



WÄST-BYGG

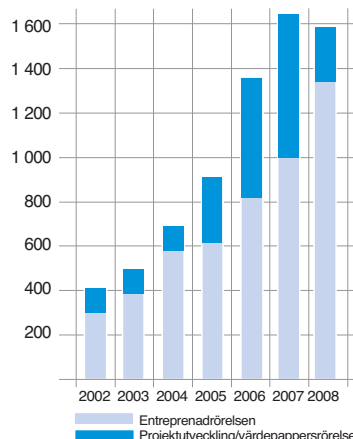
ÅRSREDOVISNING 2008

INNEHÅLL	SIDA
SAMMANFATTNING 2008	3
VÅRT FÖRETAG	4
KONCERNCHEFEN HAR ORDET	6
ÖVERSIKT WÄST-BYGG GRUPPEN	8
NY VD PÅ WÄST-BYGG	10
KORT OCH GOTT	12
BOSTADSPLATTFORMEN	20
KVALITETS- OCH MILJÖARBETE	22
WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING	26
WÄST-BYGG ENTREPRENAD	28
SILON/KLIPPAN I GÖTEBORG	32
SÅ BYGGER VI SÖDERSTADEN	34
BYGGPROJEKT 2008	36
ÅRSREDOVISNING 2008	
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	47
KONCERNRESULTATRÄKNING	51
KONCERNBALANSRÄKNING	52
KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN	54
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	55
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	56
KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET	58
NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN	59

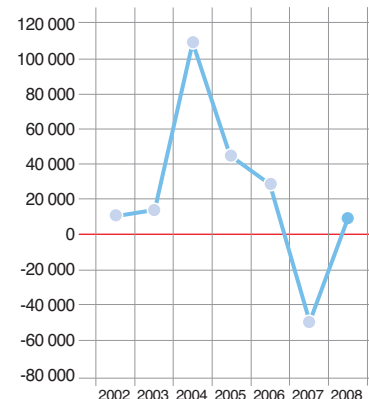
WÄST-BYGG I SIFFROR 2008

- Omsättningen för 2008 uppgick till 1 595 408 323 kr (1 642 981 369 kr).
- Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 9 712 779 kr (-53 417 639 kr).
- Soliditeten i koncernen uppgår till 23 % (22 %)
- Antal årsanställda i medeltal uppgår till 200 st (207 st)
- Under 2008 färdigställdes ca 200 st lägenheter (ca 340 st)
- Av totala ca 210 000 kvm som färdigställdes 2008 utgjordes ca 9 % av bostäder (ca 24 %)

Omsättning (mkr) 2002 - 2008



Resultat (tkr) 2002 - 2008



Flerårsjämförelse

Nedan redovisade flerårsjämförelse speglar koncernens verksamhet på helårsbasis så som den skulle varit om nuvarande struktur varit gällande under hela jämförelseperioden.

Koncernen (Mkr)	2008	2007	2006	2005 Proforma	2004 Proforma	2003 Proforma	2002 Proforma
Nettoomsättning							
- entreprenadrörelsen	1 322	1 002	829	630	648	437	362
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	13	5	1	6	8	56	54
- värdepappersrörelsen	260	636	539	282	44	-	-
Summa	1 595	1 643	1 369	918	700	493	416
Resultat efter finansiella poster							
- entreprenadrörelsen	66	-66	-8	15	29	9	9
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	10	10	-1	-10	76	9	7
- värdepappersrörelsen	-60	9	41	42	5	-	-
- övrigt	-6	-6	-3	-3	-1	-1	-3
Summa	10	-53	29	44	109	17	13
Balansomslutning	520	514	516	401	430	563	559
Redovisat eget kapital	118	115	161	152	173	78	70
Medelantal anställda, st	200	207	190	133	118	137	130
Soliditet, %	23	22	31	38	40	14	13

Nyckeltalsdefinitioner: soliditet = samlade redovisade egna kapitalet i relation till balansomslutningen.



Vårt företag

Wäst-Bygg är idag Sveriges största familjeägda byggföretag med lokal förankring Borås, Varberg och Göteborg. Vi omsatte 2008 över 1,3 miljarder kronor i entreprenadrörelsen.

