaget Inwita Fastigheter AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Frösunda 1, Ekonomiska föreningen Skogome 7:12, Ekonomiska föreningen Skogome 7:13, Ekonomiska föreningen Skogome 7:14, Frösunda Utveckling Ekonomisk förening, Hökälla Projekt AB, Hökälla Projekt Holding 1 AB, Hökälla Projekt Holding 2 AB, Hökälla Projekt Holding 3 AB, Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja, Ekonomiska föreningen Vendela i Staffanstorps, Tuve 12:40 Ekonomisk förening och Tuve 134:2 Ekonomisk förening samt styrelsesuppleant i Haninge Förskola Fastighets AB, HEBA Hökarängen Ungdomsbostäder AB, Hemsö Haninge Skolfastigheter AB, Nabben Fastighet i Träslöv AB, Visättara Förskola Fastighets AB, Wästbygg Projektutveckling Sverige AB.

Innehav i Bolaget: Nej.



Mikael Hillsten

F. 1980. COO sedan 2018.

Utbildning: Civilingenjörsexamen i tillämpad informationsteknologi vid Chalmers Tekniska Högskola, 2006, Fil. Kand. Affärsanalytiker Maskin, Högskolan i Borås, 2005.

Övrig erfarenhet: Erfarenhet inom flertalet roller i Wästbygg, exempelvis Koncernutvecklingschef samt Business Analysis Manager.

Andra pågående uppdrag: Styrelsesuppleant i delägda bolaget Hillkami AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Gemo Lagerinredningar Aktiebolag.

Innehav i Bolaget: Nej.



Anders Jansson

F. 1973. HR-chef sedan 2016.

Utbildning: Kandidatexamen i psykologi från Eötvös Loránd University, Budapest, Ungern, 1998 och masterexamen i personalvetenskap vid Hawaii Pacific University, Honolulu, USA, 1999.

Övrig erfarenhet: HR Manager på Inter Terminals Limited och på Vopak Sweden AB.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i HRUnconf och styrelsesuppleant i PAF Service Aktiebolag.

Innehav i Bolaget: Nej.



Marie Lindebäck

F. 1972. Tillförordnad hållbarhetschef sedan 2019.⁴⁵

Utbildning: Kandidatexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet, 1997, kurser på Mastersprogrammet Mänskliga Rättigheter, Göteborgs Universitet, Globala Studier.

Övrig erfarenhet: Tidigare styrelseledamot respektive Vice ordförande i Norsk-Svenska Handelskammaren,

Göteborg, KAM Institutionell försäljning vid Skagen Fonder.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Marie Lindebäck Konsult AB och Bostadsrättsföreningen Nya Varvet 6.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Nej.

Innehav i Bolaget: Nej.



Sture Stölen

F. 1967. IR-chef sedan 2020.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan BI Oslo, 1992, Företagsökonom, NHHK Oslo, 1990.

Övrig erfarenhet: Head of Investor Relations Arion Bank Hf, IR Chef TF Bank.

Andra pågående uppdrag: Konsult för Wildecos Ekonomisk Information Aktiebolag.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Wildecos Ekonomisk Information Aktiebolag.

Innehav i Bolaget: Nej.

⁴⁵ Ordinarie hållbarhetschef Kristin Lundmark är föräldraledig.



Susanne Liljedahl

F. 1968. VD för Wästbygg AB sedan 2018.

Utbildning: 4-årig teknisk utbildning, St. Pauli läroverk, Malmö, 1988.

Övrig erfarenhet: Distrikt- och regionchef vid Skanska Sverige AB.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Nej.

Innehav i Bolaget: Nej.



Magnus Björkander

F. 1973. VD för Wästbygg Projektutveckling AB sedan 2019.

Utbildning: Civilingenjörsexamen, Lunds Tekniska Högskola, 1998.

Övrig erfarenhet: Affärsutvecklare på Skanska Nya Hem.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Ekonomiska föreningen Höghuset i Kristianstad, Ekonomiska föreningen Skogome 7:13, Ekonomiska föreningen Trädgårn, Häggen 1 i Halmstad AB, Hökälla Skogome 7:26 AB, Södra Nyhamnen i Malmö AB, Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie, Ekonomiska föreningen Vendela i Staffanstorp och Trollhättan LS6 Fastighets AB samt styrelseledamot i, Tuve 12:40 Ekonomisk förening och Tuve 134:2 Ekonomisk förening.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Ekonomiska föreningen Höghuset i Kristianstad, Ekonomiska föreningen Trädgårn, Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja, På Limhamn ek. för.

Innehav i Bolaget: Nej.



Benn Karlberg

F. 1965. VD för Logistic Contractor sedan 2020.

Utbildning: Ekonomistudier vid Göteborgs Universitet, 1993.

Övrig erfarenhet: Tidigare VD för Gila 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.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseledamot i Gila Control System Aktiebolag.

Innehav i Bolaget: Nej.



Sandu Nylmon

F. 1983. VD för affärsområdet Logistic Contractor New Markets sedan 2019.

Utbildning: Kandidatexamen, Väg- och Vattenbyggnad vid Chalmers Tekniska Högskola (examen har ännu inte tagits ut), Master of Science, Design and Construction Project Management vid Chalmers Tekniska Högskola 2010.

Övrig erfarenhet: VD för Logistic Contractor ABs dotterbolag Logistic Contractor AS, Logistic Contractor Danmark A/S och Logistic Contractor Finland Oy.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Nej.

Innehav i Bolaget: Nej.



Claas Wallin

F. 1966. Verksamhetsutvecklingschef för Wästbygg Gruppen AB sedan 1 augusti 2020.

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

Övrig erfarenhet: Produkt- och Verksamhetsutvecklingschef på Skanska Sverige AB mellan 2012 till 2020.

Andra pågående uppdrag: Nej.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: Styrelseordförande i OBOS Projektutveckling AB samt styrelseledamot i Plan- och Byggnadskonst i Lund AB.

Innehav i Bolaget: Nej.

REVISORER

Enligt Wästbyggs bolagsordning ska Bolaget ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter, även ett registrerat revisionsbolag kan utses till revisor. Vid årsstämman den 23 mars 2020 omvaldes för tiden intill nästa årsstämma Grant Thornton som revisionsbolag för Bolaget. Grant Thornton har varit Bolagets revisor sedan den 3 maj 2012. På årsstämman 23 mars 2020 valdes också Elizabeth Falk, auktoriserad revisor och medlem av FAR (Föreningen för revisionsbyråbranschen) till revisor för Bolaget och huvudansvarig revisor hos Grant Thornton är Lars Kjellgren, auktoriserad revisor och medlem av FAR. Vid en extra årsstämma i Bolaget den 28 september 2020 ersattes Elizabeth Falk, som frånträdde uppdraget på grund av hälsoskäl, av Camilla Nilsson som valdes in som medpåtecknade revisor. Camilla Nilsson är auktoriserad revisor och medlem av FAR. Varken Grant Thornton, Camilla Nilsson eller Elizabeth Falk har några aktier eller aktierelaterade instrument i Wästbygg. Grant Thorntons adress är Box 7623, 103 94 Stockholm.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har dömts i något bedrägerirelaterat mål under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit involverad i någon konkurs, konkursförvaltning eller likvidation (annat än frivillig likvidation) under de senaste fem åren i egenskap av medlem av förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller annan ledande befattning. Inga familjeband förekommer mellan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget.

Ingen anklagelse och/eller sanktion har utfärdats av i lag eller förordning bemyndigande myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) mot någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktion hos ett bolag.

Såsom framgår ovan har vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare privata intressen i Bolaget genom deras aktieinnehav. Styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget är styrelseledamöter och/eller funktionärer i andra bolag samt har aktieinnehav i andra bolag, och för det fall något sådant bolag ingår affärsförbindelser med Bolaget kan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare i Bolaget ha en intressekonflikt, vilket hanteras genom att den berörda personen inte är involverad i hanteringen av ärendet å Bolagets vägnar. Utöver vad som angetts har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare några privata intressen som kan stå i strid med Bolagets intressen.

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare nås via Bolagets adress Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg.

Bolagsstyrning

LAGSTIFTNING OCH BOLAGSORDNING

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk lagstiftning, främst aktiebolagslagen (2005:551) och årsredovisningslagen (1995:1554). Efter Erbjudandet kommer Bolaget även att tillämpa Nasdaq Stockholms regelverk. Förutom lagstiftning och Nasdaq Stockholms regelverk är det Bolagets bolagsordning och dess interna riktlinjer för bolagsstyrning som ligger till grund för Bolagets bolagsstyrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för aktiekapital och antal aktier samt förutsättningarna för att få delta vid bolagsstämma. För bolagsordningen i dess helhet, se nedan under avsnittet "Bolagsordning".

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Koden anger en högre norm för god bolagsstyrning än aktiebolagslagens minimikrav och ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden kompletterar således aktiebolagslagen genom att på några områden ställa högre krav men möjliggör samtidigt för Bolaget att avvika från dessa om det i det enskilda fallet skulle anses leda till bättre bolagsstyrning ("följ eller förklara"). Sådan avvikelser, liksom skäl för avvikelser och alternativ lösning, ska årligen redogöras för i en bolagsstyrningsrapport. Bolaget förväntar sig för närvarande inte att rapportera någon avvikelser från Koden i bolagsstyrningsrapporten för årsstämman 2021.

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas inflytande i Bolaget utövas vid bolagsstämman som, i enlighet med aktiebolagslagen, är Bolagets högsta beslutande organ. I egenskap av Bolagets högsta beslutande organ är bolagsstämman behörig att avgöra varje fråga i Bolaget som inte utgör ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Bolagsstämman har således en uttalat överordnad ställning i förhållande till Bolagets styrelse och verkställande direktör.

Bolagets ordinarie bolagsstämma (årsstämman) ska i enlighet med aktiebolagslagen hållas inom sex månader från utgången av varje räkenskapsår och behandla beslut om fastställelse av resultat- och balansräkning, dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust, ansvarsfrihet gentemot Bolaget för styrelseledamöter och den verkställande direktören samt val av och ersättning till styrelseledamöter och revisorn. Bolagsstämman beslutar även om andra väsentliga frågor för Bolaget så som ändring av Bolagets bolagsordning, bemyndiganden och beslut om nyemission med mera. Styrelsen kan även komma att kalla till en extra bolagsstämma om styrelsen finner att det finns skäl att hålla en bolagsstämma mellan tiden för årsstämmorna eller om revisor eller en ägare med minst en tiondel av samtliga aktier skriftligen till Bolaget begär att en bolagsstämma ska hållas.

I enlighet med Bolagets bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen finns tillgänglig på Bolagets webbplats (www.wastbygg.se). En notis om att kallelse till bolagsstämma har skett ska även annonseras i Dagens Industri. Kallelse till årsstämman ska i enlighet med aktiebolagslagen utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före årsstämman. En kallelse till en extra bolagsstämma som ska besluta om fråga om ändring av bolagsordningen ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman med en annan kallelse till extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex och senast tre veckor före stämman.

Aktieägares rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud med fullmakt, tillkommer de aktieägare som är införd i Bolagets av Euroclear Sweden förda aktiebok senast den dag som framgår av kallelsen (det vill säga på avstämningsdagen) samt anmäler sitt deltagande till Bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till Bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägares anmälan till bolagsstämma. Varje aktieägare i Bolaget som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

För att kunna avgöra vem som har rätt att delta och rösta vid bolagsstämma ska Euroclear Sweden, på Bolagets begäran, förse Bolaget med en lista över alla innehavare av aktier per avstämningsdagen i samband med varje bolagsstämma. Aktieägare som har sina aktier förvaltarregistrerade måste instruera förvaltaren att tillfälligt registrera aktierna i aktieägarens namn för att ha rätt att delta och rösta för sina aktier vid bolagsstämma (rösträttsregistrering). Sådan registrering måste vara genomförd senast vid tillämplig avstämningsdag och upphör att gälla efter avstämningsdagen. Aktieägare som har sina aktier direktregistrerade på ett konto i Euroclear-systemet kommer automatiskt att ingå i listan över aktieägare.

Kallelser, protokoll och kommunikéer från bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på Bolagets webbplats.

VALBEREDNING

Bestämmelser om inrättande av valberedning återfinns i Koden. Valberedningen är bolagsstämmans organ med enda uppgift att bereda stämmans beslut i val- och arvodesfrågor samt, i förekommande fall, procedurfrågor för nästkommande valberedning.

Bolaget beslutade vid årsstämman den 23 mars 2020, att anta en ordning för tillsättande av valberedning och instruktioner avseende dess arbete att gälla intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämman. Enligt dessa ska valberedningen bestå av tre ledamöter utsedda av de tre till röstetalet största aktieägarna vid utgången av det tredje kvartalet respektive år tillsammans med styrelsens ordförande. Med "de tre till röstetalet största aktieägarna" avses även kända aktieägargrupperingar.

Det ankommer på styrelsens ordförande att årligen kontakta de aktieägare som äger rätt att utse ledamot. Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren, och så vidare. Namnen på valberedningens ledamöter och namnen på de aktieägare som har utsett ledamöterna ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Valberedningen utser inom sig en ordförande. Styrelsens ordförande ska inte vara valberedningens ordförande. Om ledamot lämnar valberedningen innan dess arbete är slutfört, och valberedningen anser att det finns behov av att ersätta denna ledamot, ska ersättare utses av samme aktieägare som utsett den avgångne ledamoten eller, om denna aktieägare inte längre tillhör de röstmässigt tre största aktieägarna, av den aktieägare som tillhör denna grupp och som inte har utsett ledamot i valberedningen. Om aktieägare som utsett viss ledamot väsentligen minskat sitt innehav i Bolaget, och valberedningen inte anser att det är olämpligt mot bakgrund av eventuellt behov av kontinuitet inför nära förestående bolagsstämma, ska ledamot utsedd av sådan

aktieägare lämna valberedningen och valberedningen erbjuda den största aktieägaren som inte har utsett ledamot i valberedningen att utse ny ledamot.

Utöver ovan ordning ska valberedningen ha den sammansättning och fullgöra de uppgifter som från tid till annan följer Koden. Bolaget utger inte något arvode till valberedningens ledamöter utan eventuella omkostnader som uppstår i samband med valberedningens arbete ska erläggas av Bolaget under förutsättning att dessa godkänns av styrelsens ordförande.

STYRELSE

Efter bolagsstämman är styrelsen Bolagets högsta beslutande organ. Styrelsen är även Bolagets högsta verkställande organ och Bolagets ställföreträdare. Vidare svarar styrelsen enligt aktiebolagslagen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, ska fortlöpande bedöma Bolagets och Koncernens ekonomiska situation och tillse att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Bolagets styrelse ska i enlighet med bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs på årligen på Bolagets årsstämma inför tiden intill dess nästa årsstämma har hållits, det finns ingen begränsning avseende tid en styrelseledamot kan sitta i styrelsen. Bolagets styrelse består för närvarande av fem ledamöter, inklusive ordföranden. Mer information om styrelseledamöterna finns ovan under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

Det tillfaller styrelsen att ansvara för att Bolagets övergripande mål och strategier, säkerställa att Bolagets efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för Bolagets verksamhet efterlevs med tillfredsställande kontroll och att Bolagets interna riktlinjer efterlevs samt övervaka större investeringar. Det är även styrelsens ansvar att tillse att Bolagets informationsgivning till marknaden och investerare ska präglas av öppenhet, vara korrekt, relevant och tillförlitlig samt att Bolagets verkställande direktör tillsätts, utvärderas och vid behov entledigas.

Styrelsen har, i enlighet med aktiebolagslagen, fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt årligen. Arbetsordningen har även ett fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter samt vissa beslutspunkter vid behov enligt vilken styrelsen sammanträder.

Styrelsen har rätt att införa utskott inom ett visst område med uppgiften att utskottet ska bereda och i vissa fall besluta kring specifika frågor, styrelsens ansvar för de beslut som hanteras inom utskottet kvarstår alljämt. Om det finns utskott för specifika frågor inrättade i styrelsen ska det av styrelsens arbetsordning framgå vilka arbetsuppgifter och vilken beslutanderätt styrelsen har delegerat till utskotten, samt hur utskotten ska rapportera till styrelsen.

Styrelsen har beslutat att inrätta ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett ersättningsutskott enligt Koden. Åtaganden som ankommer på revisionsutskottet samt ersättningsutskottet kommer att behandlas och fullgöras av styrelsen i dess helhet förutom Bolagets VD.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av fyra ledamöter: Cecilia Marlow (styrelseordförande), Lennart Ekelund, Joacim Sjöberg och Christina Källenfors. Utskottet utser en ordförande för utskottet inom sig. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar eller ändrar styrelsens ansvar och uppgifter: (a) övervaka Bolagets finansiella rapportering och för styrelsen förbereda dess beslut rörande den finansiella information som Bolaget lämnar externt (innefattande bland annat bokslutskommuniké, årsredovisning och delårsrapporter samt eventuella prospekt) samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet; (b) vara väl insatt i väsentliga bedömningar och värderingar, såväl generella som specifika, som ligger till grund för Bolagets och Koncernens årsredovisning och delårsrapporter; (c) minst en gång per år, diskutera effektiviteten i Bolagets och Koncernens redovisning och finansiella kontroll med den/de externa revisorerna och företagsledningen samt överväga eventuella rekommendationer för att förbättra den interna kontrollen; (d) hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och Koncernredovisningen, granska Bolagets och Koncernens redovisningsprinciper, bevaka att Bolaget och Koncernen följer tillämpliga redovisningsstandarder och god redovisningssed och att Bolaget och Koncernen tillämpar principerna på ett korrekt sätt samt hålla sig informerat om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll.

Utskottet ska vidare bevaka att Bolaget och Koncernen i övrigt följer tillämpliga lagar och regler för Bolagets och Koncernens redovisning; (e) granska och övervaka den/de externa revisorernas opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om den/de externa revisorerna tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster. Utskottet ska därför informeras löpande när Bolaget handlar upp sådana tjänster; och (f) biträda valberedningen vid framtagande av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval samt arvodering av den/de externa revisorerna och om tillämpligt, genomföra upphandlingsförfarande avseende revisorer.

ERSÄTTNINGSPÅSKOTT

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av fyra ledamöter: Cecilia Marlow (styrelseordförande), Lennart Ekelund, Joacim Sjöberg och Christina Källenfors. Utskottet utser en ordförande för utskottet inom sig. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att (a) bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för den verkställande direktören och samtliga personer i bolagsledningen (varvid med "bolagsledningen" avses verkställande direktör och samtliga personer som ingår i ledningsgruppen för Bolaget eller liknande organ och chefer som är direkt underställda verkställande direktören; (b) följa och utvärdera pågående och under året avslutade program för rörliga ersättningar för bolagsledningen; (c) följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om och gällande andra ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget samt årligen granska och upprätta en ersättningsrapport till årsstämman; och (d) att vara behjälplig vid successionsfrågor.

INVESTERINGS- OCH ANBUDSUTSKOTT

Styrelsen har inrättat ett investerings- och anbudsutskott bestående av minst två styrelseledamöter i kombination med bolags- vd från det koncernbolag som investeringen eller anbudet berör. Utskottets uppdrag är att granska och besluta investeringsprojekt där det totala åtagandet (köp eller försäljning av bolag eller fast egendom) bedöms till 50–300 MSEK och för entreprenadanbud som bedöms till 400–750 MSEK.

VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Bolagets verkställande direktör är Jörgen Andersson. Närmare information om den verkställande direktören samt övriga ledande befattningshavare återfinns ovan under avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

Bolagets verkställande direktör sköter, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, den löpande förvaltningen i Bolaget enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. De åtgärder som faller utanför den "löpande förvaltningen" beror på vilka uppgifter som med hänsyn till omfattning och art är av osedvanligt slag eller av stor betydelse för Bolaget, åtgärder utanför den "löpande förvaltningen" ska som huvudregel beredas och föredras styrelsen för beslut. Den verkställande direktören ska också 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. Den verkställande direktören är ett i förhållande till styrelsen underordnat bolagsorgan, och styrelsen kan också själv avgöra ärenden som ingår i den löpande förvaltningen. Den verkställande direktörens arbete och roll samt arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av en av styrelsen fastställd skriftlig instruktion ("VD-instruktion") och styrelsen utvärderar löpande den verkställande direktörens arbete.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSELEDAMÖTER, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISORER SAMT ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättningar till styrelseledamöter

Vid Bolagets årsstämma den 23 mars 2020 beslutades att styrelsearvode ska utgå för tiden intill slutet av nästa årsstämma med 1 000 000 kronor. Vid extra bolagsstämma den 23 januari 2020 beslutades att utge ett tilläggsarvode om 100 000 SEK vardera till ledamöterna Lennart Ekelund och Joacim Sjöberg för deras arbete i samband med Bolagets noteringsprocess.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid Bolagets årsstämma den 23 mars 2020 beslutade stämman att anta riktlinjer för ersättning till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna ska ersättningarna och övriga anställningsvillkor vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga samt verka gynnande för Bolagets långsiktiga affärsstrategi. Riktlinjerna som antogs vid årsstämman är under implementering i Koncernen bedöms vara till fullo införlivade under 2021. Nedan anges de vid tiden för Prospektet gällande riktlinjerna avseende ersättning till ledande befattningshavare.

Ersättningen till den verkställande direktören beslutas av styrelsen och ersättningar till de övriga ledande befattningshavarna föreslås av verkställande direktören för beslut av styrelsen. Ersättning till den verkställande direktören utgår enbart i form av fast grundlön samt pension. Ersättning till övriga medlemmar av företagsledningen utgår primärt i form av fast grundlön men kan även utgå som rörlig ersättning motsvarande högst 30–100 procent av den fasta lönen per kalenderår (VD motsvarande högst 70–100 procent övriga högst 30 procent), övriga förmåner i form av sjukvårdsförsäkring, bilförmån och liknande kan även utgå till Bolaget ledande befattningshavare. Pensionsålder för den verkställande direktören och övriga medlemmar av företagsledningen är inte avtalad, utan följer pensionsmyndighetens regler för garantipension (65 år).

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSELEDAMÖTER 2019

TSEK	Styrelse- arvode	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Bonus- utbetalningar	Pension	Total ersättning bonus och pensioner
Cecilia Marlow ⁴⁶	-	-	-	-	-
Andreas von Hedenberg ⁴⁷	244	0	0	0	244
Christina Källenfors	135	0	0	0	135
Lennart Ekelund	100	0	0	0	100
Jörgen Andersson ⁴⁸	-	2 537	0	686	3 223
Joacim Sjöberg ⁴⁹	-	-	-	-	-
Totalt	479	2 537	0	686	3 702

⁴⁶ Styrelsens ordförande från och med 2019-12-12.

⁴⁷ Styrelsens ordförande och ledamot i styrelsen till och med 2019-12-12.

⁴⁸ Jörgen Andersson, som även är verkställande direktör i Wästbygg Gruppen, erhåller inget styrelsearvode.

⁴⁹ Joacim Sjöberg var inte ledamot under 2019.

Pensionsåtaganden är premiebaserade och innebär att Bolaget inte har några ytterligare åtagande efter erläggande av de årliga premierna.

Den verkställande direktören i Bolaget har en ömsesidig uppsägningstid om 12 månader med en rätt till avgångsvederlag vid uppsägning från Bolagets sida motsvarande lön och övriga förmåner under uppsägningstiden och därefter avgångsvederlag i form av lön under 12 månader efter uppsägningstiden. För övriga ledande befattningshavare samt de verkställande direktörerna i Koncernbolagen är uppsägningstiden vid tiden för Prospektet mellan 6–12 månader och avgångsvederlag mellan 6–12 månader förekommer endast för verkställande direktörer. Det är Koncernens målsättning att eftersträva marknadsmässig och sedvanlig uppsägningstid samt att avgångsvederlag i normalfallet ej ska utgå.

Riktlinjerna får frångås om det i det enskilda fallet finns skäl för det.

Sture Stölen är IR-ansvarig på konsultbasis sedan första kvartalet 2020. Gällande konsultavtal innehåller huvudsakligen sedvanliga villkor inklusive särskilda sekretessbestämmelser och bestämmelser om immateriella rättigheter. Avtalet gäller fram till och med tolv kalendermånader efter genomförd notering, varefter det kan sägas upp från Bolagets sida med en uppsägningstid om en månad.

Tabellen nedan beskriver ersättningen till ledande befattningshavare för 2019 inklusive eventuella villkorade eller uppskjutna ersättningar som Wästbygg beviljat. Alla belopp i tabellen uttrycks i TSEK.

AVTAL OM ERSÄTTNING EFTER AVSLUTAT UPPDRAG

Bolaget tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning genom både premiebaserade och förmånsbaserade pensionsplaner. Premiebaserade pensionsplaner innebär att Bolaget betalar fastställda avgifter till tredjepartsleverantörer avseende flera försäkringar för enskilda anställda. Bolaget har inga förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs. Förmånsbaserade pensionsplaner följer den så kallade ITP-planen och avgifter betalas till tredjepartsleverantörer utan vidare ansvar för Bolaget.

Utöver vad som anges ovan i detta avsnitt har Bolaget inte slutit något avtal med medlem av förvaltnings-, lednings-, eller kontrollorgan som ger sådan medlem rätt till pension eller liknande förmåner efter avträddandet av tjänst. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner efter avträddande av anställning eller uppdrag.

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE 2019

TSEK	Löner och annan ersättning (inklusive förmåner)	Bonus-utbetalningar	Pension	Total ersättning, bonus och pensioner
Jörgen Andersson, vd	2 537	0	686	3 223
Jonas Jönehall, vvd	1 555	300	381	2 236
Övriga ledande befattningshavare ⁵⁰	8 976	957	4 526	14 459
Total	13 068	1 257	5 593	19 918

⁵⁰ Övriga ledande befattningshavare bestod av 7 personer under 2019.

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Bolagets system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden. Styrelsen ska bland annat tillse att Bolaget har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker som Bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Det övergripande syftet med den interna kontrollen är att i rimlig grad säkerställa att Bolagets operativa strategier och mål följs upp samt att ägarnas investeringar skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att övriga krav för noterade bolag efterlevs. Kontrollmiljön utgör basen för den interna kontrollen vilken även omfattar riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning. Nämnade delar redogörs för närmare nedan.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. Bolaget har antagit ett antal policy- och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen i syfte att såväl skapa som behålla en fungerande kontrollmiljö i Bolaget. Arbetsordningen för styrelsen, instruktionen för den verkställande direktören samt instruktioner för finansiell rapportering utgör en del av den kontrollmiljö som finns i Koncernen. Därtill finns det inom Koncernen fastställda attestrutiner, processbeskrivningar och liknande dokument inklusive en finanspolicy. Styrelsen kommer som helhet att åta sig att efterleva och uppfylla de åtaganden som normalt faller på ett revisionsutskott avseende övervakning av Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna kontroll och riskhantering. Bolaget har inte inrättat en internrevisionsfunktion då styrelsen bedömt att omfattningen på Bolaget och dess riskexponering inte påkallar ytterligare intern kontroll än häri återgivna åtgärder. Det åligger även styrelsen att, inom ramen för åtagandet avseende fullgörandet av revisionsutskottets uppgifter, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet.

Bolagets finanschef tillika vice Koncernchef innehar ansvaret för att säkerställa att kontrollmiljön upprätthålls inom det dagliga arbetet och lämnar löpande rapporter till styrelsen i enlighet med fastställda instruktioner. Koncernens ekonomifunktion har en central roll när det gäller tillförlitlig finansiell information och ansvarar för en fullständig, korrekt och i tid lämnad finansiell rapportering. Respektive Koncernbolags ekonomichef rapporterar till Bolagets finanschef tillika vice Koncernchef som i sin tur rapporterar till den verkställande direktören tillika Koncernchefen samt styrelsen.

Utöver den interna uppföljningen och rapporteringen, rapporterar Bolagets externa revisor under verksamhetsåret till den verkställande direktören och styrelsen. Revisorns rapportering ger styrelsen en god uppfattning och ett tillförlitligt underlag avseende den finansiella rapporteringen i årsredovisningen.

RISKBEDÖMNING OCH KONTROLLAKTIVITETER

I riskbedömningen ingår att identifiera och utvärdera risken för väsentliga fel i Bolagets verksamhetsprocesser, vilket bland annat omfattar redovisningen och rapporteringen på koncern- och dotterbolagsnivå. Riskbedömningen genomförs löpande utifrån av Bolaget fastställda riktlinjer och med fokus på de väsentliga verksamhetsprocesserna inom Bolaget. Styrelsen som helhet ansvarar för att löpande såväl som en årlig utvärdering genomförs av Bolagets risksituation.

Kontrollaktiviteter syftar till att såväl identifiera som begränsa risker. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen samt uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av Bolagets policy- och styrdokument. Kontrollaktiviteter följs upp och dokumenteras på process- och rollnivå. De koncernövergripande riktlinjerna för intern kontroll följs upp löpande under året inom samtliga delar av Bolagets verksamhet samt genom översyn av väsentliga processer med efterföljande rapportering till styrelsen.

Enhetliga redovisnings- och rapportinstruktioner tillämpas av samtliga enheter inom Bolaget.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer och instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Finansiell rapportering sker i ett koncerngemensamt system med fördefinierade rapportmallar.

Bolagets finansiella rapportering följer de lagar och regler som gäller i Sverige och de lokala regler i varje land där verksamheten bedrivs. Bolagets information till aktieägarna och andra intressenter ges via årsredovisningen och även via delårsrapporter och pressmeddelanden (se även rubriken "Aktiemarknadsinformation och insiderregler").

UPPFÖLJNING

Efterlevnad och effektivitet i de interna kontrollerna följs upp löpande inom Bolaget. Den verkställande direktören tillser att styrelsen erhåller rapporteringar om utvecklingen av Bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av Bolagets resultat och ställning samt information om viktiga händelser, såsom utvecklingen i enskilda projekt, på en löpande basis. Den verkställande direktören redogör vidare för dessa frågor vid varje styrelsemöte.

Inom ramen för de åtaganden som ankommer på ett revisionsutskott går styrelsen igenom årsredovisningen och kvartalsrapporterna och genomför finansiella utvärderingar i enlighet med av Bolaget fastställd plan. Därtill följer styrelsen upp den finansiella rapporteringen samt andra närliggande frågor och diskuterar dessa kontinuerligt med de externa revisorerna.

REVISION

Bolaget är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av Bolagets och Koncernens årsredovisning och bokföring samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionsred kräver. Bolagets revisor väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Revisorer i svenska aktiebolagslag erhåller sitt uppdrag och rapporterar även till bolagsstämman. Styrelsen eller någon av de ledande befattningshavarna ska således inte kunna styra revisorns arbete. Varje årsstämma avger revisorn sin rapportering till bolagsstämman genom revisionsberättelsen. Revisionsberättelserna omfattande Bolagets historiska finansiella information avviker inte från standardutformningen och innehåller inte heller anmärkningar eller motsvarande.

Enligt bolagsordningen ska Bolaget ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag. Grant Thornton är Bolagets nuvarande revisor med Lars Kjellgren som huvudansvarig revisor, därtill har årsstämman valt Elizabeth Falk till Bolagets revisor. Vid en extra årsstämma i Bolaget den 28 september 2020 ersattes Elizabeth Falk av Camilla Nilsson som valdes in som medpåtecknande revisor. För räkenskapsåret 2019 uppgick ersättningen till Grant Thornton till 2 000 000 SEK för hela Koncernen varav det totala beloppet avsåg revisionstjänster. Ersättning till Bolagets revisor utgår enligt godkänd räkning. Mer information om Bolagets revisor kan utläsas under avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer".

AKTIEMARKNADSFÖRORDNING OCH INSIDERREGLER

I samband med notering på Nasdaq Stockholm tillkommer krav på att säkerställa att alla intressenter på aktiemarknaden och allmänheten har samtidig tillgång till insiderinformation rörande Bolaget och insiderregler i syfte att förhindra marknadsmissbruk.

Bolaget har en kommunikationspolicy samt en insiderpolicy, antagna av styrelsen, för att säkerställa att Bolagets information och hantering av insiderinformation sker på ett korrekt vis med god kvalitet, internt såväl som externt. Den verkställande direktören har det övergripande ansvaret för Bolagets externa kommunikation och frågor och kommunikation relaterade till ägarna hanteras av styrelseordföranden.

Bolagets rutiner och regelverk för informationsgivning och insiderregler bestående av policyer och riktlinjer är formulerade i enlighet med svensk lagstiftning, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Koden och den av EU antagna marknadsmissbruksförordningen (MAR). Personalen i Wästbygg har tillgång till, och får instruktioner kring, de vid var tid gällande policyerna och riktlinjerna hos Bolaget. Bolagets finansiella rapporter och pressmeddelanden kommer framgent att publiceras på Bolagets webbplats (www.wastbygg.se) i samband med offentliggörandet.

Aktiekapital och ägarstruktur

ALLMÄN INFORMATION

Bolagets registrerade aktiekapital uppgår per den 30 juni 2020 till 2 550 000 SEK, fördelat på 620 000 A-aktier och 22 330 000 B-aktier med ett kvotvärde om cirka 0,11 SEK per aktie.

Aktierna är utgivna i dematerialiserad form genom Euroclear Sweden AB (Box 191, 101 23 Stockholm). Enligt lag (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument är Euroclear central värdepappersförvarare och clearingorganisation för aktierna. Följaktligen har inga aktiebrev utfärdats och överlåtelser av aktier sker elektroniskt. Samtliga aktier är fullt betalda och denominerade i SEK. ISIN-koden för Bolagets B-aktier är SE0014453874 och B-aktierna kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet WBGR.

Samtliga aktier i Bolaget är utgivna enligt svensk rätt. Bolagets B-aktier kommer inte att omfattas av några överlåtelsebegränsningar förutom lock up-avtalet i enlighet med redogörelsen i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information". Det föreligger inget offentligt uppköpserbjudande avseende aktierna, ingen inlösenrätt eller lösningskyldighet. Bolagets aktier har inte heller tidigare varit föremål för några offentliga uppköpserbjudanden. Enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbjudanden på aktiemarknaden får ett bolag endast efter beslut av bolagsstämman vidta åtgärder som är ägnade att försämrå förutsättningarna för ett erbjudandes lämnande eller genomförande, om styrelsen eller den verkställande direktören har grundad anledning att anta att erbjudandet är nära förestående. Bolagets aktier är inte föremål för bestämmelser om konvertering och varken Bolaget eller dess dotterbolag äger några aktier i Bolaget.

AKTIEKAPITALET UTVECKLING OCH ERBJUDANDET

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Tabellen nedan beskriver aktiekapitalets utveckling i Bolaget från bildandet fram till och med Erbjudandet. Vid ingången av 2020 hade Bolaget 51 000 aktier och inför genomförandet av Erbjudandet delades Bolagets aktier upp till 22 950 000 aktier genom en split. Aktiekapitalets förändring med anledning av Erbjudandet redogörs för nedan i "Ägarstruktur före och efter Erbjudandet".

Besluts-datum	Beskrivning	Förändr. i aktiekapital (SEK)	Förändr. antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Totalt antal aktier	Varav A-aktier	Varav B-aktier	Kvotvärde (SEK)	Totalt aktiekapital (SEK)
23 dec 2011	Registrering av Bolaget	50 000	50 000	-	-	50 000	-	-	1	50 000
17 feb 2012	Sammanslagning av aktie ⁵¹	0	1 000	-	-	1 000	-	-	50	50 000
28 aug 2013	Nyemission ⁵²	2 500 000	50 000	-	-	51 000	-	-	50	2 550 000
23 mar 2020	Uppdelning av aktier (split) ⁵³	0	22 899 000	-	-	22 950 000	-	-	0,11	2 550 000
23 mar 2020	Omstämpling av aktier ⁵⁴	0	0	-	-	22 950 000	620 000	22 330 000	0,11	2 550 000

⁵¹ Sammanläggningen av aktier skedde för att öka Bolagets aktiers kvotvärde.

⁵² Teckningskursen vid nyemissionen var 50 SEK.

⁵³ Uppdelningen av aktier skedde som ett led i att förbereda Bolaget för börsnotering.

⁵⁴ Uppdelningen av aktier skedde som ett led i att förbereda Bolaget för börsnotering.

ÄGARSTRUKTUR FÖRE OCH EFTER ERBJUDANDET

Per dagen för Prospektet har Bolaget två aktieägare. Tabellen nedan visar Bolagets ägarförhållanden per dagen för Prospektet och omedelbart efter Erbjudandets genomförande.

ÄGARSTRUKTUR FÖRE ERBJUDANDETS GENOMFÖRANDE

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2	337 500	19 111 500	19 449 000	84,75%	78,82 %
Fino Förvaltning	282 500	3 218 500	3 501 000	15,25%	21,18 %
Totalt	620 000	22 330 000	22 950 000	100,00 %	100,00 %

ÄGARSTRUKTUR EFTER ERBJUDANDETS GENOMFÖRANDE OM ÖVERTILLDELNINGSOPTIONEN INTE UTNYTTJAS

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2	337 500	19 111 500	19 449 000	62,17 %	61,00 %
Fino Förvaltning	282 500	1 656 000	1 938 500	6,20 %	12,16 %
Övriga	0	9 895 833	9 895 833	31,63 %	26,84 %
Totalt	620 000	30 663 333	31 283 333	100,00 %	100,00 %

ÄGARSTRUKTUR EFTER ERBJUDANDETS GENOMFÖRANDE OM ÖVERTILLDELNINGSOPTIONEN UTNYTTJAS TILL FULLO

Namn	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital	Andel av röster
M2	337 500	19 111 500	19 449 000	59,35 %	58,64 %
Fino Förvaltning	282 500	1 656 000	1 938 500	5,92 %	11,69 %
Övriga	0	11 380 208	11 380 208	34,73 %	29,68 %
Totalt	620 000	32 147 708	32 767 708	100,00 %	100,00 %

NUVARANDE AKTIEÄGARAVTAL

Vid dagen för upptagande till handel kommer det inte att finnas några aktieägaravtal eller liknande överenskommelser mellan aktieägarna som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget, eller som kan resultera i att kontrollen över Bolaget förändras.

UTSPÄDNING AV AKTIEÄGANDE

För de aktieägare som avstår att teckna B-aktier i Erbjudandet uppkommer en utspädningseffekt om totalt högst 8 333 333 nya B-aktier, motsvarande cirka 26,64 procent av det totala antalet aktier och 22,61 procent av det totala antalet röster i Wästbygg Gruppen efter Erbjudandet. Om Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i dess helhet uppkommer istället en utspädningseffekt om högst 9 817 708 nya B-aktier, från 22 950 000 till 32 767 708 aktier. Detta motsvarar en utspädning om cirka 29,96 procent av antalet aktier och cirka 25,60 procent av antalet röster i Bolaget.

Vid dagen för Prospektet har Bolaget inga utestående konvertibla eller utbytbara värdepapper eller instrument som skulle medföra utspädning för Bolagets aktieägare. Befintliga aktieägare har vanligtvis företrädesrätt att teckna nya aktier, teckningsoptioner och konvertibler proportionellt till deras aktieäggande. Bolagsstämman, eller styrelsen med stöd av bemyndigande från bolagsstämman, kan dock besluta att avvika från företrädesrätt i enlighet med aktiebolagslagen.

Långsiktigt substansvärde (NAV) per aktie SEK* 26,91

Teckningskurs SEK 96

* Per 30 juni 2020.

BEMYNDIGANDE FÖRE ERBJUDANDETS GENOMFÖRANDE

Vid extra bolagsstämma den 23 mars 2020 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, fatta beslut om nyemission av B-aktie.

Betalningen ska kunna ske kontant, genom kvittning eller annars förenas med villkor. Syftet med bemyndigandet är att Bolaget på ett tidseffektivt sätt ska kunna genomföra en kapitalanskaffning och ägarspridning inför och/eller i samband med notering av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Bemyndigandet ska även kunna utnyttjas för att emittera aktier vid utnyttjande av eventuell Övertilldelningsoption i samband med sådan notering av Bolagets aktier. Vid emissioner med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt ska utgångspunkten för emissionskursens fastställande vara de rådande marknadsförhållandena vid tidpunkten då aktier emitteras eller då Övertilldelningsoption utfästes.