Framgångsreceptet bygger på förtroende. Ett gott rykte som samarbetspartner har gett oss goda relationer med ProLogis, Coop, ICA, Mjölback's Entreprenad, Vittraskolan, Netto, Shurgard, Varbergs Bostad, Lear, Hedin Bil, SBC, Borås Stad med flera.

Med ett starkt varumärke och stor framtidstro som grund sätter vi alltid våra kunder och våra medarbetare i centrum. Nästa utmaning för oss är att förstärka vår position i Göteborg med kranskommuner och Varberg/Halland, samt på sikt även starta upp en anläggningsverksamhet.



Vår vision:



Vår vision är att Wäst-Bygg ska bli Sveriges bästa byggföretag.

Visionen ska uppnås genom att ha de mest engagerade och kompetenta medarbetarna samt alltid sätta kunden och våra medarbetare i fokus.

Vår affärsidé:



Vi utför och utvecklar byggprojekt i nära samarbete med våra kunder och med lönsamhet, förtroende och trivsel i fokus.

Vi engagerar oss i första hand i Västsverige, men har kraft att agera över hela Skandinavien.

Våra mål:



Vi ska:

- bibehålla vår starka position i Borås och ytterligare stärka vår ställning i Göteborg och Halland
- fortsätta att förädla vårt affärskoncept inom logistikbyggnader
- specialisera och vidareutveckla vår bostadsproduktion
- vidareutveckla de interna stödfunktionerna

Koncernchefen har ordet



Nu är det dags att summera ännu ett verksamhetsår. Vilka är dina tankar om 2008?

Vi lämnar ett bra år bakom oss av flera anledningar. Entreprenadrörelsen i Wäst-Bbygg AB har varit stark och omsätter 1,3 miljarder kronor och gör en vinst på 66 miljoner. Vi har visat att vi är duktiga på det vi gör och att det går att tjäna pengar på entreprenadverksamhet.

De projekt som vi har avslutat under året håller en hög kvalitet och vi har med stolthet överlämnat dem till beställarna. Dessutom har vi förstärkt vår organisation med såväl nyrekryteringar som utbildning av den befintliga personalen.

Internt har vi bland annat avslutat 100-dagarsprogrammet och genom det arbetet har vi kunnat identifiera våra svagheter och vidta åtgärder för att bli bättre. Jag tror att vi alla fick en revanschlust efter två tuffa år trots pågående högkonjunktur och tillsammans har vi nu gjort vårt bästa för att få ut mesta möjliga av 2008. Det är en fin känsla att vi så snabbt lyckades ta oss ur vad vi väl får betrakta som en tillfällig svacka. Jag tycker det visar kraften hos alla medarbetare på Wäst-Bbygg som genom ett stort engagemang vänt den negativa trenden.

Tyvärr var vi tvungna att fatta ett tungt beslut under hösten när 38 yrkesarbetare fick lämna företaget. Vi valde att agera snabbt när vi förstod att konjunkturförsämringen kom. Det kan tyckas paradoxalt att vi vidtog den åtgärden samtidigt som vi hade ett stort antal projekt igång.

Samtidigt är problemet i vår verksamhet att vi inte fullt ut kan vara dimensionerade för de toppar som periodvis finns i byggprojekten. Vi måste därför komplettera med en väl avvägd andel inköp från underentreprenörer för att vara flexibla.

Hur ser det ut för projektverksamheten nu och framgent?

Vi kan väl säga att vi ligger väl i fas för att hantera den lågkonjunktur som drabbat framförallt bostadssegmentet. Vi har inga hus som står färdiga just nu med tomma lägenheter som dränerar oss på kapital. Närmast i tiden ligger etapp tre av Söderstaden i Kungsbäcka. Där är det inflyttning till sommaren men drygt 75 % av lägenheterna är sålda. Dessutom lockade den visning vi hade i mitten av februari 2009 närmare tusen personer, så vi ser positivt på att sälja de tjugo lägenheter som återstår. De sänkta räntorna har helt klart satt fart på marknaden igen. I centrala Borås håller vi på och bygger kvarteret Tuppen, med 26 lägenheter, för inflyttning sent i höst. Även där är en stor del av lägenheterna sålda. Men vi är naturligtvis mycket försiktiga med att dra igång nya projekt för tillfället.

I övrigt ligger alla andra projekt i detaljplanefasen men inget byggande kommer att inledas förrän tidigast i slutet av det här året och då först under förutsättning att vi har en tydlig efterfrågan på objekten. Resultatet i projektutvecklingsverksamheten för 2008 blev 14,8 mkr (10,3 mkr), 10,3 mkr före koncerninterna transaktioner.

Wäst-Bbygg har även en värdepappersrörelse samt intressen i bilbranschen, har de verksamheterna klarat svängningen i konjunkturen?

Vi valde att sälja av den, för bolaget, ganska omfattande värdepappersportföljen i slutet av december. Anledningen var att minska riskexponeringen för företaget som helhet då de finansiella marknaderna är instabila. Vi har istället valt att använda likviditeten till att minska skuldsättningen. När vi kommer att gå in i marknaden igen är svårt att säga idag. Fokus ligger trots allt på våra kärnrörelser, som är entreprenadverksamhet och projektutveckling. Totalt sett har värdepappersrörelsen ändå varit bra för företaget, under de fyra år som den pågått har snittavkastningen varit 7 % per år. Ser man till enbart 2008 gör vi en förlust på 60 mkr men minskningen, 29 %, är trots allt mindre än vad börsen som helhet backar.

För Auto 7H AB, som vi äger 49 % i, blev hösten tung liksom för övriga bilbranschen. Vi hade räknat med en omsättning på 475 mkr för 2008 men facit blev 370 mkr och resultatet slutade därför på -6 mkr (-1 mkr). Vi har i det resultatet tagit större engångskostnader för besparingsåtgärder som nu får effekt under 2009. Större delen av försämringen kom under hösten.

I samband med att vi genomförde 100-dagarsprogrammet i Wäst-Bbygg lanserade vi även de idéerna i Auto 7H och ett liknande projekt genomfördes där redan innan lågkonjunkturen började kännas av på allvar. Tack vare de insatser som programmet resulterade i samt andra åtgärder som ledningen genomfört står Auto 7H nu bättre rustade att möta en lägre efterfrågan. Det har också under det gångna året skett en uppdelning av de olika verksamheterna i separata bolag för att bättre kunna fördela ansvar samt kunna styra ekonomin. Bland annat har det bildats ett separat finansbolag, Auto 7H Finans AB samt ett separat bolag för plåtverksamheten, Auto 7H Plåt AB.

Du verkar vara optimistisk inför framtiden, stämmer det?

Jag är optimistisk men absolut inte naiv. Nyligen hörde jag någon säga att "jorden går bara under en gång och det är sannolikt inte den här gången", och det tycker jag speglar min egen uppfattning ganska väl.

Inför 2009 har vi dragit ner vår budget i entreprenadrörelsen till cirka 1 miljard kronor. Av den summan har vi redan nu mer än 75 % i order. Därutöver finns ytterligare projekt som vi är relativt säkra på att plocka hem. Klarar vi budget behöver vi troligtvis inte heller göra några personalnedskärningar. Men vi har inte råd med några misstag. Varje förlorad krona eller fel utnyttjad resurs innebär mindre motståndskraft för företaget att trygga sysselsättningen för oss alla.

För att skapa ytterligare ett ben att stå på planerar vi för en utveckling av vår anläggningsverksamhet. Idag har vi en arbetsgrupp som utgår från Varberg och som arbetar såväl med våra egna anläggningsarbeten som åt externa beställare. Vi ser en kommande möjlighet till utveckling nu när de stora anläggningsföretagen troligtvis kommer att få en del stora infrastrukturprojekt på riksnivå att arbeta med.

Vi är ett starkt företag och vi har en långsiktig inställning till vår verksamhet. Eftersom vi inte är börsnoterade finns heller inte den kvartalsbokslutshets som präglar våra större kollegor i branschen. Inom rimliga gränser ska pengarna som finns i företagets kassa användas för framtida investeringar i utvecklingen av Wäst-Bygg. Detta innefattar bland annat personal och markinköp för projektutveckling.

Ytterligare en styrka är vår unika position storleksmässigt. Vi har dragit ifrån de mindre företagen men har ännu långt upp till de riktigt stora. Våra beställare upplever det positivt att vi är helt oberoende samtidigt som vi har muskler att hantera stora projekt.

Du verkar nöjd med den personallstyrka som finns omkring dig nu.