RÄTTIGHETER FÖRKNIPPADE MED B-AKTIERNA

Bolagets aktier är utgivna i enlighet med svensk rätt och aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras genom bolagsordningsändring i enlighet med aktiebolagslagen. Beslut om bolagsordningsändring fattas av bolagsstämman och i aktiebolagslagen uppställs vissa kvalificerade majoritetskrav för att sådana beslut vid bolagsstämma ska äga giltighet. Bolagets aktier finns utgivna i två serier: serie A respektive serie B. Vid röstning på bolagsstämma medför A-aktier tio (10) röster och B-aktier en (1) röst. I övrigt medför A-aktier och B-aktier samma rätt till andel i Bolagets tillgångar och vinst. A-aktier ska kunna utges till ett antal mot högst 5 procent av samtliga aktier och B-aktier ska kunna utges till 100 procent av samtliga aktier. Aktieägare är berättigade att rösta för sitt fulla antal aktier.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt).

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier av serie A och serie B emitteras av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier av dessa slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

På begäran av ägare av A-aktier ska A-aktier kunna omvandlas till B-aktier. Framställan om omvandling ska göras skriftligen hos Bolagets styrelse. Därvid ska anges hur många aktier som önskas omvandlas. Omvandling ska utan dröjsmål anmälas för registrering och är verkställd när registrering skett.

UTDELNING

Efter Erbjudandet kommer samtliga aktier i Bolaget ge lika rätt till utdelning, andel i Bolagets vinst och till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Bolagsstämman fattar beslut om eventuell utdelning och ska som huvudregel inte besluta om utdelning överskridande den av styrelsen föreslagna.

Utdelning som är fastställd av bolagsstämman eller av styrelsen efter bolagsstämmans bemyndigande berättigar till utdelning för aktieägare som per avstämningsdagen är införd i Euroclear Swedens centrala värdepappersregister. Enligt aktiebolagslagen får utdelning endast ske med ett sådant belopp att det fortfarande finns fritt eget kapital, det måste således efter utdelningen finnas full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bolagets senast fastställda balansräkning ligger till grund för beslut om hur stor utdelning som kan lämnas. Utdelning får därtill enbart lämnas om den framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelningen utbetalas som utgångspunkt som ett kontant belopp per aktie men kan också avse annat än kontant betalning. Aktieägarna är berättigade till del av utdelningen proportionellt i förhållande till sina aktieinnehav. Euroclear Sweden ombesörjer utbetalning av utdelningen.

Aktieägare som inte kan nås för mottagande av utdelning vidhåller en fordran mot Bolaget på motsvarande belopp. Fordran har en preskriptionstid om tio år efter vilken utdelningsbeloppet tillfaller Bolaget. Det finns inga begränsningar avseende rätt till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Med förbehåll för sådana begränsningar ålagda av banker och clearingsystem i berörd jurisdiktion görs utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare i Sverige. För information om skatt på utdelning, se avsnittet "Skattefrågor i Sverige". För information om utdelningar och Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" under "Finansiella mål".

ANSÖKAN OM NOTERING PÅ NASDAQ STOCKHOLM

Den 15 september 2020 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att Bolaget uppfyller Nasdaq Stockholms krav för notering, förutsatt att vissa villkor och sedvanliga krav, inklusive spridningskravet för Bolagets B-aktier, är uppfyllda. Baserat på detta beslut avser Bolaget att ansöka om notering av sina B-aktier på Nasdaq Stockholm, med en förväntad första handelsdag omkring den 13 oktober 2020.

Legala frågor och kompletterande information

BILDANDE OCH LEGAL FORM SAMT VERKSAMHETSFÖREMÅL

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag bildat i Sverige och registrerat hos Bolagsverket den 23 december 2011. Bolagets nuvarande företagsnamn är Wästbygg Gruppen AB. Bolagets org. nr är 556878-5538 och Bolagets LEI-kod är 5493005C147NU3KDOM89. Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun och Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med aktiebolagslagen.

Enligt Bolagets bolagsordning är dess verksamhetsföremål att direkt eller indirekt bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets fullständiga bolagsordning återfinns nedan under avsnitt "Bolagsordning". Bolagets webbplats har adressen www.wastbygg.se. Informationen på Bolagets webbplats utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Det finns hyperlänkar i Prospektet. Informationen på dessa webbplatser utgör inte en del av Prospektet och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen.

KONCERNSTRUKTUR

Bolaget utgör moderbolag i Koncernen. Koncernen består per dagen för Prospektet av 30 direkt och indirekt helägda dotterbolag samt 3 delägda dotterbolag enligt tabellen nedan.

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Koncernbolag	Org.nr.	Säte	Andelar	i %
Wästbygg AB	556083-0829	Göteborg	10 000	100,0
Logistic Contractor AB	556938-6963	Göteborg	50 000	100,0
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
Logistic Contractor AS	915 448 879	Norge	1 000	100,0
Logistic Contractor Danmark A/S	36 940 255	Danmark	5 000	100,0
Logistic Contractor Finland Oy	3087265-1	Finland	10 000	100,0

Koncernbolag (fortsättning)	Org.nr.	Säte	andelar	i %
Wästbygg Projektutveckling Holding AB	556943-4847	Göteborg	1 000	100,0
Wästbygg Projektutveckling AB	556943-4870	Göteborg	1 000	100,0
Hysesbo Holding AB	556931-8578	Göteborg	500	100,0
Hysesbo Holding Januari 2014 AB	556958-4633	Göteborg	500	100,0
Havbund AB	556966-0227	Göteborg	500	66,0
WBPSV Holding AB	559008-8372	Göteborg	50 000	100,0
Wästbygg Malmö Utveckling AB	559122-5783	Göteborg	50 000	100,0
Södra Nyhamnen i Malmö AB	559073-4769	Göteborg	50 000	100,0
Östra Station i Kävlinge AB	559082-3406	Göteborg	50 000	100,0
BRF Östra Station i Kävlinge	769636-0143	Kävlinge	-	-
WBPSV Holding 1 AB	559082-2507	Göteborg	50 000	100,0
Ekonomiska föreningen Trädgård	769636-2347	Malmö	-	100,0
BRF Trädgård i Svedala	769635-8212	Svedala	-	-
Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie	769636-2347	Göteborg	-	100,0
BRF Soluret i Malmö	769638-9308	Malmö	-	-
Hökälla Projekt AB	559089-1007	Göteborg	500	100,0
Hökälla Projekt Holding 1 AB	559121-8507	Göteborg	50 000	100,0
Hökälla Skogome 7:26 AB	559220-7699	Göteborg	500	100,0
Hökälla Projekt Holding 2 AB	559121-8556	Göteborg	50 000	100,0
Ekonomiska föreningen Skogome 7:13	769635-4112	Göteborg	-	100,0
BRF Hökälla Ångar 2	769637-4128	Göteborg	-	-
Hökälla Projekt Holding 3 AB	559121-8564	Göteborg	50 000	100,0
Ekonomiska föreningen Skogome 7:14	769635-4138	Göteborg	-	100,0
WBPSV Holding 2 AB	559113-2641	Göteborg	50 000	100,0
Ekonomiska föreningen Höghuset i Kristianstad	769635-0888	Malmö	-	-
BRF No 12 i Kristianstad	769636-7379	Kristianstad	-	-
Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja	769636-3634	Göteborg	-	-
BRF Tuvebo Smedja	769635-8865	Göteborg	-	-
Tuve 134:2 Ekonomisk förening	769636-7692	Göteborg	-	100,0
BRF Tuvebo Ateljé	769637-5562	Göteborg	-	-
Ekonomiska föreningen Vendela i Staffanstorps	769636-7700	Borås	-	100,0
BRF Vendela i Staffanstorps	769636-7288	Staffanstorps	-	-
Tuve 12:40 Ekonomisk förening	769637-1827	Göteborg	-	100,0
Södertörn Holding AB	556981-3131	Göteborg	50 000	100,0
Retail Utveckling 1 Holding AB	556942-6611	Göteborg	50 000	100,0
WPST Utveckling Holding AB	559047-9720	Göteborg	50 000	100,0
WB Projektutveckling Entreprenad AB	559058-0949	Göteborg	50 000	100,0
WPST Samhälle Holding AB	559109-8735	Göteborg	50 000	100,0
WBPU Holding AB	559147-1478	Göteborg	50 000	100,0
WBPU Bostäder Holding 1 AB	559256-7498	Göteborg	50 000	100,0
Inwita Fastigheter AB	559236-1058	Göteborg	10 000	100,0
Inwita Häggen 1 AB	559204-0355	Göteborg	50 000	100,0

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

Företag	Klassificering	Org.nr.	Säte	andelar	i %
Hökälla Projekt AB ⁵⁵	Joint Venture	559089-1007	Göteborg	-	-
Centrumshopping Lund AB	Joint Venture	556737-8376	Lund	500	50,0
Sockertorget Holding AB	Joint Venture	556958-4633	Staffanstorps	25 000	50,0

⁵⁵ I oktober 2019 förvärvades resterande 50 procent av Hökälla Projekt AB. Se not 19, under avsnittet "Nya finansiella rapporter över historisk finansiell information".

VÄSENTLIGA AVTAL

Bolaget har inte något enskilt avtal som är att betrakta som väsentligt. Nedan följer en sammanfattning av de för Bolaget mest betydelsefulla avtalen.

Entreprenadavtal

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att bedriva entreprenad- och projektutveckling inom de tre segmenten Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri. Genom sin verksamhet utvecklar och bygger Bolaget flerbostadshus, kommersiella fastigheter samt industri- och logistikanläggningar. Koncernen bedriver primärt sin verksamhet i Sverige men i viss mån även i Norge, Danmark och Finland. Entreprenad- och projektutveckling genomförs genom både koncerninterna projekt, dvs. där ett Koncernbolag är både slutbeställare och entreprenör i projektet, samt i externa projekt, dvs. där en extern part är beställare till ett projekt som ett Koncernbolag genomför såsom entreprenör. De koncerninterna projekten initieras vanligtvis genom att ett Koncernbolag förvärvar fastigheten varpå entreprenaden ska utföras, för att slutligen vidaresälja den färdiga entreprenaden till exempelvis en nybildad bostadsrättsförening.

Koncernen avtalar regelmässigt att standardavtal (dvs. ABT 04, ABT 06, ABT-U 09 etc.) ska vara tillämpliga för respektive entreprenadavtal. I entreprenadavtalen görs dock projektanpassade avsteg från avtalade standardavtal, vilket är branschpraxis för att få en anpassad reglering till det aktuella projektet. Användandet av standardavtal sker oavsett om det rör avtal med slutbeställaren eller avtal med en underentreprenör som ett Koncernbolag anlitar för att utföra viss del av en entreprenad. Även AMA⁵⁶ utgör regelmässigt avtalsinnehåll. Att standardavtal och AMA används säkerställer att sedvanliga regleringar avseende exempelvis garanti, ansvar och hävningsrätt tillämpas inom entreprenadförhållandet.

Nedan följer en lista på de pågående entreprenader som Bolaget har identifierats som de vid tiden för Prospektet mest betydelsefulla. Samtliga av de entreprenader som listas nedan är externa, det vill säga slutbeställaren är en extern part utanför Koncern och de utförs som totalentreprenader.

- "Projekt Pro Stop/Backa 96:2" avseende förberedande markentreprenad och uppförandet av två affärsbyggnader i stadsdelen Backa i Göteborg.
- "Batterifabriken" avseende uppförandet av basbyggnad för tillverkning av batterier i Skellefteå. Den anläggning som uppförs ska omfatta över 100 000 kvm.
- Kvarteret Gjutformen avseende att i samverkan med beställaren uppföra 191 bostadslägenheter, lokaler, parkering och underjordiskt garage i stadsdelen Limhamn i Malmö.
- Kristinebergs Slottspark avseende uppförandet av 182 bostadslägenheter, sju lokaler och ett garage i stadsdelen Kungsholmen i centrala Stockholm.

Finansiella avtal

Wästbygg har ingått avtal avseende förvärvskredit och checkkredit för att finansiera såväl förvärv och övriga delar inom den löpande verksamheten. De räntebärande skulderna uppgick per 30 juni 2020 till ett totalt belopp om 281 MSEK, varav 52 MSEK utgör långfristiga räntebärande skulder. De finansiella avtalen har, med undantag för det aktieägarlån som återbetalas i samband med Noteringen, ingåtts med banker som är aktiva som kreditgivare på den svenska marknaden. Säkerhet för lånen har lämnats i form av aktier i vissa dotterbolag samt genom borgensförbindelser.

De finansiella avtalen med kreditinstituten ger långivarna rätt att kräva återbetalning av lån i det fall Huvudägarnas ägarandel skulle understiga 40 procent eller vid väsentliga ägarförändringar innebärande att en annan aktieägare än Huvudägarna erhåller, direkt eller indirekt, en ägarandel överstigande 30 procent av samtliga aktier och/eller röster i Bolaget.

De innehåller vidare uppsägningsgrunder innebärande att långivarna kan ha rätt att säga upp en kredit till återbetalning om säkerheten inte längre är betryggande i händelse av vissa förändringar av ägande eller kontroll över Bolaget, om en låntagare inte fullgör sina förpliktelser och/eller det finns skäl原因 anledning att anta att låntagaren inte kommer att kunna fullgöra sina betalningsförpliktelser. För mer information se avsnitt "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information".

Företagsförvärv

Bolaget förvärvar, bebygger, utvecklar och vidaresäljer fastigheter och tomträtter regelbundet inom ramen för sin löpande affärsverksamhet, vilket innebär att det inom Koncernen har skett flertalet förvärv under den period som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar. Förvärven sker både direkt genom fastighetsförvärv samt indirekt genom förvärv av aktier i fastighetsägande bolag. Koncernen strävar efter att enbart förvärva fastigheter där detaljplaner och liknande nödvändiga tillstånd från myndigheter och kommuner redan finns för bebyggelse och utveckling av fastigheten. Ett fåtal av Koncernens avtal om fastighetsförvärv innehåller bestämmelser avseende tilläggsköpskilling baserad på erhållna kvadratmeter BTA och/eller ljus BTA i beviljade bygglov och detaljplaner. Eventuella tilläggsköpskillingar hanteras av Koncernen i slutkostnadsprogrammen för varje specifikt projekt och speglas gentemot den slutliga tagaren.

PLACERINGSAVTAL OCH LOCK-UP

Bolaget, Huvudägarna samt Nordea och Swedbank planerar att den 12 oktober 2020 ingå ett placeringsavtal innebärande att Bolaget förbinder sig att emittera de B-aktier som utgör en del av Erbjudandet till de investerare som förmedlats av Nordea och Swedbank. Styrelsen i Bolaget har åtagit sig att utfärda en Övertilldelningsoption innebärande att Bolaget åtar sig att, senast 30 dagar efter första dag för handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, nyemittera ytterligare högst 15 procent av antalet B-aktier i Erbjudandet till ett pris motsvarande priset för B-aktierna i det initiala Erbjudandet. Övertilldelningsoptionen får enbart utnyttjas för att täcka en övertilldelning i Erbjudandet men de B-aktier som ryms inom Övertilldelningsoptionen kan också användas för eventuella stabiliseringsåtgärder.

Genom placeringsavtalet lämnar Bolaget sedvanliga garantier till Joint Global Coordinators avseende att informationen som framgår av detta Prospekt är korrekt, att Prospektet och Erbjudandet uppfyller kraven i Prospektförordningen samt övriga relaterade regelverk och riktlinjer, samt att det inte föreligger några legala eller andra hinder för Bolaget att ingå avtalet eller som skulle förhindra eller försvåra Erbjudandets genomförande. I enlighet med Placeringsavtalet förutsätter Joint Global Coordinators åtagande att förmedla investerare bland annat att garantierna som lämnats av Wästbygg under Placeringsavtalet är korrekta och att inga händelser inträffat som har en så väsentlig påverkan på Bolagets att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet. Under sådana omständigheter har Joint Global Coordinators rätt att säga upp Placeringsavtalet fram till likviddagen och Erbjudandet kan således komma att avslutas.

⁵⁶ Allmän Material- och Arbetsbeskrivning utgiven av Svensk Byggtjänst.

I sådana fall kommer inte leverans av, eller betalning för, B-aktierna inom Erbjudandet att ske. I enlighet med Placeringsavtalet har Wästbygg, under förutsättning att sedvanliga förutsättningar är uppfyllda, åtagit sig att ersätta Joint Global Coordinators i det fall krav riktas mot dessa eller om någon annan skada uppkommer.

Enligt Placeringsavtalet kommer Bolaget att åta sig gentemot Joint Global Coordinators att under en period om 12 månader från första dagen för handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm inte utan Joint Global Coordinators skriftliga samtycke föreslå en kapitalökning till Bolagets aktieägare eller vidta någon annan åtgärd som skulle möjliggöra för Bolaget att direkt eller indirekt emittera, erbjuda, pantsätta, sälja, avtala om försäljning eller på annat sätt överlåta eller avyttra värdepapper som är väsentligen likställda med aktier i Bolaget, inklusive värdepapper som kan konverteras till eller kan likställas med, eller som representerar en rättighet att erhålla aktier i Bolaget. Bolaget åtar sig vidare att inte köpa eller sälja någon option eller annat värdepapper eller ingå swap-, hedge- eller andra arrangemang som skulle ha en ekonomisk effekt som motsvarar sådana åtgärder. Bolagets åtaganden enligt ovan är föremål för vissa sedvanliga undantag.

Huvudägarna samt styrelse, ledande befattningshavare och övriga anställda i Bolaget vilka kommer att förvärva aktier i Bolaget inom ramen för Erbjudandet har gentemot Joint Global Coordinators åtagit sig att med vissa undantag och under viss tid från första dagen för handel med Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm inte sälja eller på annat sätt överföra eller avyttra sina aktier i Bolaget. En sådan lock up-period ska vara 24 månader för Fino Förvaltning, 12 månader för M2 samt styrelseledamöter och ledande befattningshavare i Bolaget. Överlåtelsebegränsningen är föremål för vissa sedvanliga begränsningar och undantag, till exempel accept av ett erbjudande till samtliga aktieägare i Bolaget i enlighet med regler avseende svenska offentliga uppköpserbjudanden, försäljning eller annan avyttring av aktier som ett resultat av ett erbjudande från Bolaget att förvärva egna aktier eller i de fall överföring av aktier krävs av legala, administrativa eller rättsliga krav. Utöver ovanstående undantag kan Joint Global Coordinators godkänna andra undantag från relevanta åtaganden om det, från fall till fall, anses lämpligt av Joint Global Coordinators varvid B-aktier i Bolaget kan komma att bjudas ut till försäljning eller avyttras på annat sätt. Efter att respektive lock up-period löpt ut står det berörda aktieägare fritt att överlåta sina aktier i Bolaget.

FÖRSÄKRINGAR

Det är styrelsens bedömning att nuvarande försäkringsskydd, inklusive nivåerna och villkoren för dessa försäkringar, ger en adekvat skyddsnivå med hänsyn till försäkringspremier och de potentiella riskerna i verksamheten.

MILJÖFAKTORER

Vid utövande av Koncernens verksamhet föreligger en risk för att kända eller okända markföroreningar sprids vid exempelvis utförandet av markarbeten såsom schaktning. Verksamheten inkluderar förvärv och utveckling av fastigheter vilka kan medföra en eventuell påverkan på en redan befintlig markförorening. Sådan påverkan skulle kunna innebära att Wästbygg kan komma att få ett verksamhetsutövarsansvar och därmed kan Wästbygg behöva ombesörja och stå nödvändiga avhjälpandeåtgärder oavsett om Wästbygg orsakat föroreningen eller inte. För att minimera eventuell påverkan av miljöfaktorer vid förvärv och utveckling av fastigheter genomför Wästbygg, före ett förvärv, en

intern process som innebär att det potentiella förvärvet granskas utifrån dess miljö- och hälsostatus. Vid sådana granskningar undersöks bland annat huruvida tidigare verksamheter har bedrivits på den aktuella fastigheten som kan ha relevans ur ett miljöperspektiv. Om föroreningar eller miljöfarligt byggmaterial påträffas tar Wästbygg höjd för nödvändiga åtgärder i förvävspriset, kräver att säljaren åtgärdar miljörisken alternativt kräver garantier och skadelöshetsåtaganden.