Absolut! Rekryteringen av Jörgen Johansson var mycket lyckad. Utöver alla hans personliga egenskaper har han bidragit med ett stort kontaktnät och sina erfarenheter från de större byggbolagen.

Vi har också tre starka kort som chefer för våra relativt nyinrättade affärsområden. Ulf Christoffersson har varit länge i företaget och redan tidigare gjort ett fantastiskt arbete. Med sin nya gruppindelning lyfter han nu verksamheten med såväl logistikbyggnader som övrigt kommersiellt byggande ytterligare en nivå.

Jörgen Andersson och hans grupp har bevisat om och om igen att det går att bygga bostäder med lönsamhet och kvalitet. Därför känns det naturligt att samla allt bostadsbyggande där. Jörgen Andersson har också nyligen invigt sitt affärsområdes nya kontor i Varberg. Det känns mycket positivt och visar samtidigt att vi menar allvar med vår fokusering på västkusten. Johan Eriksson har inte varit hos oss så länge, men vi ser redan nu att han blir en stark resurs när vi nu satsar på att öka vår närvaro i den så viktiga Göteborgsregionen. Kontoret i Göteborg har bemannats upp ordentligt för att vi ska kunna finnas med på den marknaden. Det krävs tålamod att etablera sig men jag är övertygad om att det kommer bli en lyckad satsning. Vi vill naturligtvis även i fortsättningen vara en synlig och stor aktör på 'hemma-plan' i Borås och Sjuhäradsbygden.

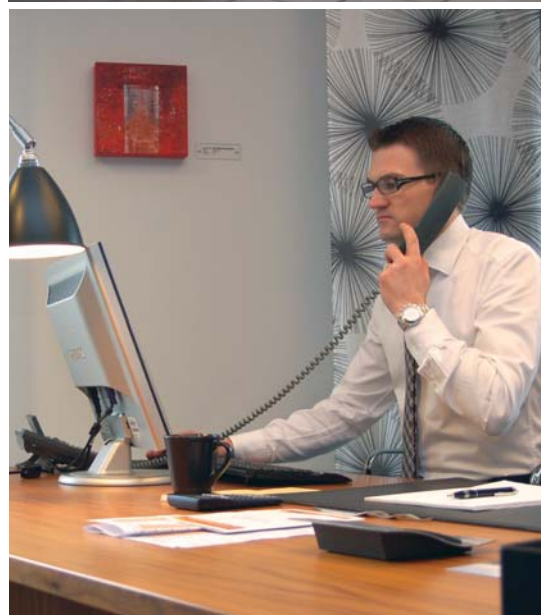
Vi har också förstärkt vår stab på olika sätt, nu senast med en controller.

Jag vill också understryka att jag tycker den handlingsplan som ledningsgruppen har lagt känns mycket bra och något som jag stödjer fullt ut! Den behandlar både ekonomiska mål men även värderingar. Värderingar som beskriver hur vi skall agera internt i bolaget och med våra kunder och leverantörer.

Full fart mot 2009 med andra ord?

Stark kassa, hyfsad orderingång trots lågkonjunktur och bästa tänkbara organisation – självklart ser jag ljuset på framtiden! Organisatoriskt har vi vuxit ikapp vår verksamhet och även om jag inte ser någon tillväxt under 2009 ska vi växa ytterligare framöver. Och till skillnad från 2006 och 2007 ska den tillväxten inte kosta pengar, den ska generera pengar. Vårt interna vision är att bli Sveriges bästa byggföretag och dit är vi på god väg.

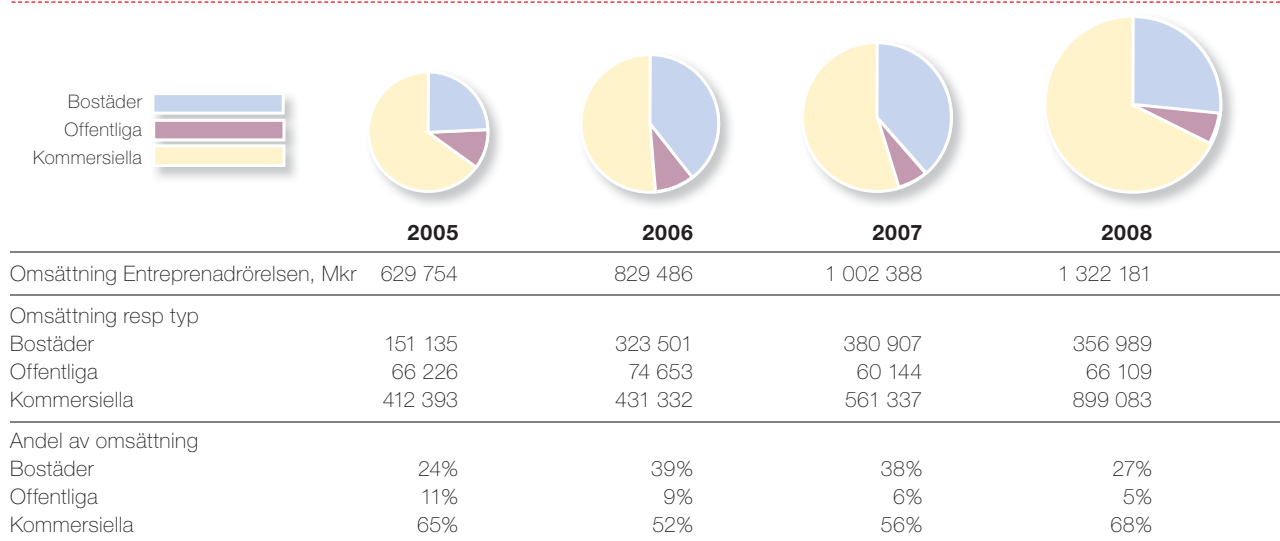
*Patrik Ivarson
Koncernchef Wäst-Bygg Gruppen*



Wäst-Bygg – en översikt

I maj 1981 startade Gunnar Ivarson och Kjell Berggren Wäst-Bygg. Från början var det ett traditionellt bygg- och fastighetsföretag, lokalt förankrat i Borås. Under åren som gått sedan dess har företaget växt och utvecklats till en koncern som idag omsätter mer än en och en halv miljard kronor och har ca 160 anställda. Idag har vi kontor i Borås och Göteborg samt från och med april 2009, även i Varberg, och ser hela Västsverige som vår hemmamarknad. Men vi är verksamma över stora delar av landet, inte minst tack vare återkommande uppdrag från flera rikstäckande företag.