RÄTTSLIGA FÖRFARANDEN OCH SKILJEFÖRFARANDEN

Wästbygg har under de senaste tolv månaderna avslutat tre (3) rättsliga förfaranden, inklusive skiljeförfaranden som har varit av en omfattning med en viss påverkan på Bolagets resultat. Per dagen för Prospektet är två rättsliga förfaranden pågående varav ett förfarande mot en tidigare underentreprenör slits i allmän domstol och avser ett totalbelopp inklusive uppskattade rådgivningskostnader om maximalt 4,2 MSEK samt ett nyligen påkallat skiljedomsförfarande med en av Koncernens kunder där Wästbygg ännu inte kan göra en bedömning av det aktuella tvistebeloppet. Förlikningssamtal är pågående mellan parterna i tvisten.

Utöver ovan angivna är Bolaget inte part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att inledas) som bedöms skulle kunna få betydande effekt på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Wästbyggs största ägare M2 ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i M2. M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Klöver AB. Rutger Arnhult är även styrelseledamot i Corem Property Group AB, styrelseledamot och VD i Klöver AB. Således ingår Corem Property Group AB och Klöver AB i gruppen av närstående bolag men är inte sammanhängande koncernbolag med Wästbygg. Vidare har Bolaget finansierats genom Bolagets huvudägare M2 Holding. Nedan presenteras transaktioner med närstående, varav samtliga skett på marknadsmissiga villkor såvida inte annat anges.

Lokalhyra

Dotterbolaget Wästbygg AB, org. nr 556083-0829 ingick den 7 oktober 2014 med Klöver Startboxen AB, org. nr 556625-3521, som är ett koncernbolag till Bolagets huvudägare M2, ett hyresavtal avseende kontorslokaler om ca 672 kvadratmeter i Solna med en årshyra om 1 344 000 SEK exklusive löpande utgifter, exempelvis uppvärmning.

Under 2017 erlade Wästbygg AB 2 000 000 SEK i hyreskostnader till Klöver Startboxen AB.

Under 2018 erlade Wästbygg AB 2 000 000 SEK i hyreskostnader till Klöver Startboxen AB.

Under 2019 erlade Wästbygg AB 2 000 000 SEK i hyreskostnader till Klöver Startboxen AB.

Under januari–september 2020 erlade Wästbygg AB 1 708 000 SEK i hyreskostnader till Klöver Startboxen AB.

Fastighetstransaktion

Wästbygg Gruppens dotterbolag Wästbygg Projektutveckling AB äger 67 procent av samtliga aktier i Havbund AB, org. nr. 556966-0227. Havbund AB förvaltar en fastighet i Älvsjö. Resterande 33 procent av aktierna i Havbund AB ägs av M2. Det finns en option för Wästbygg att köpa resterande 33 procent av aktierna i Havbund AB från M2. Genomförande av överlåtelsen i enlighet med optionen skulle således innebära en närstående-transaktion.

Samarbetsavtal

Dotterbolagen Wästbygg AB och Wästbygg Projektutveckling AB har ingått ett samarbetsavtal som syftar till att reglera den utveckling och drift som bolagen gemensamt genomför i samband med egenutvecklade projekt.

Entreprenadavtal

Dotterbolaget Wästbygg AB har ingått ett avtal med Tobin Properties AB, vars majoritetsägare är Bolagets närstående bolag Klöver AB, att uppföra bostadsrättslägenheter i Nacka Strand. Ordervärdet uppgår till 115 MSEK och projektet påbörjas under hösten 2020 med planerad leverans under 2022.

Överlåtelse och reglering av fordringar och skulder

Wästbygg Gruppen erhåller finansiering genom ett aktieägarlån från M2 Holding. Skulden uppgick per 30 juni 2020 till 30 MSEK. Lånet har inte amorterats helt eller delvis, utöver erlagd ränta i enlighet med lånevillkoren, under 2019. Lånet kommer att återbetalas i samband med Noteringen.

Utöver de transaktioner som angetts ovan har Bolaget inte varit part i någon närståendetransaktion, så som de definieras i enlighet med kommissionens förordning (EU) nr 632/2010 (IAS 24), under den period som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

STABILISERINGSÅTGÄRDER

I samband med Erbjudandet, kan Swedbank, i rollen som Stabiliseringsagent, komma att genomföra transaktioner i syfte att stödja marknadspriset på B-aktien på en nivå högre än den som i annat fall kanske hade varit rådande på marknaden, dock inte högre än priset i Erbjudandet. Sådana stabiliseringstransaktioner kan komma att genomföras på Nasdaq Stockholm, OTC-marknaden eller på annat sätt, det finns dock ingen garanti för att sådana stabiliseringstransaktioner genomförs och om de genomförs kan de komma att genomföras när som helst under perioden som börjar på första dagen för handel i B-aktien på Nasdaq Stockholm och avslutas senast 30 kalenderdagar därefter. Senast vid slutet av den sjunde handelsdagen efter det att stabiliseringstransaktioner utförts ska, i enlighet med 5(4) i EU:s marknadsmissbruksförordning 596/2014, offentliggöras att stabiliseringsåtgärder har utförts. Inom en vecka efter stabiliseringsperiodens utgång kommer det att offentliggöras huruvida stabilisering utfördes, det datum då stabilisering inleddes, det datum då stabilisering senast genomfördes samt det prisintervall inom vilket stabiliseringen genomfördes för vart och ett av de datum då stabiliseringsåtgärder genomfördes.

Bolaget kommer att utfärda en option till Stabiliseringsagenten, vilken kan utnyttjas helt eller delvis, under 30 kalenderdagar från första dagen för handel i Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, att förvärva ytterligare motsvarande högst 15 procent av det totala antalet B-aktier som omfattas av Erbjudandet från Bolaget, till ett pris motsvarande priset i Erbjudandet, för att täcka eventuell övertilldelning i samband med Erbjudandet.

RÅDGIVARE OCH RÅDGIVARES INTRESSEN

Nordea och Swedbank tillhandahåller finansiell rådgivning och andra tjänster till Bolaget i samband med Erbjudandet. Den totala ersättningen för de finansiella rådgivarna är delvis beroende av utfallet i Erbjudandet. Dessa rådgivare (samt till dem närstående företag) har tillhandahållit, och kan i framtiden komma att tillhandahålla, olika bank-, finansiella, investerings-, kommersiella och andra tjänster åt Bolaget för vilka de erhållit, respektive kan komma att erhålla, ersättning. Nordea och Swedbank är vid dagen för detta prospekt långgivare till Bolaget.

Setterwalls Advokatbyrå är legal rådgivare till Bolaget i samband med Erbjudandet och upptagandet till handel av B-aktierna på Nasdaq Stockholm. Gernandt & Danielsson Advokatbyrå är legal rådgivare till Nordea och Swedbank i samband med Erbjudandet och upptagandet till handel av B-aktierna på Nasdaq Stockholm.

Ingen av rådgivarna äger aktier i Bolaget och har, utöver på förhand avtalad ersättning för sina tjänster, inga andra ekonomiska intressen i Bolaget.

PROSPEKTETS GODKÄNNANDE

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen, som är behörig myndighet enligt förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Finansinspektionen godkänner prospektet enbart i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen. Godkännandet bör inte betraktas som något slags stöd för Bolaget eller för kvaliteten på B-aktierna. Investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i B-aktierna.

TRANSAKTIONSKOSTNADER

Bolagets kostnader hänförliga till Erbjudandet och noteringen av Bolagets aktier på Nasdaq Stockholm beräknas uppgå till omkring 45 MSEK. Sådana kostnader är framförallt hänförliga till kostnader för Joint Global Coordinators, revisorer, legala rådgivare, tryckningen av Prospektet och kostnader relaterade till marknadsföringsmaterial och andra presentationer.

TECKNINGSÅTAGANDEN FRÅN CORNERSTONEINVESTERARE

Bolaget har erhållit åtaganden från Cornerstoneinvesterare om att förvärva B-aktier i Erbjudandet om totalt 300 MSEK, motsvarande cirka 27,46 procent av Erbjudandet (under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas samt att Övertilldelningsoptionen utnyttjas till fullo). Dessa åtaganden ingicks 29 september 2020. Ingen ersättning utgår till dem som har lämnat teckningsåtaganden och åtagandena görs till priset i Erbjudandet. Åtagandena är inte säkerställda genom bankgaranti, spärrade medel, pantsättning, eller liknande arrangemang. Det finns således en risk att Cornerstoneinvesterare inte kommer att erlægga betalning för aktier och att leverans av aktier därför inte kan ske i samband med slutförandet av Erbjudandet, se även avsnitt "Riskfaktorer – Icke säkerställda åtaganden om aktieköp".

TECKNINGSÅTAGANDEN

Som framgår av tabellen nedan har teckningsåtaganden enbart gjorts av tredje parter.

Cornerstone- investerare	Tecknings- åtagande (SEK)	Antal B-aktier	Andel av antalet B-aktier i Erbjuda- ndet exkl Över- tilldelningsoption (%)	Andel av antalet aktier i Bolaget efter Erbjudandet (%) ¹	Andel av antalet röster i Bolaget efter Erbjudandet (%) ¹
Svolder AB (publ), org. nr 556469-2019	150 000 000	1 562 500	15,79 %	4,77 %	4,07 %
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, org. nr 556364-2783	150 000 000	1 562 500	15,79 %	4,77 %	4,07 %

HANDLINGAR INFÖRLIVANDE GENOM HÄNVISNING

Följande räkenskaper införlivas i Prospektet genom hänvisning. De delar som inte införlivas enligt nedan är antingen inte relevanta för investerare eller omfattas av andra delar av prospektet. Dokumenten som införlivas finns tillgängliga via Bolagets hemsida <https://group.wastbygg.se/sv/investerare/rapporter-och-presentationer-2419/>.

- delårsrapport för perioden januari–juni 2020, vilken har granskats översiktligt av Bolagets revisor, inklusive jämförelsetal avseende motsvarande period för 2019, där hänvisning görs till totalresultat på sidan 11, förändringar i eget kapital på sidan 14, noter på sidan 19, resultaträkning på sida 11, balansräkning på sidorna 12–13, kassaflödesanalys på sidan 15, revisors granskningsrapport på sidan 30 samt Bilaga 1 – Segmentsredovisning på sidorna 31–34.

HANDLINGAR TILLGÄNGLIGA FÖR INSPEKTION

Nedanstående handlingar finns under Prospektets giltighetstid tillgängliga på Bolagets webbplats <https://group.wastbygg.se/sv/om-oss/bolagsstyrning/bolagsstyrning-2387/>.

- Värderingsintyg som ingår i Prospektet.
- Bolagets registreringsbevis.
- Bolagets bolagsordning.

¹ Förutsatt att Erbjudandet fulltecknas och Övertilldelningsoptionen utnyttjas i sin helhet.

Bolagsordning

Wästbygg Gruppen AB (publ) – 556878-5538

1. Firma

Bolagets firma är Wästbygg Gruppen AB (publ).

2. Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Göteborg.

3. Verksamhet

Bolaget ska genom dotter- och intressebolag bedriva byggverksamhet och projektutvecklingsverksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska utgöra lägst 2 000 000 kronor och högst 8 000 000 kronor.

5. Aktier

Antalet aktier ska vara lägst 20 000 000 och högst 80 000 000.

6. Aktieslag

I bolaget kan aktier av två slag ges ut; A-aktier och B-aktier. A-aktier berättigar till tio röster vardera och B-aktierna berättigar till en röst vardera. A- och B-aktierna har lika rätt till vinstmedel, annan värdeöverföring och utskiftning vid likvidation. Aktieägare är berättigade att rösta för sitt fulla antal aktier.

A-aktier ska kunna utges till ett antal om högst 5 procent av samtliga aktier och B-aktier ska kunna utges till 100 procent av aktiekapitalet.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya A-aktier och B-aktier, ska ägare av A-aktier och B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut endast A-aktier eller B-aktier, ska samtliga aktieägare oavsett om deras aktier är A-aktier eller B-aktier äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till de antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya A-aktier och B-aktier emitteras av respektive aktieslag i förhållande till det antal aktier av dessa slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

På begäran av ägare av A-aktier och utan erläggande av ytterligare ersättning ska A-aktier kunna omvandlas till B-aktier. Begäran om omvandling ska framställas skriftligen till bolagets styrelse med angivande av hur många aktier som önskas omvandlade. Styrelsen ska inom en månad från erhållande av sådan begäran besluta att anmält antal aktier ska omvandlas. Omvandlingen ska genast anmälas för registrering av bolagets styrelse och är verkställd när registrering har skett och antecknats i avstämningsregistret.

7. Avstämningsförbehåll

Aktiebolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag, ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

8. Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst nio ledamöter utan suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämma för tiden intill dess nästa årsstämma hållits.

9. Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter och/eller ett registrerat revisionsbolag.

10. Kallelse

Kallelse ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska annonseras i Dagens Industri. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordning kommer att behandlas, ska utfärdas tidigast sex och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.

För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före bolagsstämman.

11. Årsstämma

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande för stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om årsstämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut om:
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning samt i förekommande fall koncernresultaträkning och koncernbalansräkning.
 - b) disposition beträffande bolagets vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning, och
 - c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör.
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvode.
9. Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer.
10. Annat ärende som ankommer på årsstämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

12. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår är 0101-1231.

Skattefrågor i Sverige

Nedan följer en sammanfattning av vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras i samband med Erbjudandet. Sammanfattningen baseras på nu gällande lagstiftning och vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och ska endast ses som generell information. Den skattemässiga hanteringen hos varje enskild aktieägare beror delvis på dennes specifika situation och skattelagstiftningen i investerarens medlemsstat och Emittentens registreringsland kan inverka på inkomsterna från värdepapperna. Varje enskild aktieägare i Bolaget rekommenderas därför att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Sammanfattningen behandlar inte situationer där B-aktierna innehas av handels- eller kommanditbolag eller som lagertillgång i näringsverksamhet, eller situationer då B-aktier innehas av utländska investerare som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige eller av utländska företag som har varit svenska företag. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar B-aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade andelar i fåmansbolag eller vid innehav via värdepappersfonder, specialfonder eller kapitalförsäkring.

Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag, stiftelser och ideella föreningar samt personer och företag som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Dessa skattekonsekvenser hanteras inte inom ramen för denna sammanfattning.

FYSISKA PERSONER

För fysiska personer och dödsbon beskattas avkastning, såsom utdelning och kapitalvinst, på aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas genom schablonmetoden. Omkostnadsbeloppet bestäms då till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster samma år på andra marknadsnoterade aktier eller delägarätter utom andelar i sådana marknadsnoterade värdepappersfonder och specialfonder som endast innehåller fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförluster som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, för förvaltarregistrerade aktieinnehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för eventuell källskatt innehålls. För innehav via så kallat investeringssparkonto gäller inte ovanstående regler utan innehavaren påförs årligen en schablonintäkt baserad på ett särskilt framräknat kapitalunderlag. Detta gäller oavsett om det delats ut medel alternativt avyttrats aktier med vinst respektive förlust. Den som tillhandahåller kontot (exempelvis en bank eller ett värdepappersbolag) räknar fram schablonintäkten och lämnar kontrolluppgift avseende densamma till Skatteverket.

JURIDISKA PERSONER

Juridiska personer, förutom dödsbon, beskattas normalt för alla inkomster, inklusive skattepliktig utdelning och kapitalvinst, i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är för närvarande 21,4 procent. Enligt riksdagsbeslut fattat den 14 juni 2018 kommer skattesatsen att sänkas till 20,6 procent och denna skattesats kommer tillämpas på beskattningsår som börjar efter den 31 december 2020. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar gäller särskilda regler vilka inte redogörs för närmare här. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som anges ovan.

Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier eller andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, under vissa förutsättningar, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern om koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

AKTIEÄGARE SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare av aktier av ett särskilt slag. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen reduceras emellertid generellt sett genom skatteavtal för undvikande av dubbelbeskattning. I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Sveriges skatteavtal medger generell nedsättning av källskatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället förutsatt att Euroclear eller förvaltaren erhållit erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade. Investerare berättigade till en reducerad skattesats enligt tillämpliga skatteavtal kan begära återbetalning från

Skatteverket om källskatt innehållits med en skattesats om 30 procent. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige, och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, kapitalvinstbeskattas normalt sett inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio föregående kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

Värdering av fastighetsbestånd

Värderingsutlåtandet på nästa sida avseende Bolagets förvaltningsfastighet Häggen 1 har utfärdats av oberoende sakkunniga värderare på uppdrag av Bolaget.

Värderingsutlåtandet har upprättats av Newsec Advice AB med adress Stureplan 3, Box 7795, 103 96 Stockholm, som har samtyckt till att värderingsintyget tagits in i prospektet. Efter att värderingsutlåtandet utfärdats per den 31 augusti 2020 har inga materiella förändringar avseende värde ägt rum.

Newsecs bedömning av det preliminära förhandsvärdet för fastigheten uppgick per den 31 augusti 2020 till 75 MSEK.

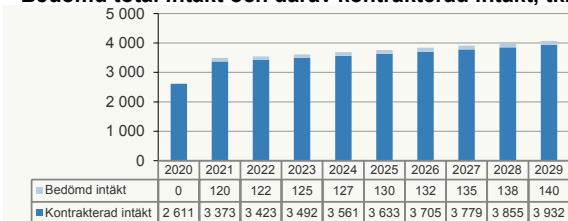
HÄGGEN 1, HALMSTAD

Kortfattat värdeutlåtande

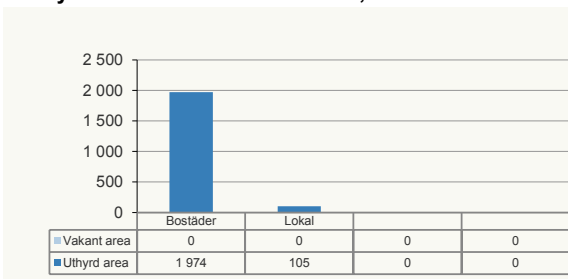
Beteckning **Häggen 1**
 Adress **Åttingsstigen 3**
 Område **Linehed**
 Kommun **Halmstad**
 Tomtareal **2 589 m²**
 Värdebidpunkt **aug-2020**
 Datum **2020-08-31**
 Besiktningsdatum **Ej besiktigad**
 Bedömt taxeringsvärde, tkr **41 800**



Bedömd total intäkt och därav kontrakterad intäkt, tkr



Uthyrbar area och aktuell vakans, m²

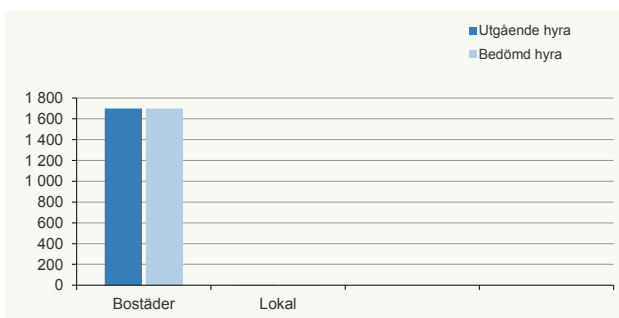


Större lokalhyresgäster
 Gemensamma utrymmen
 Parkering

Area m²
 105
 21

Antaganden/bedömningar

Långsiktig vakans/hyresrisk bostäder 0 %
 Långsiktig vakans/hyresrisk lokaler 5 %
 Kalkylränta 6,1 %
 Direktavkastningskrav totalt 4,1 %
 -bostäder 4,0 %
 -lokaler 10,0 %
 Driftkostnad, kr/m² 131
 Periodiskt underhåll, kr/m² 0
 Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr



FÖRHANDSVÄRDE

Förhandsvärdet för rubricerat objekt vid värdebidpunkten 31 augusti 2020 bedöms till

75 Mkr

Newsec Advice AB

Anders Rydstern, MRICS
 Av RICS auktoriserad
 värderare

Uthyrbar area, m² 2 079
 Marknadsvärde, kr/m² 36 075
 Första årets driftnetto/marknadsvärde 4,3%
 Marknadsvärde/marknadshyra 21,5
 Marknadsvärde/taxeringsvärde 1,8
 WAULT 0,8

Nya finansiella rapporter över historisk finansiell information

Från och med delårsrapporten för perioden januari – juni 2020 tillämpar Koncernen därför en annan bedömning avseende redovisning av egenutvecklade bostadsrättsprojekt än tidigare, och som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Samma förändring har gjorts av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling. Bedömningen omfattar såväl förtydligande av de kriterier som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger som hur dessa ska viktas mot varandra.

Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

Att konsolidera bostadsrättsföreningar enligt IFRS innebär också att intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten. Tidigare tillämpades intäktsredovisning över tid, det vill säga att egenutvecklade bostadsrättsprojekt resultatavräknades i takt med respektive projekts framdrift.

En komplett omräkning har skett av åren 2017 – 2019 i denna rapport enligt den nya redovisningsprincipen liksom ingående balans per 2017-01-01. Bryggor har upprättats för samtliga perioder för att visa på skillnader mellan nuvarande och tidigare bedömning. De nya finansiella rapporterna har reviderats av Bolagets revisorer.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Not	2019* Helår	2018 Helår	2017 Helår
Intäkter	1, 3, 4, 5	3 889	3 543	2 822
Kostnader i produktion	6, 10	-3 473	-3 222	-2 564
Bruttoresultat		416	321	258
Rörelsekostnader				
Försäljnings- och administrationskostnader	6, 7, 8, 9, 10, 18	-201	-182	-170
Övriga rörelseintäkter	11	6	8	3
Övriga rörelsekostnader	12	-1	0	0
Rörelseresultat		220	147	91
Finansiella poster				
Resultatandelar från Joint Venture		0	-1	0
Finansiella intäkter	13	8	8	1
Finansiella kostnader	14	-15	-14	-8
Resultat före skatt		213	140	84
Skatt	15	2	2	2
Årets resultat	24	215	142	86
Resultat hänförligt till:				
- Bolagets aktieägare		215	142	86
- innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0
Resultat per aktie (SEK)		9,40	6,16	3,73
Antal aktier vid periodens slut ('000)	24	22 950	22 950	22 950
Genomsnittligt antal aktier ('000)	24	22 950	22 950	22 950

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

Koncernens balansräkning

MSEK	Not	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2017 1 jan
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella tillgångar</i>					
Goodwill	16	229	229	229	229
Övriga immateriella tillgångar	17	6	7	7	6
Summa		235	236	236	235
<i>Materialla anläggningstillgångar</i>					
Inventarier, verktyg och installationer	18	52	10	8	10
Summa		52	10	8	10
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar joint ventures	20	11	9	10	-
Uppskjuten skattefordran	15	35	26	25	23
Långfristiga finansiella tillgångar		0	3	-	-
Summa		46	38	35	23
Summa anläggningstillgångar		333	284	279	268
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter m.m.		83	60	35	17
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion		534	297	76	21
Kundfordringar	21, 26	369	250	341	272
Upparbetat ej fakturerat	22	170	302	245	301
Skattefordringar		9	17	18	2
Fordringar hos koncernbolag		12	12	11	-
Övriga fordringar	19	307	57	151	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	29	23	60	27
Likvida medel	26	298	395	255	41
Summa omsättningstillgångar		1 811	1 413	1 192	862
SUMMA TILLGÅNGAR		2 144	1 697	1 471	1 130

MSEK	Not	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2017 1 jan
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	24				
Aktiekapital		3	3	3	3
Övrigt tillskjutet kapital		48	48	162	48
Balanserat resultat		303	222	102	121
Årets totalresultat		215	142	86	-
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		569	415	353	172
Innehav utan bestämmande inflytande		3	3	3	35
Summa eget kapital		572	418	356	207
Långfristiga skulder	26, 27, 28				
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>					
Skulder till koncernbolag		30	30	30	30
Skulder till kreditinstitut		10	31	51	71
Övriga långfristiga räntebärande skulder	8	30	-	-	-
Summa		70	61	81	101
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>					
Uppskjuten skatteskuld	15	1	1	1	1
Övriga avsättningar	25	20	26	14	18
Summa		21	27	15	19
Summa långfristiga skulder		91	88	96	120
Kortfristiga skulder	26, 27, 28				
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>					
Checkräkningskredit		-	-	-	30
Skulder till kreditinstitut		230	173	71	138
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	8	17	-	-	-
Summa		247	173	71	168
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>					
Leverantörsskulder		516	533	497	313
Förskott från kund	22	362	215	194	102
Skatteskulder		0	0	0	6
Övriga kortfristiga icke räntebärande skulder		258	168	178	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	98	102	79	65
Summa		1 234	1 018	948	635
Summa kortfristiga skulder		1 481	1 191	1 019	803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 144	1 697	1 471	1 130

Förändringar i koncernens eget kapital

MSEK 2017-12-31	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans	3	48	0	136	35	222
Effekt av förändrad redovisningsprincip				-15		-15
Totalresultat						
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-19	-32	-51
Årets resultat				86	0	86
Övrigt totalresultat			0	0	-	0
Årets totalresultat			0	67	-32	35
Aktieägartillskott		115			-	115
Utdelning				-	-	-
Vid årets slut	3	162	0	188	3	356
2018-12-31						
Ingående balans	3	162	0	188	3	356
Totalresultat						
Årets resultat				142	0	142
Övrigt totalresultat			0	0	-	0
Årets totalresultat			0	142	0	142
Återbetalt aktieägartillskott		-80			-	-80
Omklassificering ovillkorat aktieägartillskott		-35		35	-	-
Utdelning				-	-	-
Vid årets slut	3	48	0	364	3	418
2019-12-31						
Ingående balans	3	48	0	364	3	418
Effekt av ändring IFRS 16			0	-1	-	-1
Justerad ingående balans	3	48	0	363	3	417
Totalresultat						
Årets resultat				215	0	215
Övrigt totalresultat			0	0	-	0
Årets totalresultat			0	215	0	215
Utdelning				-60	-	-60
Vid årets slut	3	48	0	518	3	572

Not 24 innehåller ytterligare information om det egna kapitalet.

Koncernens kassaflödesanalys

MSEK	Not	2019 Helår	2018 Helår	2017 Helår
Den löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		220	147	91
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	31	-	14	1
Erhållen ränta	13	8	8	1
Betald ränta	14	-15	-10	-5
Betald skatt		1	1	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		214	160	66
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning (-)/ minskning (+) av egenutvecklade bostadsrätter under produktion		-287	-221	-55
Ökning (-) / minskning (+) av kundfordringar		-119	64	-69
Ökning (-) / minskning (+) av övriga rörelsefordringar		-104	52	-104
Ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder		-17	37	183
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder		250	49	113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-63	141	134
Investeringsverksamheten				
Investeringar i verksamheter, inklusive tilläggsköpeskillningar		-8	-16	-4
Försäljning dotterbolag		-	10	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-1	-1	-1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2	-4	-1
Avyttring i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	8	6
Förvärv av andelar i dotterföretag från innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-35
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11	-3	-35
Finansieringsverksamheten				
	28			
Erhållna aktieägartillskott		-	-	115
Återbetalda aktieägartillskott		-	-80	-
Utbetald utdelning		-60	-	-
Amortering av låneskulder		-20	-20	-20
Upptagna låneskulder		57	102	51
Förändring av checkräkningskredit		-	-	-30
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23	2	116
Periodens kassaflöde		-97	140	215
Likvida medel vid periodens början		395	255	41
Kursdifferens i likvida medel		0	0	-1
Likvida medel vid periodens slut		298	395	255

Noter

NOT	SID	NOT	SID
1 Redovisningsprinciper	121	18 Materiella anläggningstillgångar	138
2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	127	19 Andelar i koncernbolag	139
3 Avstämning mot tidigare använd redovisningsprincip	128	20 Andelar joint ventures	140
4 Intäkter	131	21 Kundfordringar	140
5 Segmentsrapportering	132	22 Upparbetat ej fakturerat och förskott från kunder	141
6 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse	134	23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141
7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	135	24 Eget kapital	142
8 Leasingavtal (IFRS)	136	25 Avsättningar	142
9 Leasingavtal (IAS 17)	136	26 Finansiell riskhantering och finansiella instrument	142
10 Kostnadsslag i resultaträkningen	136	27 Räntebärande skulder	143
11 Övriga rörelseintäkter	136	28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	144
12 Övriga rörelsekostnader	136	29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144
13 Finansiella intäkter	136	30 Panter och eventalförpliktelser	144
14 Finansiella kostnader	137	31 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	144
15 Skatter	137	32 Transaktioner med närstående	145
16 Goodwill	137	33 Händelser efter balansdagen	145
17 Övriga immateriella tillgångar	138		

Not 1. Redovisningsprinciper

VERKSAMHET - ÖVERSIKT

Wästbygg Gruppen AB (publ), koncernens moderföretag, är ett publikt aktiebolag som har sitt säte i Göteborg. Wästbygg grundades 1981. Wästbygg Gruppen är ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sedan länge är väl etablerat på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Företaget har egna kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Borås, Jönköping, Helsingborg och Varberg och finns via koncernbolaget Logistic Contractor representerat i Norge, Danmark och Finland med kontor i respektive lands huvudstad. Wästbygg är primärt inriktat på de tre segmenten Bostad, Kommersiellt samt Logistik och industri.

Företaget arbetar med projektutveckling inom samtliga segment och kompetensen sträcker sig från förvärv-/tilldelning av mark fram till färdig fastighet.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Wästbygg Gruppen AB tillämpar de av EU fastställda International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar utgivna av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Koncernen tillämpar dessutom årsredovisningslagen (1995:1554), rekommendationen RFR 1 "Kompletterande redovisningsnormer för koncerner" samt uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Syftet med denna finansiella rapport är att presentera historisk finansiell information för Wästbygg Gruppen för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av skuld tilläggsköpeskillningar och eventuella derivatinstrument.

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

RÄTTELSE AV FEL: KONSOLIDERING AV BOSTADSRÄTTS-PROJEKT SOM BOLAGET UTVECKLAR

Wästbygg Gruppen har följt den dialog som Finansinspektionen har haft under en tid med börsnoterade bostadsutvecklare angående redovisning av egenutvecklade bostadsrättsprojekt och där Finansinspektionen anser att konsolidering ska ske av dessa bostadsrättsföreningar.

Från och med delårsrapporten för perioden januari - juni 2020 tillämpar koncernen därför en annan bedömning avseende redovisning av egenutvecklade bostadsrättsprojekt än tidigare, och som är anpassad till den bedömning Finansinspektionen gjort av IFRS 10 koncernredovisning. Samma förändring har gjorts av det stora flertalet företag som arbetar med bostadsutveckling. Bedömningen omfattar såväl förtydligande av de kriterier som ska användas för att bedöma om kontroll föreligger som hur dessa ska viktas mot varandra. Denna förändring klassificeras som Rättelse av fel enligt IAS 8 Redovisningsprinciper, ändringar i uppskattningar och bedömningar samt fel.

Förändringen innebär att de bostadsrättsföreningar som Wästbygg har pågående uppdrag för inom ramen för projektutvecklingsverksamheten konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader.

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

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

En komplett omräkning har skett av åren 2017 - 2019 i denna rapport enligt den nya redovisningsprincipen liksom ingående balans per 2017-01-01. Bryggor har upprättats för samtliga perioder för att visa på skillnader mellan nuvarande och tidigare bedömning.

Förändringen gäller enbart egenutvecklade bostadsrättslägenheter och har därmed endast påverkat affärsområde Bostad.

Intäktsredovisning över tid tillämpas precis som tidigare för egenutvecklade hyresrättsfastigheter, kommersiella fastigheter samt logistik- och industrianläggningar.

I Not 3 redovisas avstämning mellan tidigare använd princip omräknad till ändrad princip i resultat- och balansräkning för åren 2017 - 2019.

NYA OCH UPDATERADE STANDARDER SOM ÄR TILLÄMPLIGA FÖR RÄKENSKAPSÅR SOM PÅBÖRJAS DEN 1 JANUARI 2019 OCH SENARE

IFRS 16 Leasing

IFRS 16 är fastställd av EU och ersätter IAS 17 och tre tillhörande tolkningar. Rekommendationen är den nya redovisningsstandard för leasingkontrakt och den största påverkan är relaterad till redovisningen för leasetagare såtillvida att leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Wästbygg Gruppen innebär det en förändrad redovisning av hyreskontrakt avseende lokaler, tjänstebilar och andra leasingobjekt. Implementeringen av den nya leasingstandard medför ökade tillgångar och räntebärande skulder i balansräkningen, vilket därigenom påverkar den finansiella nettoställningen. Leasingkontrakten, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp, redovisas under materiella anläggningstillgångar i balansräkningen. Skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas som en långfristig eller kortfristig finansiell skuld beroende på avtalets längd. IFRS 16 har också en positiv påverkan på rörelseresultatet i resultaträkningen baserat på att en del av leasingkostnaderna redovisas som en räntekostnad inom finansnettot. I kassaflödesanalysen fördelas leasingbetalningarna mellan erlagda räntor inom det operativa kassaflödet och amortering av leasingskulder inom finansieringsverksamheten. Det innebär således en positiv effekt på det operativa kassaflödet.

IFRS 16 tillämpas retroaktivt utan omräkning av jämförelsetal. Således har den ingående balansen för 2019 räknats om i enlighet med den nya standarden. För leasingavtal som tidigare klassificerats som operationella leasingavtal redovisas en leasingskuld till nuvärdet av framtida leasingbetalningar, uppgående till 52 MSEK per 1 januari 2019. Tillgången redovisas till något lägre belopp än leasingskulden eftersom IFRS 16 tillämpas retroaktivt innebärande att den ackumulerade övergångseffekten vid initial tillämpning minskar eget kapital med 2 MSEK.

Avstämning mellan den totala förpliktelsen för operationella leasingavtal per 2018-12-31 och den leasingskuld som redovisas per 2019-01-01:

	MSEK
Operationella leasingavtal per 2018-12-31 enligt not 6 i årsredovisningen	39
Diskonterat enligt koncernens marginella låneränta på 3,25 %	-3
Tillägg för finansiella leasingskulder per 2018-12-31	-
Avdrag för korttidsleasor som kostnadsförs linjärt	-
Minskat med avtal omklassificerat till servicearrangemang	-
Tillägg/avdrag för justeringar som ett resultat av ändrad behandling av förlängnings- och uppsägningsoptioner	16
Redovisad leasingskuld per 2019-01-01	52

Andra uttalanden

Övriga förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2019 har ingen eller liten påverkan på Wästbygg Gruppens finansiella rapportering.

STANDARER, ÄNDRINGAR OCH TOLKNINGAR RÖRANDE BEFINTLIGA STANDARER 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 moderföretaget samt de företag och verksamheter i vilka moderföretaget har ett varaktigt intresse i och direkt eller indirekt har ett bestämmande inflytande över samt intresseföretag och joint venture. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dessa företag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisningsprinciper.

Rörelseförvärv

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

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

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

Eliminering av transaktioner inom koncernen

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster, som uppkommer från kon-

cerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Eliminering av internresultat

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

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. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen.

SEGMENTSRAPPORTERING

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. 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 koncernens 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.

INTÄKTER

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

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

Beträffande projektutvecklingsverksamheten så bedöms även detta utgöra ett prestationsåtagande i form av flera avtal som kombineras till ett helhetsåtagande att uppföra en fastighet, se nedan Forward Funding respektive Forward Commitment. När avtal tecknas med kund om en försäljning av "ett fastighetspaket" det vill säga mark, byggnad och tillhörande hyresgästavtal ses vanligen det som ett prestationsåtaganden då ingen av de enskilda delarna kan anses vara distinkt. Skälet till detta är att Wästbygg tillhandhåller 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 nedan avtalsändringar. Intäkten allokeras i steg fyra på identifierade prestationsåtaganden, vilket inte blir aktuellt eftersom endast ett prestationsåtagande identifierats för så väl entreprenad som fastighetsutvecklingsprojekt.

Intäkt redovisas i steg fem när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en viss tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. I normalfallet redovisas intäkt över tid för entreprenader och fastighetsutvecklingsprojekt eftersom kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation när företaget fullgör ett åtagande. I fastighetsutvecklingsprojekt förekommer att kunden kontrollerar fastigheten via avtal i kombination med att Wästbyggs prestation inte skapar en tillgång med en alternativ användning för Wästbygg samt att Wästbygg har rätt till betalning för prestation som uppnåtts till dato, vilket innebär att intäkt redovisas över tid.

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

Entreprenaduppdrag

I entreprenaduppdrag redovisas intäkterna över tid, då kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom att Wästbygg skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens uppbyggnadsgrad. Uppbyggnadsgraden 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.

Avtalsändringar

Under ett byggprojekts gång är det relativt vanligt med avvikelser jämfört med vad som ursprungligen avtalats om mellan beställare och entreprenör. En viktig del i Wästbyggs kundfokus är att löpan- de 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. Avvikelse- rapporter 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. Vid omfattande tillägg av material, varor eller tjänster, med ett ersättningsbelopp som återspeglar Wästbyggs fristående försäljningspris för motsvarande varor och tjänster, redovisas avtalsändringen som ett separat avtal. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa det befintliga avtalet till dess att parterna kommit överens om det fortsatta förhållandet.

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

Avtaltillgångar och avtalsskulder

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

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

Projektutveckling

Denna affärsmodell innebär att åtagandet mot kund ("tagaren") är att leverera ett investeringsobjekt i form av en kommersiell fastighet oftast med hyresgäster ("brukare").

Ofta övergår äganderätten av mark före påbörjad byggnation. I samband med att mark överläts realiserar också 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 (separat prestationsåtagande) 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. Den vinstavräkningen över tid harmonierar med byggprojektets fortskridande och dess färdigställandegrad samtidigt som värdet i det överlätna bolaget och värdet på aktierna/andelarna i detsamma ökar i motsvarande takt. Eftersom de berörda Wästbyggbolagens åtaganden sker över tid, ska också intäkten redovisas över tid.

Forward Funding

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

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

Forward Commitment

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

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

Projektutvecklings bostadsrättslägenheter

Vid utveckling av bostadsrättsprojekt betraktas inte bostadsrättsföreningarna som fristående från Wästbyggkoncernen och konsolideras därför i Wästbygg Gruppens räkenskaper inom segment Bostad under produktionsfasen.

Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, eget kapital och skulder samt intäkter och kostnader. Intäkter och resultat för projektutveckling av bostadsrättslägenheter redovisas i sin helhet vid den tidpunkt när Wästbygg uppfyllt sitt prestationsåtagande, det vill säga när slutkund får tillträde till lägenheten.

Övriga intäkter

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

Förvaltningsfastigheter

I december 2019 fattades beslut om att registrera ett nytt bolag inom Wästbygg Gruppen, Inwita Fastigheter, vars syfte är att äga och förvalta egenutvecklade samhällsfastigheter. Wästbygg har inte några förvaltningsfastigheter varken per balansdagen eller under tidigare perioder.

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 tomt-rättsavtal bedöms utgöra förvaltningsfastigheter.

Värdering: Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Grunden i värderingen är bedömningar om framtida kassaflöden och den prisnivå som beräknas kunna uppnås i en transaktion mellan kunniga parter till marknadsmässiga villkor. Ej färdigställda fastigheter är dock något svårare att värdera än befintliga eftersom den slutliga kostnaden inte kan fastställas och processen fram till funktionell/uthyrd fastighet endast kan bedömas.

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, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

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.

LEASING

Enligt vad som framgår av Not 8-9 så har koncernen tillämpat den modifierade retroaktiva metoden för övergång till IFRS 16 varför jämförelsetalen inte har räknats om. Detta betyder således att jämförelsetalen för 2018 redovisas enligt IAS 17 och IFRIC 4.