Fördelning mellan olika byggnadstyper, andel av omsättningen

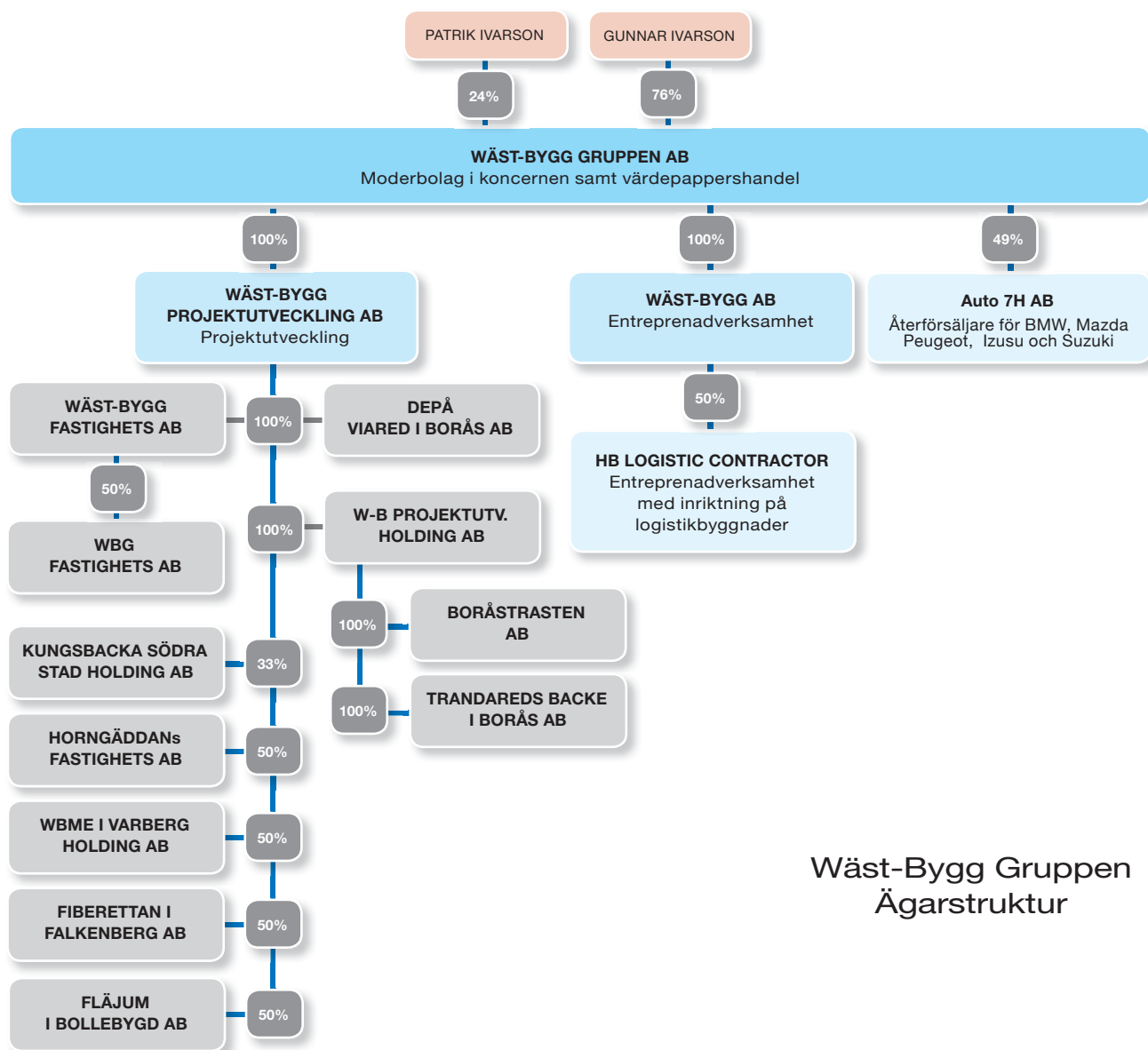


Några av våra samarbetspartners:



Logistic Contractor

Tillsammans med WH-Bygg AB äger vi företaget HB Logistic Contractor. Logistic Contractor bygger nyckelfärdiga anläggningar för logistik och light manufacturing. En av de stora kunderna är ProLogis, världens största fastighetsägare på logistiksidan. Under 2008 svarade Logistic Contractor för drygt 50 % av den totala produktionen av större logistikanläggningar i Sverige.



Wäst-Bygg Gruppen Ägarstruktur



Ekängengruppen

Ekängengruppen är ett företag som arbetar med utveckling och förvaltning av fastigheter. Tillsammans med Ekängengruppen driver Wäst-Bygg bland annat projektet Södra Åstranden i Falkenberg, en ny stadsdel på Åtrans södra strand mellan Tullbron och havet.



Auto 7H

Wäst-Bygg Gruppen är delägare i Auto 7H AB, återförsäljare för BMW, Peugeot, Isuzu, Suzuki och Mazda. Företaget startade 2003 och har på kort tid etablerat sig som en av Sveriges ledande återförsäljare av BMW. Auto 7H finns i Borås, Skene, Henån och Uddevalla med försäljning och serviceverkstad.

Hektisk start för nye VDn Jörgen Johansson



Jörgen Johansson (till höger) tillsammans med Ulf Christofferson och Johan Eriksson.

I början av juni började Jörgen Johansson sitt arbete som VD för Wäst-Bygg AB och fick därmed huvudansvaret för hela entreprenadverksamheten. Någon mjukstart blev det inte. Verksamheten i bolaget gick för högtryck och det var mycket arbete med planering inför framtiden. Men efter bara några månader slog finanskrisen till på allvar.

– Det är bara att konstatera att det aldrig blir riktigt som man tänkt sig. Trots min erfarenhet var min uppfattning när jag började här, att den goda byggkonjunkturen skulle fortsätta, inte minst med tanke på hur stort behovet på marknaden var då, och fortfarande är. Samtidigt finns det ingen anledning till en överdriven oro på lång sikt som jag ser det. Under mitt yrkesliv har jag upplevt fyra lågkonjunkturer och kommer rent statistiskt sett att få vara med om ytterligare några.

Jörgen gör en jämförelse med den förra lågkonjunkturen och konstaterar att situationen trots allt ser ljusare ut nu än det gjorde den gången.

– Då hade de producerade volymerna överstigit efterfrågan. Nu finns det ett fortsatt stort behov av både kommersiella lokaler och bostäder. Bara i Göteborgs-regionen saknas flera tusen lägenheter. Dessutom är upprustningsbehovet omfattande, inte minst i miljonprogramsområdena. När det gäller kommersiella projekt finns beställningar på såväl butikslokaler som logistikanläggningar. Bland annat bygger vi just nu en av landets största logistikbyggnader utanför Jönköping.

De planer för framtiden som Jörgen ägnade stora delar av den första tiden åt fick revideras efter sommaren.

– Färdriktningen står givetvis kvar liksom den vision och de mål som vi satt upp. Däremot har vi sett över budget och tidsplan och gjort de förändringar som krävs för att ha realistiska siffror att arbeta emot.

När Jörgen började hade 100-dagarsprogrammet avslutats några månader tidigare och arbetet med Wäst-Byggs Plattform för Bostadsbyggande var i full gång.

– Även om jag inte deltog själv är det min uppfattning att 100-dagarsprogrammet var väldigt nyttigt för företaget. Det kom i en tid när förbättringsarbetet var nödvändigt och är dessutom starkt bidragande till det fantastiskt fina resultat som företaget visar för 2008. Bostadsplattformen är också ett projekt som ligger helt rätt i tiden. Generellt sett idag så byggs det alldeles för stora och dyra lägenheter. Vi måste hitta sätt att producera med en lägre prislapp; med andra ord öka vår produktivitet och därmed anpassa kostnaderna till efterfrågan. Samtidigt ska vi komma ihåg att kraven är höga på boendestandarden idag. Förhoppningsvis kan vi med hjälp av plattformen hitta en modell som är bra för både oss och framtida lägenhetsinnehavare.

Jörgen trivs bra på Wäst-Bygg med sin nya roll. Sedan tidigare kände han till företaget relativt väl men kan ändå konstatera att några saker har överraskat.

– Andan på företaget är en positiv upplevelse. Det finns en arbetsglädje och ett engagemang bland personalen som smittar av sig. Jag upplever också en stor generositet från ägarna och en genuin omtanke om företaget.

Affärsområdescheferna:



Wäst-Byggs kontor i Göteborg ligger granne med Liseberg, med en stor terrass mot söder.

Långsiktigheten prioriteras och jag tycker att det är skönt att slippa tankar om börskurser och kvartalsstrategi. Ibland kan jag dock tycka att engagemanget har skapat ett splittrat arbetssätt i företaget. Jag tror att den samordning som vi nu arbetar med som en röd tråd genom vår antagna färdriktning är nödvändig, för det behövs helt klart fler gemensamma arbetssätt. Först när alla drar åt samma håll kan vi bli riktigt starka.

Wäst-Byggs Göteborgskontor är hemmaplan för Jörgen. Från sitt kontor har han en fantastisk utsikt över en av stadens stora attraktioner, Liseberg. Placeringen i Göteborg handlar inte i första hand om att det är där han bor. Att skaffa sig en större marknadsandel just här är en av Wäst-Byggs stora prioriteringar inför framtiden.

– Göteborg är den största byggmarknaden i Västsverige och ska vi verka här ska vi också ha en stark organisation här. Under året har vi gjort flera nyrekryteringar till Göteborgskontoret och har stärkt vår kunskaps- och kompetensbank väsentligt.

En annan viktig del är den organisationsförändring med tre starka affärsområden som formats under året. I de framtida planerna finns också ett fjärde affärsområde inom anläggning.

– Nu samlar vi kompetensen inom respektive segment och ser till att i största möjliga mån följa våra kunder snarare än att begränsa oss inom geografiska regioner. Affärsområdena ska ha en flexibel organisation som kan växa när marknaden tillåter.

Förväntningarna på 2009 är alltså stora trots allt. Jörgen vågar sig till och med på att sia om var företaget står när året är slut.

– Jag tror att vi kommer att kunna konstatera att året trots konjunkturen visar ett gott resultat. Vi kommer att ha stärkt vår position ytterligare på marknaden och vi kommer att ha fullföljt de planer som är fastslagna idag. Runt omkring oss har lågkonjunkturen bottnat. Inte så att jag tar lättvindigt på den men eftersom nästan hela världens regeringar samverkar för att hitta lösningar torde vi se en ljusning framför oss.