Redovisningsprincip tillämplig från och med 2019-01-01

Koncernen som leasetagare

För alla avtal som ingicks 2019-01-01 och senare bedömer koncernen om avtalet är ett leasingavtal eller innehåller ett leasingavtal. Ett leasingavtal definieras som "ett avtal, eller det av avtal, som överlåter

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

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

Värdering och redovisning av leasingavtal som leasetagare

Vid leasingavtalets början redovisar koncernen en nyttjanderätt och en leasingavtals skuld i koncernens balansräkning. Nyttjanderätten värderas till anskaffningsvärde, vilket omfattar den summa som leasingavtals 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 leasingavtals skuld 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 leasingavtals skulden 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 leasingavtals skulden 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 leasingavtals skuld kostnadsförs leasingavgifter avseende dessa leasingavtal linjärt över leasingperioden. Nyttjanderätter har i koncernens balansräkning inkluderats i posten Materiella anläggningstillgångar, Inventarier, verktyg och installationer, medan leasingavtals skulden inkluderats i posten Övriga långfristiga skulder samt Kortfristiga icke räntebärande skulder, Övriga skulder.

Redovisningsprinciper tillämpliga före 2019-01-01

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella.

Finansiell leasing

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal aktiveras i koncernens balansräkning från och med att avtal ingåtts och tillgången har levererats. Motsvarande förpliktelse redovisas som en lång- och kortfristig skuld.

Operationell leasing

Operationell leasing redovisas i resultaträkningen. Leasingavgiften fördelas med utgångspunkt från utnyttjandet, vilket kan skilja sig från erlagd leasingavgift under innevarande år. För uppgifter om leasing, se Not 8–9. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

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 baseras 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.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

- Fordon och entreprenadmaskiner 5–10 år
- Övriga maskiner och inventarier 3–10 år

Bedömning av en tillgångs nyttjandeperiod och restvärde görs vid anskaffningen och revideras årligen om särskilda omständigheter så påkallar.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minus ackumulerade av- och nedskrivningar. Goodwill som uppstår vid förvärv av dotterföretag motsvarar det belopp som anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet av nettotillgångarna vid förvärvstidpunkten. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter och testas årligen för nedskrivningsbehov (se nedan). Avskrivning på goodwill sker inte.

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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Bland omsättningstillgångarna redovisas koncernens exploateringsfastigheter och egenutvecklade bostadsrätter under produktion.

Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av råmark och fastigheter för framtida exploatering. Nedlagda kostnader aktiveras löpande och avräknas vid försäljning av projekten eller kostnadsförs vid konstaterade uteblivna projekt.

Systematisk avskrivning tillämpas ej utan exploateringsfastigheterna värderas löpande i syfte att identifiera nedskrivningsbehov.

Egenutvecklade bostadsrätter under produktion

Bostadsrättsprojekt kopplade till koncernens projektutvecklingsverksamhet tas upp i balansräkningen först när bindande avtal tecknats om att tillträda marken de ska uppföras på och detaljplan har vunnit laga kraft. Bostadsrätterna värderas i enlighet med IAS 2 Varulager vilket innebär att de redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. I anskaffningskostnaden ingår såväl direkta kostnader som skälig andel av indirekta kostnader. 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 tilläggssköpeskillningar.

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:

- företags 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.

Kundfordringar och andra fordringar och avtalstillgångar

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Det är här de förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden finns med tanke på risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det

finansiella instrumentets livstid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris. Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar kollektivt där fordringarna grupperas utifrån antal förfallna dagar eftersom de har gemensamma kreditriskegenskaper.

Historiskt har koncernen låga konstaterade kundförluster.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

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

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

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

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

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

LIKVIDA MEDEL

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

EGET KAPITAL

Aktiekapital representerar kvotvärdet för emitterade aktier.

Överkurs innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. 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 koncernens ägare redovisas separat i "Eget kapital". Utdelningar som ska betalas till aktieägare ingår i posten "Övriga skulder" när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

AVSÄTTNINGAR

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

Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas vid tidpunkten för försäljning, baserat på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter av liknande transaktioner.

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.

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. Vissa 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 kassagenere- rande enheterna fastställs genom beräkning av nyttjandevärdet. Koncernmässig goodwill uppgår till 229 MSEK. 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 16.

PROJEKTRÄTTIGHETER - BEDÖMNING AV VÄRDET

Nedlagda och aktiverade kostnader prövas årligen genom en uppskattning av de framtida kassaflöden tillgången bedöms generera och sannolikheten för att projektet genomförs. Se vidare not 17.

BEDÖMNING AV OSÄKRA FORDRINGAR

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

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 den samlade bedömning som är gjord från fall till fall.

Det skiljeförfarande som koncernen befunnit sig i med en tidigare uppdragsgivare avslutades genom att dom meddelades den 15 februari 2019. Avsättningar har gjorts utifrån de kostnader vi uppskattade att tvisten kunde medföra. Avsättningarna visade sig dock inte vara fullt tillräckliga och domen har medfört en negativ resultat effekt om -10 MSEK under första kvartalet 2019

VINSTAVRÄKNING ÖVER TID

Genom vinstavräkning över tid baserad på projektets färdigställandegrad tas det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt löpande fram. 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 är en noggrann löpande kritisk prognosbedömning som påverkar resultatredovisningen 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 bostadsrättsprojekt. Där sker all vinstavräkning när entreprenaden avslutats.

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.

Not 3. Avstämning mot tidigare använd redovisningsprincip

Nedan redovisas avstämning mellan tidigare använd princip för redovisning över tid av egenutvecklade bostadsrättsprojekt omräknad till ändrad princip med konsoliderade bostadsrättsföreningar i resultat- och balansräkning för åren 2017 – 2019. Kolumnen "IFRS" presenterar rapporter enligt koncernens tidigare använda redovisningsprincip, kolumnen "IFRS omräknad" den ändring som nu är gjord (se Not 1) och kolumnen "Effekt" visar skillnaden mellan de två sätten att redovisa.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING, MSEK	jan-dec 2019			jan-dec 2018			jan-dec 2017		
	IFRS	IFRS	Effekt	IFRS	IFRS	Effekt	IFRS	IFRS	Effekt
	omräkn.			omräkn.			omräkn.		
Intäkter	3 905	3 889	-16	3 652	3 543	-109	2 838	2 822	-16
Kostnader i produktion	-3 517	-3 473	44	-3 307	-3 222	85	-2 566	-2 564	2
Bruttoresultat	388	416	28	345	321	-24	272	258	-14
Försäljnings- och administrationskostnader	-201	-201	-	-182	-182	-	-170	-170	-
Övriga rörelseintäkter	6	6	-	8	8	-	3	3	-
Övriga rörelsekostnader	-1	-1	-	0	0	-	0	0	-
Rörelseresultat	192	220	28	171	147	-24	105	91	-14
Resultat från finansiella poster									
Resultatandelar från joint venture	0	0	-	-1	-1	-	0	0	-
Finansiella intäkter	8	8	-	8	8	-	1	1	-
Finansiella kostnader	-15	-15	-	-14	-14	-	-8	-8	-
Resultat efter finansiella poster	185	213	28	164	140	-24	98	84	-14
Skatt	2	2	-	-1	2	3	2	2	-
PERIODENS RESULTAT	187	215	28	163	142	-21	100	86	-14
Resultat hänförligt till:									
- moderföretagets aktieägare	187	215	28	163	142	-21	100	86	-14
- innehav utan bestämmande inflytande	0	0	-	0	0	-	0	0	-

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING, MSEK**

	31 dec 2019			31 dec 2018			31 dec 2017			1 jan 2017		
	IFRS	IFRS omräkn.	Effekt	IFRS	IFRS omräkn.	Effekt	IFRS	IFRS omräkn.	Effekt	IFRS	IFRS omräkn.	Effekt
TILLGÅNGAR												
Anläggningstillgångar												
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>												
Goodwill	229	229	-	229	229	-	229	229	-	229	229	-
Övriga immateriella anläggningstillgångar	6	6	-	7	7	-	7	7	-	6	6	-
Summa	235	235	-	236	236	-	236	236	-	235	235	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>												
Inventarier, verktyg och installationer	52	52	-	10	10	-	8	8	-	10	10	-
Summa	52	52	-	10	10	-	8	8	-	10	10	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>												
Andelar i joint ventures	11	11	-	9	9	-	10	10	-	-	-	-
Uppskjuten skattefordran	32	35	3	23	26	3	25	25	-	23	23	-
Långfristiga finansiella anläggningstillgångar	0	0	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-
Summa	43	46	3	35	38	3	35	35	-	23	23	-
Summa anläggningstillgångar	330	333	3	281	284	3	279	279	-	268	268	-
Omsättningstillgångar												
Exploateringsfastigheter m.m.	83	83	-	60	60	-	35	35	-	17	17	-
Egenutvecklade bostadsrätter under produktion	-	534	534	-	297	297	-	76	76	-	21	21
Kundfordringar	369	369	-	269	250	-19	346	341	-5	272	272	-
Upparbetat ej fakturerat	204	170	-34	343	302	-41	278	245	-33	327	301	-26
Skattefordringar	9	9	-	17	17	-	18	18	-	2	2	-
Fordringar hos koncernbolag	12	12	-	12	12	-	11	11	-	-	-	-
Övriga fordringar	572	307	-265	205	57	-148	175	151	-24	191	181	-10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	29	-	23	23	-	60	60	-	27	27	-
Likvida medel	285	298	13	389	395	6	252	255	3	36	41	5
Summa omsättningstillgångar	1 563	1 811	248	1 318	1 413	95	1 175	1 192	17	872	862	-10
SUMMA TILLGÅNGAR	1 893	2 144	251	1 599	1 697	98	1 454	1 471	17	1 140	1 130	-10

**KONCERNENS
BALANSRÄKNING, MSEK**

	31 dec 2019			31 dec 2018			31 dec 2017			1 jan 2017		
	IFRS	IFRS omräkn.	Effekt	IFRS	IFRS omräkn.	Effekt	IFRS	IFRS omräkn.	Effekt	IFRS	IFRS omräkn.	Effekt
EGET KAPITAL OCH SKULDER												
Eget kapital												
Aktiekapital	3	3	-	3	3	-	3	3	-	3	3	-
Övrigt tillskjutet kapital	48	48	-	48	48	-	163	162	-1	48	48	-
Balanserat resultat	354	303	-51	252	222	-29	117	102	-15	107	121	14
Årets totalresultat	187	215	28	163	142	-22	100	86	-14	29	-	-29
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	592	569	-23	466	415	-51	383	353	-30	187	172	-15
Innehav utan bestämmande inflytande	3	3	-	3	3	-	3	3	-	35	35	-
Summa eget kapital	595	572	-23	469	418	-51	386	356	-30	222	207	-15
Långfristiga skulder												
<i>Långfristiga räntebärande skulder</i>												
Skulder till koncernbolag	30	30	-	30	30	-	30	30	-	30	30	-
Skulder till kreditinstitut	10	10	-	31	31	-	51	51	-	71	71	-
Övriga långfristiga räntebärande skulder	30	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	70	70	-	61	61	-	81	81	-	101	101	-
<i>Långfristiga icke räntebärande skulder</i>												
Uppskjuten skatteskuld	1	1	-	1	1	-	1	1	-	1	1	-
Övriga avsättningar	38	20	-18	26	26	-	18	14	-4	18	18	-
Summa	39	21	-18	27	27	-	19	15	-4	19	19	-
Summa långfristiga skulder	109	91	-18	88	88	-	100	96	-4	120	120	-
Kortfristiga skulder												
<i>Kortfristiga räntebärande skulder</i>												
Checkräkningskredit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30	30	-
Skulder till kreditinstitut	80	230	150	20	173	153	20	71	51	138	138	-
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	-	17	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	80	247	167	20	173	153	20	71	51	168	168	-
<i>Kortfristiga icke räntebärande skulder</i>												
Leverantörsskulder	495	516	21	533	533	-	497	497	-	313	313	-
Förskott från kund	374	362	-12	224	215	-9	196	194	-2	102	102	-
Skatteskulder	0	0	-	0	0	-	0	0	-	6	6	-
Övriga kortfristiga icke räntebärande skulder	142	258	116	163	168	5	176	178	2	144	149	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98	98	-	102	102	-	79	79	-	65	65	-
Summa	1 109	1 234	125	1 022	1 018	-4	948	948	-	630	635	5
Summa kortfristiga skulder	1 189	1 481	292	1 042	1 191	149	968	1 019	51	798	803	5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 893	2 144	251	1 599	1 697	98	1 454	1 471	17	1 140	1 130	-10

Not 4. Intäkter

INTÄKTER PER TIDPUNKT, MSEK

Typ av intäkt	12 mån 2019			12 mån 2018			12 mån 2017		
	Entre- prenad	Projekt- utveck- ling	Utveck- ling BRF	Entre- prenad	Projekt- utveck- ling	Utveck- ling BRF	Entre- prenad	Projekt- utveck- ling	Utveck- ling BRF
	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt	Över tid	Över tid	Vid en tidpunkt
Bostad	1 401	68	205	1 399	130	-	907	33	132
Varav intern försäljning	7	-	-	1	-	-	16	-	-
Kommersiellt	883	99	-	872	53	-	747	12	-
Varav intern försäljning	-	-	-	-	-	-	2	-	-
Logistik och industri	604	636	-	639	451	-	781	231	-
Varav intern försäljning	-	-	-	-	-	-	0	-	-
Övrigt*	60	-	-	44	-	-	43	-	-
Varav intern försäljning	60	-	-	44	-	-	43	-	-
Koncernjusteringar	-67	-	-	-45	-	-	-64	-	-
SUMMA	2 881	803	205	2 909	634	-	2 414	276	132

Intäkterna inkluderar avtalsskulder vid räkenskapsårets början och från prestationsåtaganden som helt (eller delvis) uppfyllts under tidigare räkenskapsår. Se vidare i not 22.

En kund, Northvolt, svarade för 10 procent av intäkterna 2019. 2018 och 2017 stod ingen kund för 10 procent eller mer av intäkterna.

*Segment Övrigt utgörs av moderbolagets verksamhet och innehåller endast internt fakturerade intäkter.

INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD, MSEK

Fördelning per marknad	12 mån 2019		12 mån 2018		12 mån 2017	
	Sverige	Utland	Sverige	Utland	Sverige	Utland
Bostad	1 674	-	1 529	-	1 072	-
Varav intern försäljning	7	-	1	-	16	-
Kommersiellt	982	-	925	-	759	-
Varav intern försäljning	-	-	-	-	2	-
Logistik och industri	922	318	1 074	16	1 013	-1
Varav intern försäljning	-	-	-	2	-	3
Övrigt*	60	-	44	-	43	-
Varav intern försäljning	60	-	44	-	43	-
Koncernjusteringar	-67	-	-45	-	-64	-
SUMMA	3 571	318	3 527	16	2 823	-1

PERIODISERING AV ORDERSTOCK 2019-12-31, MSEK

	2020	2021	Summa
Bostad	952	208	1 160
Kommersiellt	655	193	848
Logistik och industri	1 335	408	1 744
Summa	2 942	810	3 752

I denna tabell redovisas återstående prestationsåtaganden benämnt som orderstock.

Not 5. Segmentsrapportering

Koncernen är indelad i tre segment, vilka motsvarar koncernens 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.

Wästbygg Gruppens segmentsredovisning följer koncernens interna redovisning till bolagsledning och styrelse då koncernens bedömning är att segmentsredovisning ger en tydligare bild av den ekonomiska ställningen vid varje enskilt rapporttillfälle. I segmentsredovisning tillämpas redovisning av intäkter över tid för samtliga utvecklingsprojekt, inklusive de bostadsrättsprojekt som konsolideras i redovisning enligt IFRS.

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 resultatmätt som följs på segmentsnivå.

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

INTÄKTER PER RÖRELSESEGMENT, MSEK	12 mån 2019	12 mån 2018	12 mån 2017
Bostad	1 690	1 638	1 088
Varav intern försäljning	7	1	16
Kommersiellt*	982	925	759
Varav intern försäljning	-	0	2
Logistik och industri	1 240	1 090	1 012
Varav intern försäljning	-	0	3
Övrigt**	60	44	43
Varav intern försäljning	60	44	43
Koncernjusteringar	-67	-45	-64
Summa segment	3 905	3 652	2 838
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	-16	-109	-16
Summa IFRS	3 889	3 543	2 822

* Varav omsättning till M2 Gruppen 2019: 56 MSEK, 2018: 0 MSEK, 2017: 1 MSEK.

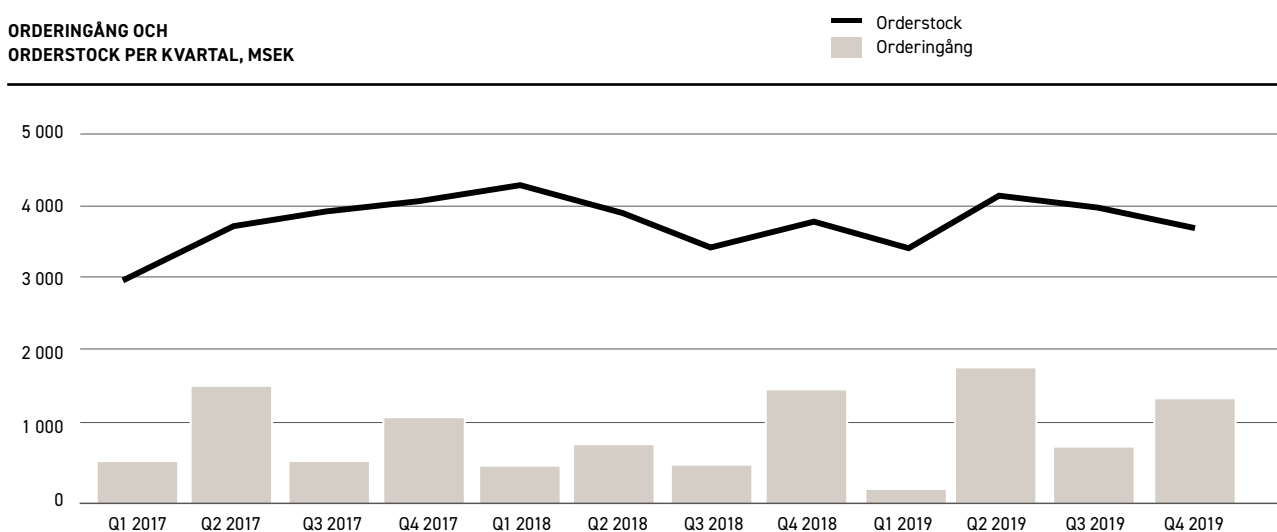
** Segment övrigt omfattar moderbolaget och utgörs endast av koncerninterna poster.

RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSESEGMENT, MSEK	12 mån 2019	12 mån 2018	12 mån 2017
Bostad	-37	23	26
Rörelsemarginal	-2,2 %	1,4 %	2,4 %
Kommersiellt	35	31	5
Rörelsemarginal	3,6 %	3,4 %	0,7 %
Logistik och industri	216	148	104
Rörelsemarginal	17,4 %	13,6 %	10,3 %
Övrigt	-31	-31	-26
Rörelsemarginal	-51,7 %	-70,5 %	-60,5 %
Koncernjusteringar	9	0	-4
Summa	192	171	105
Rörelsemarginal	4,9 %	4,7 %	3,7 %
Finansiella poster	-7	-7	-7
Resultat före skatt	185	164	98
IFRS-justering (hänförlig i sin helhet till segment Bostad)	28	-24	-14
Resultat före skatt, IFRS	213	140	84

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

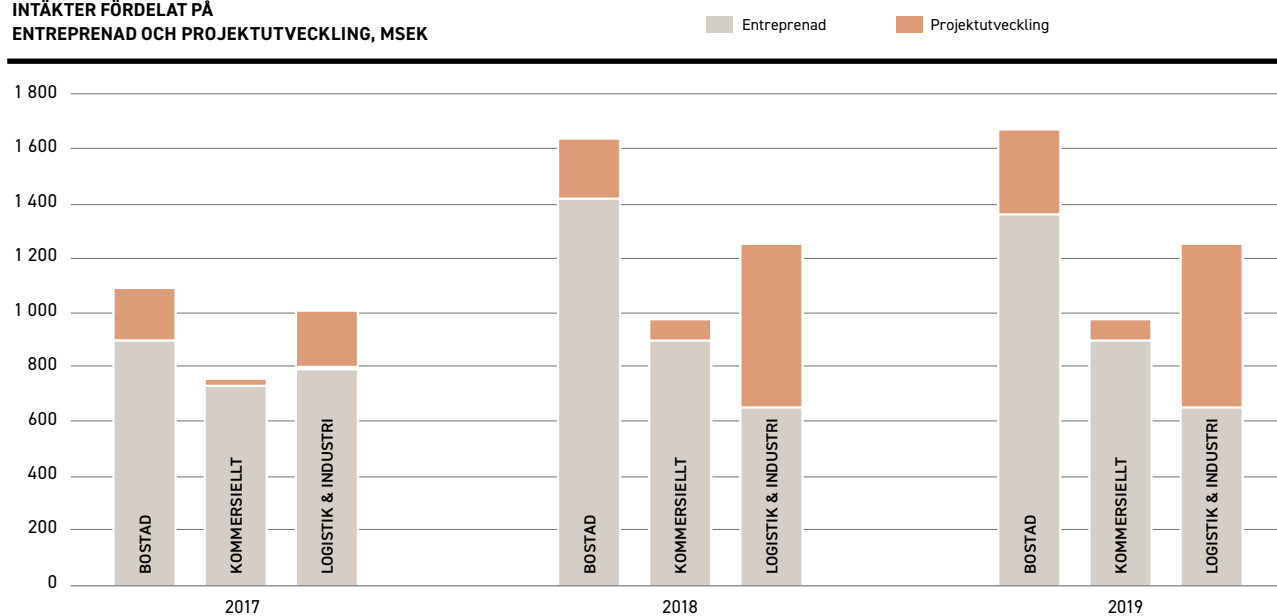
INTÄKTER PER GEOGRAFISK MARKNAD, MSEK	12 mån 2019		12 mån 2018		12 mån 2017	
	Sverige	Utland	Sverige	Utland	Sverige	Utland
Bostad	1 690	-	1 638	-	1 088	-
Kommersiellt	982	-	925	-	759	-
Logistik och industri	922	318	1 074	16	1 013	-1
Övrigt*	60	-	44	-	43	-
Varav intern försäljning	60	-	44	-	43	-
Koncernjusteringar	-67	-	-45	-	-64	-
SUMMA	3 587	318	3 636	16	2 839	-1

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK PER KVARTAL, MSEK



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, MSEK



Logistik och industri är det segment där högst andel av intäkterna kommer från projektutveckling.

Not 6. Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

MEDELANTALET ANSTÄLLDA	2019	Varav kvinnor	2018	Varav kvinnor	2017	Varav kvinnor
Koncernen	304	16 %	279	18 %	241	16 %

LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER, INKLUSIVE PENSIONS-KOSTNADER

TSEK	2019			2018			2017		
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Varav pension
Koncernen									
Styrelse och verkställande direktör	11 043	12 757	7 363	11 826	10 057	5 477	8 844	9 401	6 622
Övriga anställda	183 851	97 542	28 206	171 091	91 632	27 397	138 261	77 954	22 173
Summa	194 894	110 299	35 569	182 917	101 689	32 874	147 105	87 354	28 795

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 2019 uppgick den kollektiva konsolideringsnivån för förmånsbestämd försäkring i Alecta till 2019: 148 procent 2018: 142 procent och 2017: 154 procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av tillgångar i procent av försäkringstekniska åtaganden.

REDOVISNING AV KÖNSFÖRDELNING I STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR, PÅ BALANS-DAGEN

Koncernen totalt	Andel kvinnor 2019	Andel kvinnor 2018	Andel kvinnor 2017
Styrelsen	50 %	25 %	33 %
Övriga befattningshavare	22 %	29 %	0 %

Arvode till styrelsens ordförande och övriga ledamöter fastställs på årsstämman. Inga arvoden för kommittéarbete har utgått för perioden 2017-2019. Lön till verkställande direktör fastställs av styrelsens ordförande.

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE 2019

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

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE 2018

TSEK	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa 2018
Styrelsens ordförande:					
Andreas von Hedenberg	100	-	-	-	100
Styrelseledamot:					
Christina Källenfors	60	-	-	-	60
Verkställande direktör: ³					
Jörgen Andersson, vd	2 448	-	127	686	3 261
Jonas Jönehall, vvd	1 245	120	94	420	1 879
Övriga ledande befattningshavare 6 personer	6 640	1 629	304	4 828	13 401
Summa	10 493	1 749	525	5 934	18 701

ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSSINNEHAVARE 2017

TSEK	Grundlön, arvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Summa 2017
Styrelsens ordförande:					
Andreas von Hedenberg	100	-	-	-	100
Styrelseledamot:					
Christina Källenfors	60	-	-	-	60
Verkställande direktör: ³					
Jörgen Andersson, vd	1 951	-	105	723	2 779
Övriga ledande befattningshavare 7 personer	8 659	172	498	6 254	15 583
Summa	10 770	172	603	6 977	18 522

¹ Styrelsens ordförande från och med 2019-12-12.

² Styrelsens ordförande och ledamot i styrelsen till och med 2019-12-12.

³ Vd ingår i moderbolagets styrelse och något särskilt styrelsearvode utgår ej.

Det finns inga aktierelaterade ersättningar inom koncernen. 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.

Not 7. Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018	2017
Grant Thornton			
Revisionsuppdrag	2	2	1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0	0
Skatteuppdrag	0	0	0
Övriga tjänster	0	0	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Inga andra revisionsbolag har anlåtats.

Not 8. Leasingavtal (IFRS)

Koncernen leasar kontorslokaler, kontorsinventarier samt fordon. Med undantag för korttidsleaseavtal och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas en nyttjanderätt, se not 18 Materiella anläggningstillgångar, och en leasingskuld, se not 27 Räntebärande skulder i koncernens balansräkning.

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

Återstående snittid avseende hyresavtal på koncernens kontor (per 2019-12-31 sju stycken) är 3,5 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.

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingskuld avseende korttidsleaseavtal (leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt.

Kostnaden avseende leasingavgifter som inte inkluderas i beräkningen av leasingskulden består av korttidsavtal (inklusive leasingavtal med lågt värde) uppgår till 2019: 23 MSEK, 2018: 23 MSEK och 2017: 23 MSEK.

Nyttjanderättstillgången redovisas i samma post som den underliggande tillgången hade redovisats i om den hade ägts direkt.

Not 9. Leasingavtal (IAS 17)

Som operationella leasingavtal klassificeras lokalhyror, kontorsinventarier samt vissa fordon. Huvuddelen av leasingkostnaden avser hyra av lokaler enligt operationella leasingavtal. Leasingavtalen löper utan särskilda restriktioner med en option till förlängning. Övriga avtal om operationell leasing är fördelade på en mängd mindre avtal.

Koncern	2018	2017
Räkenskapsårets kostnadsförda operationella leasingavgifter och hyror*	41	40
Framtida betalningar förfaller per år med:		
Inom 1 år	17	18
Mellan 1 och 5 år	22	30
Senare än 5 år	0	3
Summa	39	51

* varav korttidshyror avseende bodar och vagnar i projekt står för 2018: 23 MSEK, 2017: 23 MSEK.

Not 10. Kostnadslag i resultaträkningen

Koncern	2019	2018	2017
Produktionskostnader:			
Material och underentreprenörer	3 268	3 025	2 405
Personalkostnader	205	197	159
Summa	3 473	3 222	2 564
Försäljnings- och administrationskostnader:			
Externa kostnader	55	67	70
Personalkostnader	124	111	96
Avskrivningar	22	4	4
Summa	201	182	170

Not 11. Övriga rörelseintäkter

Koncern	2019	2018	2017
Försäkringsersättningar	1	8	3
Övrigt	5	0	0
Summa	6	8	3

Not 12. Övriga rörelsekostnader

Koncern	2019	2018	2017
Övriga kostnader	-1	0	0
Summa	-1	0	0

Not 13. Finansiella intäkter

	2019	2018	2017
Valutaomräkningsvinst	0	0	0
Utdelningar från dotterföretag, anticiperade	-	-	-
Ränteintäkter	7	8	1
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	-
Övriga finansiella intäkter	1	-	-
Summa	8	8	1

Not 14. Finansiella kostnader

Koncern	2019	2018	2017
Valutaomräkningsförlust	-	-	-1
Räntekostnader	-12	-10	-5
Räntekostnader, koncernbolag	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-3	-4	-2
Summa	-15	-14	-8

Not 15. Skatter

Koncern	2019	2018	2017
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)			
Periodens skatt	-7	0	0
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	0	0
Summa	-7	0	0
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)			
Underskottsavdrag	9	-2	2
Övrigt som ger uppskjuten skatt	-	4	-
Summa	9	2	2
Totalt redovisad skattekostnad/skatteintäkt i koncernen			
	2	2	2
Avstämning av effektiv skatt			
Resultat före skatt	213	140	84
Skatt enligt skattesats för moderbolaget, 21,4 % (2018 och 2017: 22 %)	-46	-31	-18
Effekt av andra skattesatser för utländska koncernbolag	0	0	0
Icke-avdragsgilla kostnader	0	-2	0
Ej skattepliktiga intäkter	48	35	20
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0	-
Redovisad effektiv skatt	2	2	2
Uppskjuten skattefordran, netto			
	2019	2018	2017
Underskottsavdrag	32	23	25
Obeskattade reserver	-1	-1	-1
Övrigt, uppskjuten skattefordran temporära skillnader	3	3	0
Netto fordran (+) / skuld (-)	34	25	24

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

Not 16. Goodwill

Koncern	2019	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden:			
Vid årets början	229	229	229
Nyanskaffningar genom förvärv	-	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	229	229	229
Goodwill uppdelad per kassagenererande enhet:			
Logistic Contractor	56	56	56
Wästbygg	173	173	173
Total goodwill	229	229	229

PRÖVNING AV NEDSKRIVNINGSBEHOV FÖR GOODWILL

Koncernens redovisade goodwill uppgår till 2019: 229 MSEK, 2018: 229 MSEK och 2017: 229 MSEK. 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 tre år enligt budget och affärsplan, därefter med en generell tillväxt om 3 procent per år i oändlighet.

VIKTIGA VARIABLER VID BERÄKNING AV NYTTJANDEVÄRDE

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

Omsättning: Verksamhetens historiska utveckling och förväntad konjunktur och marknadsutveckling.

Rörelsemarginal: Historisk lönsamhetsnivå och effektivitet/kostnadsutveckling för verksamheten.

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

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

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

Diskonteringsränta: Diskontering till nuvärde sker med en vägd kapitalkostnad mellan verklig ränta och avkastningskrav på eget kapital. Diskonteringsräntan (WACC) var 2019 cirka 10 procent, 2018: 10 procent och 2017: 11 procent. Beräkningen visar att återvinningsvärdet överstiger det redovisade värdet med god marginal. Även om kassaflödestillväxten halveras eller underliggande marknadsränta dubblas försvarar det den redovisade goodwillposten. I återvinningsvärdet tas också hänsyn till rätten till varumärken.

Not 17. Övriga immateriella tillgångar

Koncern	2019	2018	2017	Koncern	2019	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden:				Ackumulerade avskrivningar enligt plan:			
Vid årets början	8	7	6	Vid årets början	-1	0	0
Årets investeringar	-	1	1	Årets avskrivning enligt plan	-1	-1	-
Försäljning och omklassificeringar	0	0	0	Vid årets slut	-2	-1	0
Vid årets slut	8	8	7	Redovisat värde vid perioden slut	6	7	7

Övriga immateriella tillgångar utgörs främst av projekträttigheter.

Not 18. Materiella anläggningstillgångar

Koncern	Nyttjanderättstillgångar 2019
Ackumulerade anskaffningsvärden	
Vid årets början	53
Nyanskaffningar	8
Avyttringar och utrangeringar	-
Vid årets slut	61
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	
Vid årets början	-
Avyttringar och utrangeringar	-
Årets avskrivningar	-17
Vid årets slut	-17
Redovisat värde vid periodens slut	44
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion	
Direkta kostnader	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-17

	2019			2018			2017		
	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk	Totalt	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk	Totalt	Inventarier och verktyg	Vindkraftverk	Totalt
Ackumulerade anskaffningsvärden									
Vid årets början	20	4	24	16	4	20	17	4	21
Nyanskaffningar	2	-	2	4	-	4	1	-	1
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-	-	-	-2	-	-2
Vid årets slut	22	4	26	20	4	24	16	4	20
Ackumulerade avskrivningar enligt plan									
Vid årets början	-10	-4	-14	-8	-4	-12	-8	-3	-11
Avyttringar och utrangeringar	-	-	-	-	-	-	2	-	2
Årets avskrivningar	-4	-	-4	-2	-	-2	-2	-1	-3
Vid årets slut	-14	-4	-18	-10	-4	-14	-8	-4	-12
Redovisat värde vid periodens slut	8	0	8	10	0	10	8	0	8
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion									
Direkta kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Försäljnings- och administrationskostnader	-4	-	-4	-2	-	-2	-2	-1	-3

Not 19. Andelar i koncernbolag

SPECIFIKATION AV KONCERNENS INNEHAV AV ANDELAR I KONCERNBOLAG

Koncern	Se not	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %*	Ingick i koncernen år		
						2019	2018	2017
Wästbygg AB		556083-0829	Göteborg	10 000	100,0	x	x	x
Logistic Contractor AB		556938-6963	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
Logistic Contractor Entreprenad AB		559088-4275	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
HB Logistic Contractor i Göteborg		969700-2211	Göteborg	-	99,9	x	x	x
LC Development AB		556949-0674	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
HB Logistic Contractor i Göteborg		969700-2211	Göteborg	-	0,1	x	x	x
LC Development Fastigheter AB		559021-1347	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
LC Development Fastigheter 1 AB		559021-1248	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
LC Development Fastigheter 100 AB		559174-7067	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
Logistic Contractor AS		915 448 879	Norge	1 000	100,0	x	x	x
Logistic Contractor Danmark A/S		36 940 255	Danmark	5 000	100,0	x	x	x
Logistic Contractor Finland Oy		3087265-1	Finland	10 000	100,0	x	-	-
Wästbygg Projektutveckling Holding AB		556943-4847	Göteborg	1 000	100,0	x	x	x
Wästbygg Projektutveckling AB		556943-4870	Göteborg	1 000	100,0	x	x	x
Hysesbo Holding AB		556931-8578	Göteborg	500	100,0	x	x	x
Hysesbo Holding Januari 2014 AB		556958-4633	Göteborg	500	100,0	x	x	x
Havbund AB		556966-0227	Göteborg	500	66,0	x	x	x
WBPSV Holding AB		559008-8372	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
Wästbygg Malmö Utveckling AB		559122-5783	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
Södra Nyhamnen i Malmö AB		559073-4769	Göteborg	50 000	100,0	x	x	-
Östra Station i Kävlinge AB		559082-3406	Göteborg	50 000	100,0	x	x	-
BRF Östra Station i Kävlinge		769636-0143	Kävlinge	-	-	x	x	-
WBPSV Holding 1 AB		559082-2507	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
Ekonomiska föreningen Trädgårn		769636-2347	Malmö	-	100,0	x	x	-
BRF Trädgårn i Svedala		769635-8212	Svedala	-	-	x	x	-
Ekonomiska föreningen Soluret i Hyllie		769636-2347	Göteborg	-	100,0	x	-	-
Hökälla Projekt AB	20	559089-1007	Göteborg	500	100,0	x	-	-
Hökälla Projekt Holding 1 AB	20	559121-8507	Göteborg	50 000	100,0	x	-	-
Hökälla Skogome 7:26 AB	20	559220-7699	Göteborg	500	100,0	x	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:12	20	769635-4120	Göteborg	-	100,0	x	-	-
BRF Hökälla Ängar 1	20	769636-1356	Göteborg	-	-	x	-	-
Hökälla Projekt Holding 2 AB	20	559121-8556	Göteborg	50 000	100,0	x	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:13	20	769635-4112	Göteborg	-	100,0	x	-	-
BRF Hökälla Ängar 2	20	769637-4128	Göteborg	-	-	x	-	-
Hökälla Projekt Holding 3 AB	20	559121-8564	Göteborg	50 000	100,0	x	-	-
Ekonomiska föreningen Skogome 7:14	20	769635-4138	Göteborg	-	100,0	x	-	-
WBPSV Holding 2 AB		559113-2641	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
Ekonomiska föreningen Höghuset i Kristianstad		769635-0888	Malmö	-	-	x	x	x
BRF No 12 i Kristianstad		769636-7379	Kristianstad	-	-	x	x	-
Ekonomiska föreningen Tuvebo Smedja		769636-3634	Göteborg	-	-	x	x	-
BRF Tuvebo Smedja		769635-8865	Göteborg	-	-	x	x	-
Tuve 134:2 Ekonomisk förening		769636-7692	Göteborg	-	100,0	x	x	-
BRF Tuvebo Ateljé		769637-5562	Göteborg	-	-	x	x	-
Ekonomiska föreningen Vendela i Staffanstorps		769636-7700	Borås	-	100,0	x	x	-
BRF Vendela i Staffanstorps		769636-7288	Staffanstorps	-	-	x	x	-
Tuve 12:40 Ekonomisk förening		769637-1827	Göteborg	-	100,0	x	x	-
Södertörn Holding AB		556981-3131	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
Retail Utveckling 1 Holding AB		556942-6611	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
WBPST Utveckling Holding AB		559047-9720	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
Frösunda Utveckling Ekonomiska förening		769631-7978	Stockholm	-	-	-	-	x
BRF Frösunda 1		769631-6244	Stockholm	-	-	-	-	x
Las Vega Ekonomisk förening		769634-0517	Stockholm	-	-	-	x	x
BRF Las Vega		769634-0004	Stockholm	-	-	-	x	x
WB Projektutveckling Entreprenad AB		559058-0949	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
WBPST Samhälle Holding AB		559109-8735	Göteborg	50 000	100,0	x	x	x
WBPU Holding AB		559147-1478	Göteborg	50 000	100,0	x	x	-

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

Övriga fordringar

I denna post redovisas övriga aktieinnehav och fordringar på dessa aktieinnehav avseende entreprenaduppdrag, enligt forward funding och forward commitment, uppgående till ett värde av, aktier/andelar 2019: 7 MSEK, 2018: 1 MSEK, 2017: 5 MSEK och övriga fordringar 2019: 189 MSEK, 2018: 39 MSEK, 2017: 1 MSEK.

I dessa bolag finns från tidigt skede ett avtal med tagare. Avtalet stipulerar också ersättning till Wästbygg om tagaren inte fullföljer kontraktet. Risker i projektet utgörs således av normal entreprenadrisk och kreditrisk.

Not 20. Andelar joint ventures

	2019	2018	2017
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början	9	10	0
Resultatandel	0	-1	-
Tillkommande investeringar	2	-	10
Redovisat värde vid årets slut	11	9	10

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

Företag	Klassificering	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde i koncernen		
						2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Hökälla Projekt AB*	Joint venture	559089-1007	Göteborg	-	-	-	2	2
Centrumshopping Lund AB	Joint venture	556737-8376	Lund	500	50,0	11	7	8
Sockertorget Holding AB	Joint venture	559190-9873	Staffanstorps	25 000	50,0	0	-	-
						11	9	10

* I oktober 2019 förvärvades resterande 50 % av Hökälla Projekt AB. Se not 19.

Not 21. Kundfordringar

Koncern	2019	2018	2017
Åldersanalys, förfallna kundfordringar			
Ej förfallna kundfordringar	239	181	268
Förfallna kundfordringar 0 - 30 dagar	124	12	12
Förfallna kundfordringar > 30 - 90 dagar	1	3	8
Förfallna kundfordringar > 90 - 180 dagar	3	8	8
Förfallna kundfordringar > 180 dagar	2	46	45
Summa	369	250	341
Avsättningar för kundförluster			
Vid årets början	0	-	-1
Återföring av tidigare gjorda nedskrivningar	0	-	1
Årets nedskrivningar	-	0	-
Utgående balans	0	0	0
Redovisat värde kundfordringar	369	250	341

Under 2017-2019 har inga konstaterade kundförluster belastat resultaträkningen.

Not 22. Upparbetat ej fakturerat och förskott från kunder

Koncern	2019	2018	2017	Koncern	2019	2018	2017
Upparbetat ej fakturerat				Förskott från kunder			
<i>Pågående uppdrag:</i>				<i>Pågående uppdrag:</i>			
Akkumulerade uppdragsinkomster som redovisats som intäkt	3 236	2 473	2 269	Fakturering på ej avslutade entreprenader	4 475	3 917	2 332
Fakturering	-3 066	-2 171	-2 024	Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-4 113	-3 702	-2 138
Summa fordran	170	302	245	Summa skuld	362	215	194

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

	12 mån 2019		12 mån 2018		12 mån 2017	
	Upparbetade ej fakturerade intäkter	Fakturerade ej upparbetade intäkter	Upparbetade ej fakturerade intäkter	Fakturerade ej upparbetade intäkter	Upparbetade ej fakturerade intäkter	Fakturerade ej upparbetade intäkter
Intäkter redovisad i perioden som ingick i fakturerad men ej upparbetad intäkt vid periodens ingång.		215		194		102
Fakturering under året reducerad med belopp som redovisats som intäkt under året.		-362		-215		-194
Överföring av upparbetad med ej fakturerad intäkt vid periodens början till kundfordringar.	-302		-245		-301	
Upparbetat under året, reducerat med belopp som fakturerats under året.	170		302		245	

Not 23. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019	2018	2017
Förutbetalda hyror	2	2	3
Förutbetalda försäkringspremier	3	2	1
Fordran leverantör	16	-	28
Upplupen intäkt aktievinst	3	10	26
Övriga poster	5	9	2
Summa	29	23	60

Not 24. Eget kapital

Aktiekapital

På årsstämman den 23 mars 2020 fattades beslut om att öka antalet aktier i bolaget genom att varje aktie delades upp på 450 aktier (aktiesplit 1:450). Efter en uppdelningen av aktier har antalet aktier i bolaget ökat från 51 000 aktier till 22 950 000 aktier. Det beslutades också att bolaget skulle inrätta aktier av två slag, A-aktier och B-aktier. A-aktier berättigar till tio röster vardera och B-aktierna berättigar till en röst vardera. A- och B-aktierna har lika rätt till vinstmedel och annan värdeöverföring. Per den 31 mars 2020 hade Wästbygg 22 950 000 aktier utestående fördelade på 620 000 A-aktier och 22 330 000 B-aktier med ett kvotvärde om 0,11 kronor.

Till och med 2019 angav bolagsordningen att aktiekapitalet lägst fick uppgå till 1 MSEK och högst till 4 MSEK. Från och med 2020 är detta ändrat till lägst 2 MSEK och högst 8 MSEK.

Under 2018 har koncernen återbetalat villkorade aktieägartillskott på 80 MSEK. Efter återbetalningen består koncernens totala tillskjutna kapital på 47,5 MSEK av villkorade aktieägartillskott.

KONCERNENS EGNA KAPITAL BESTÅR AV AKTIEKAPITAL OCH FÖLJANDE POSTER:

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital på 47,5 MSEK som består av villkorade aktieägartillskott tillskjutet från ägarerna.

Reserver

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

Balanserade vinstmedel

I balanserade vinstmedel ingår intjänade vinstmedel i koncernen. Årets resultat särredovisas i koncernens balansräkning.

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

Kapitalhantering

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

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

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

Not 25. Avsättningar

Koncern	2019	2018	2017
Övriga avsättningar som långfristiga skulder			
Garantiavsättningar	19	26	14
Övrigt	1	-	-
Summa	20	26	14
Övriga avsättningar som kortfristiga skulder			
Övrigt	-	-	-
Summa	-	-	-
Redovisat värde vid periodens ingång	26	14	18
Avsättningar som gjorts under perioden	19	21	7
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-13	-7	-6
Outnyttjade belopp som har återförts under perioden	-12	-2	-5
Redovisat värde vid periodens utgång	20	26	14

Not 26. Finansiell riskhantering och finansiella instrument – koncern

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

Riskerna utgörs främst av:

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

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

RÄNTERISK

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

En förändring av marknadsräntan med 1 procent motsvarar en resultatpåverkan 2019 med ca 2 MSEK för 2018 med ca 2 MSEK och för 2017 med ca 2 MSEK för prognostiserad låneportfölj.

Koncernens målsättning är att ha en anpassad likviditetsreserv tillgänglig genom kassalikviditet och checkräkningskredit eller bindande kreditlöften. Den vägda genomsnittliga effektiva räntesatsen på lån under året var 2019: 3,86 procent, 2018: 3,30 procent och 2017: 3,21 procent. För specifikation av räntebärande skulder se not 27.

FINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att refinansiering av lån försämrats och fördröjas samt att koncernen inte kan uppfylla löpande betalningsförpliktelser som en följd av bristande likviditet. Finansieringsrisken hanteras genom kontinuerlig diskussion med huvudbank där kommande finansieringsbehov hanteras. Wästbygg har kovenanter hos kreditgivare avseende huvudkrediten 2019; om en soliditet på lägst med 24 procent samt en räntetäckningsgrad om 300 procent 2018; om en soliditet på lägst med 22 procent samt en räntetäckningsgrad om 300 procent 2017; om en soliditet på lägst med 20 procent samt en räntetäckningsgrad om 300 procent.

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

TILLGÄNGLIG LIKVIDITET	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	298	395	255
Outnyttjad checkkredit	250	250	100
Summa	548	645	355

VALUTARISK

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

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

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

KREDITRISK

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

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

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

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

FINANSIELLA INSTRUMENT PER KATEGORI

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR	2019	2018	2017
Tillgångar i rapport över finansiell ställning:			
Kundfordringar	369	250	341
Finansiella derivatinstrument	-	0	0
Fordringar hos koncernbolag	12	12	11
Fordringar hos intresseföretag	-	3	-
Likvida medel	298	395	255
Summa	679	660	607

Koncernens balansräkning visar övriga fordringar om 2019: 307 MSEK, 2018: 57 MSEK och 2017: 151. Av dessa är 2019: 272, 2018: 57 och 2017: 151 icke finansiella.

FINANSIELLA SKULDER	2019	2018	2017
Skulder i rapport över finansiell ställning:			
Långfristiga skulder till koncernbolag	30	30	30
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10	31	51
Övriga långfristiga räntebärande skulder	30	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	230	173	71
Övriga kortfristiga räntebärande skulder	17	-	-
Leverantörsskulder	516	533	497
Summa	833	767	649

Koncernens balansräkning visar övriga icke räntebärande skulder om 2019: 258 MSEK, 2018: 168 MSEK och 2017: 178 MSEK. Inga derivat finns per bokslutsdagen.

Inga villkorade köpeskillningar finns 2019, 2018 eller 2017 vilka värderas till verkligt värde via resultaträkningen klassificeras som nivå 3.

Finansiella skulder förfaller i huvudsak inom 12 månader. Övriga poster är icke finansiella.

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras enligt tre nivåer:

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

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

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

Not 27. Räntebärande skulder

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

- Långfristiga skulder 2019: 70 MSEK, 2018: 61 MSEK, 2017: 81 MSEK.
- Kortfristiga skulder till kreditinstitut 2019: 230 MSEK, 2018: 173 MSEK, 2017: 71 MSEK.
- Övriga kortfristiga skulder till koncernbolag 2019: 0 MSEK, 2018: 0 MSEK, 2017: 0 MSEK.
- Totalt 2019: 300 MSEK, 2018: 234 MSEK, 2017: 152 MSEK.

Kredittider på leverantörsskulder i koncernen följer normal branschpraxis. Nominella värden avseende räntebärande skulder och avsättningar överensstämmer i allt väsentligt med redovisade värden.

SKULDER TILL KREDITINSTITUT OCH KONCERNBOLAG	2019	2018	2017
Kortfristig del	230	173	71
Förfallotidpunkt, 2 - 5 år från balansdagen	70	61	81
Summa	300	234	152
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kreditlimit	250	250	100
Outnyttjad del	-250	-250	-100
Utnyttjat kreditbelopp	-	-	-

Kreditlimiterna på checkräkningskrediter förnyas årligen.

LEASINGSKULDER SOM PRESENTERAS I KONCERNENS BALANSRÄKNING ENLIGT FÖLJANDE:	2019	2018	2017
Kortfristig del	17	-	-
Långfristig del	30	-	-
Summa	47	-	-

Not 28. Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Leasingskulder	Summa
2019-01-01	61	173	-	234
Tillämpning av IFRS 16	-	-	-	-
Justerat 2019-01-01	61	173	-	234
<i>Kassaflödespåverkande:</i>				
Återbetalningar	-20	-	-5	-25
Inbetalningar	-	57	-	57
<i>Ej kassaflödespåverkande:</i>				
Verkligt värde	-	-	-	-
Initial redovisning av leasingskuld	-	-	52	52
Omklassificering	-	-	-	-
2019-12-31	40	230	47	317
2018-01-01	81	71	-	152
<i>Kassaflödespåverkande:</i>				
Återbetalningar	-20	-	-	-20
Inbetalningar	-	102	-	102
<i>Ej kassaflödespåverkande:</i>				
Verkligt värde	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
2018-12-31	61	173	-	234
2017-01-01	101	168	-	269
<i>Kassaflödespåverkande:</i>				
Återbetalningar	-20	-148	-	-168
Inbetalningar	-	51	-	51
<i>Ej kassaflödespåverkande:</i>				
Verkligt värde	-	-	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
2017-12-31	81	71	-	152

Not 29. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019	2018	2017
Produktionskostnader	6	26	16
Personalkostnader	78	72	55
Övriga poster	14	4	8
Summa	98	102	79

Not 30. Panter och eventalförpliktelser

	2019	2018	2017
Ställda panter			
Aktier i dotterföretag	465	556	474
Företagsinteckningar	50	50	75
Fastighetsinteckningar	70	69	6
Summa	585	675	618
Eventalförpliktelser			
Ansvarsförbindelse till förmån för övriga koncernföretag	-	78	-
Övriga garantier	90	40	183
Summa	90	118	183

Not 31. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019	2018	2017
Avskrivningar	4	4	4
Övriga avsättningar	-7	10	-4
Förändring periodiserade räntor	0	0	0
Övriga poster	3	0	1
Summa	0	14	1

Not 32. Transaktioner med närstående

Moderbolaget har en närståenderelation med sina direkta och indirekta innehav av dotterföretag vilka framgår av not 19 till vilka moderbolaget dels säljer supporttjänster såsom IT, ekonomitjänster och personaladministration vilka fördelas till självkostnad på dotterbolagen. Vidare har moderbolaget finansiering genom bolagets huvudägare M2 Holding AB. Skulderna till M2 Holding framgår av koncernens finansiella rapporter liksom räntekostnader och andra finansiella kostnader till koncernbolag. Närstående transaktioner med styrelseledamöter och ledande befattningshavare framgår av not 4.

Wästbyggs största ägare är M2 Holding AB. M2 ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i detta bolag. M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Klövern AB. Rutger Arnhult är styrelseledamot i Corem Property Group, styrelseledamot och vd i Klövern. Corem Property Group och Klövern ingår i gruppen av närstående företag men är inte koncernföretag sammanhängande med Wästbygg.

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens åt Klövern, Corem Property Group och M2 enligt tabell på nästa sida. Beträffande Corem ingår även en projektutvecklingsvinst.

Per balansdagen finns finansiella skulder om 2019: 31 MSEK, 2018: 31 MSEK och 2017: 31 MSEK inklusive upplupen ränta till M2. Det finns även kundfordringar om 2019: 33 MSEK, 2018: 13 MSEK och 2017: 42 MSEK till närstående. Under första kvartalet 2020 såldes två logistikanläggningar till M2, varav en färdigställd och inflyttad. Dessa har delvis vinstavräknats under fjärde kvartalet 2019 och summan ingår i upparbetad intäkt nedan.

Det förekommer att moderbolaget M2 ställer ut borgensförbindelse för koncernens olika åtaganden i projekten.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE FÖRETAG	Upparbetad intäkt 2019	Upparbetad intäkt 2018	Upparbetad intäkt 2017
Motpart			
Klövern	15	125	53
Corem Property Group	150	116	258
M2	56	0	1
Summa	221	241	312

Utöver ovanstående har Wästbygg hyreskostnader till Klövern om 2019: 2 MSEK, 2018: 2 MSEK och 2017: 2 MSEK.

Not 33. Händelser efter 2019-12-31

Efter balansdagen har följande väsentliga händelser inträffat.

Kvartal 1 2020:

- Entreprenadavtal har tecknats med CA Fastigheter om att uppföra 24 lägenheter i Jönköping.
- Entreprenadavtal har tecknats med Borås Stads fastighetsbolag IBAB om att uppföra en byggnad på 3 800 kvm där Leos Lekland ska vara hyresgäst.
- Avtal har tecknats om att utveckla och bygga en produktions- och logistikanläggning med Mathem som hyresgäst på 32 000 kvm samt ett fristående parkeringshus på 9 000 kvm.
- En handelsfastighet som bolaget utvecklar och bygger åt Hornbach i Trollhättan har sålts till SPP.
- Två egenutvecklade logistikprojekt har sålts till M2 Gruppen. Det ena är färdigställt och hyresgästen är inflyttad.
- Vid en extra bolagsstämma den 23 januari utsågs Joacim Sjöberg till ny styrelseledamot. Med invalet utökades Wästbygg Gruppens styrelse med en ledamot.
- Styrelsen fattade beslut om att produktionsstarta två utvecklingsprojekt. Beslutet omfattar etapp två av Tuvebo i Göteborg med 71 bostadsrätter samt ett trygghetsboende i Halmstad med 29 lägenheter. Beslut togs också om att trygghetsboendet ska ägas och förvaltas av Inwita.
- På årsstämman den 23 mars 2020 fattades beslut om att öka antalet aktier i bolaget genom att varje aktie delades upp på 450 aktier (aktiesplit 1-450), se vidare i Not 24 Eget kapital.
- På årsstämman den 23 mars fattades beslut om att ändra Wästbygg Gruppens säte från Borås till Göteborg.
- På årsstämman fattades även beslut om att dela ut 75 MSEK till ägarerna. Utbetalning skedde innan första kvartalets slut.
- Entreprenadavtal har tecknats med Hydra Specma om att bygga huvudkontor och produktionsanläggning utanför Göteborg på 11 200 kvm.

Kvartal 2 2020:

- Koncernbolaget Logistic Contractor har tecknat hyresavtal för kontorslokaler i Oslo och Helsingfors för sitt norska respektive finska dotterbolag.
- Forward funding-avtal har tecknats med Lansa Fastigheter om förvärv av Lagerkransen i Lund inklusive entreprenadavtal för uppförandet. Eget utvecklingsprojekt.
- Avtal om förvärv av ett projekt i Falkenberg har tecknats med Kvartilen. Projektet omfattar cirka 30 radhus med färdig detaljplan.
- Entreprenadavtal har tecknats med Flügger Färg om en utbyggnad på 2 500 kvm av deras anläggning utanför Borås.
- Avtal om förvärv av ett projekt i Falkenberg har tecknats med Kvartilen. Inom projektet planeras för ett äldreboende och ett trygghetsboende.
- En markanvisning har erhållits av Trelleborgs kommun för utveckling, byggande, drift och ägande av en förskola.
- Construction management-avtal har tecknats med Alecta för bygg- och projektledning av etapp två av ombyggnaden av Asecs handelsplats i Jönköping, 20 000 kvm.

Kvartal 3 2020:

- Ett egenutvecklat bostadsprojekt i Värberg som omfattar 174 studentbostäder har avyttrats. Entreprenadavtal har tecknats för uppförandet.
- En egenutvecklad logistikanläggning i Örebro har avyttrats.
- Avtal har tecknats med Junehem om att uppföra 65 lägenheter i Taberg utanför Jönköping.
- Avtal har tecknats med Okidoki Arkitekter om att uppföra 12 lägenheter i Lund.
- Avtal har tecknats med Catena om att uppföra en logistikanläggning på 11 100 kvm i Åstorp.
- En egenutvecklad logistikanläggning i Borås har avyttrats.
- Avtal har tecknats med Tobin Properties om att uppföra 60 lägenheter i Nacka.
- Avtal har tecknats med Goda Vattnet Projekt AB om att uppföra 61 lägenheter i Lund.

Revisors rapport avseende nya finansiella rapporter över historisk finansiell information

RAPPORT FRÅN OBEROENDE REVISOR

Till styrelsen i Wästbygg Gruppen AB (publ),
org.nr 556878-5538.

RAPPORT OM DE NYA FINANSIELLA RAPPORTERNA

Uttalanden

Vi har utfört en revision av de nya finansiella rapporterna för Wästbygg Gruppen AB (publ) för den period om tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2019. Koncernens nya finansiella rapporter ingår på sidorna 114–145 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har de nya finansiella rapporterna upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019, 31 december 2018 samt 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2019 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

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 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att de nya finansiella rapporterna upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och 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 nya finansiella rapporter som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av de nya finansiella rapporterna ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av 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 upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de nya finansiella rapporterna 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 de nya finansiella rapporterna.

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 de nya finansiella rapporterna, 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 koncernens 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 de nya finansiella rapporterna. 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 koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i de nya finansiella rapporterna om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om de nya finansiella rapporterna. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att koncernen inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i de nya finansiella rapporterna, däribland upplysningarna, och om de nya finansiella rapporterna återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende de nya finansiella rapporterna. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av revisionen. 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.

Stockholm den 30 september 2020

Grant Thornton Sweden AB

Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Camilla Nilsson
Auktoriserad revisor

Definitioner

A-aktier	Aktier av serie A i Bolaget.
B-Aktier	Aktier av serie B i Bolaget.
Bolaget eller Wästbygg Gruppen	Wästbygg Gruppen AB, org.nr 556878-5538.
Cornerstoneinvestorare	Svolder AB (publ), org. nr 556469-2019 och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, org. nr 556364-2783
Erbjudandet	Erbjudandet att förvärva aktier i Bolaget i enlighet med Prospektet.
Erbjudandepris	96 SEK per B-aktie.
Euroclear Sweden	Euroclear Sweden AB.
Huvudägarna	M2 Holding AB, org. nr 556878-5520 och Fino Förvaltning AB, org. nr 556935-3617.
Joint Bookrunners	Nordea Bank Abp, filial i Sverige, org. nr 516411-1683 samt Swedbank AB, org. nr 502017-7753.
Joint Global Coordinators	Nordea Bank Abp, filial i Sverige, org. nr 516411-1683 samt Swedbank AB, org. nr 502017-7753.
Koden	Svensk kod för bolagsstyrning.
Koncernen eller Wästbygg	Den koncern vari Bolaget är moderbolag inklusive dotterbolag i Koncernen.
MSEK	Miljoner kronor.
Nasdaq Stockholm	Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm Aktiebolag.
Nordnet	Nordnet Bank AB, org. nr 516406-0021.
Prospektet	Detta prospekt som har upprättats i anledning av Erbjudandet.
Placeringsavtalet	Avtal om placering av aktier som ingås mellan Bolaget och Joint Global Coordinators, som beskrivs i avsnittet "Legala frågor och kompletterande information".
SEK	Svenska kronor.
Stabiliseringsagent	Swedbank AB, org. nr 502017-7753.
Säljande Aktieägare	Fino Förvaltning AB, org. nr 556935-3617, med adress c/o Jörgen Andersson, Mastvägen 9, 432 74 Träslövsläge, LEI-kod: 549300CRXWMNJD0E3S37.
Övertilldelningsoption	Den av styrelsen i Bolaget beviljade optionen till Joint Global Coordinators att förvärva ytterligare upp till 1 484 375 B-aktier i Bolaget till Erbjudandepriset för att täcka eventuell övertilldelning eller andra korta positioner, om några, i samband med Erbjudandet.



Adresser

BOLAGET

Wästbygg Gruppen AB
Soferogatan 3B
412 51 Göteborg
Sverige
Telefonnummer: 031-733 23 00

JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

Nordea Bank Abp, filial i Sverige
Smålandsgatan 17
105 71 Stockholm
Sverige

Swedbank AB (publ)
Landsvägen 40
105 34 Stockholm
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Setterwalls Advokatbyrå AB
Sankt Eriksgatan 5
411 05 Göteborg
Sverige

LEGAL RÅDGIVARE TILL JOINT GLOBAL COORDINATORS OCH JOINT BOOKRUNNERS

Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB
Hamngatan 2
111 47 Stockholm
Sverige

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB
Box 7623
103 94 Stockholm
Sverige

WÄSTBYGG

WASTBYGG.SE