Ulf Christofferson, Borås

Ulfs grupp ansvarar för all verksamhet i Logistic Contractor samt delar av övrigt kommersiellt byggande i företaget.



Johan Eriksson, Göteborg

För Johans grupp är den primära uppgiften att på allvar etablera Wäst-Bygg som en naturlig samarbetspartner för de stora beställarna i Göteborgsregionen. De har dessutom ansvar för att fortsätta utveckla vår starka position i Borås och Sjuhärad.



Jörgen Andersson, Varberg

Oavsett var i landet som Wäst-Bygg ska bygga bostäder är det Jörgens grupp som driver projektet. Dessutom ansvarar de för region Halland med bygg och anläggning samt delar av vårt kommersiella byggande, bland annat exploatören Själsös uppdrag.

Kort & gott



Stenskulpturen har kommit hem

Under hösten föll den sista pusselbiten på plats i vårt kontor. Vid entrén möts nu alla våra besökare av den åtta ton tunga stenskulpturen "Två generationer" av Boråskonstnären Lars-Åke Åberg.

Fredagen den tredje oktober var det äntligen dags. Pricken över i, stenskulpturen "Två generationer" utanför entrén till vårt kontor var på plats och redo att avtäckas. Någon solig bryttsommardag var det tyvärr inte men trots höstkylan var stora delar av personalen på plats under invigningen tillsammans med konstnären och andra inbjudna gäster.

Skulptören själv, Boråskonstnären Lars-Åke Åberg, berättade om den långa processen från att hitta de perfekta stenblocken fram till färdigt konstverk. Materialet är svart diabas och kommer från ett stenbrott strax utanför Älmhult i Småland. Ursprungligen vägde de båda stenblocken tjugofem ton tillsammans men efter bearbetningen är de nu nedbantade till åtta ton.

Skulpturen symboliserar den generationsväxling som gjordes i Wäst-Bbygg 2005 när Gunnar Ivarson lämnade över ledarskapet till sonen Patrik. Framtidstron illustreras av stenarnas uppåtpåkande silhuett. Konstverket var klart redan under våren 2008 men lånades direkt ut till Borås Stad och Konstmuséets Skulpturfestival, som pågick under hela sommaren.

"Två generationer" är en del av den relativt omfattande konstutsmäckning som finns på Wäst-Bbyggs kontor. När det nya kontoret planerades var Jeanette Ölund, gallerist i Borås, med redan på ett tidigt stadium. Tack vare hennes breda kunskaper och stora kontaktnät finns nu en spännande miljö med både skulpturer och målningar.



Wäst-Byggs kontor tog priset...



Vi är väldigt nöjda med vårt kontor som vi flyttade in i lagom till sommaren 2006. Därför är det extra kul att även andra tycker att det är fint. När det dessutom tilldelades Borås Stadsbyggnadspris 2008 i kategorin näringsfastighet blev vi riktigt stolta. Arkitekt är Mårten Dahlin på DTH Arkitekter i Borås och motiveringen löd "För sin väl gestaltade och träffsäkra tolkning av byggföretagets huvudkontor".

År 2008 delades Borås Stadsbyggnadspris ut för första gången på fyra år och omfattade hela fyraårsperioden. Stadsbyggnadsprisets syfte är att ge uppmärksamhet åt och skapa intresse för god byggnadskonst och arkitektur. I år var det sex kategorier som belönades och bland de övriga pristagarna finns Borås Arena och Sandwalls plats i centrala Borås.

...liksom kvarteret Lorensberg

Ytterligare ett av de sex priserna hamnade hos oss, nämligen kategorin flerbostadshus. Det var Lorensberg på stadsdelen Göta som vann med motiveringen "För en utformning i nutida, internationell strukturalistisk tradition med medveten koppling till platsen i material, kulör och skala." Lorensberg består av 21 ljusa och luftiga bostadsrättslägenheter fördelade på tre huskroppar. Arkitekt är Bo Ekström, MA-arkitekter. I denna kategori var ytterligare tre bostadsområden nominerade. Två av dem har vi byggt, nämligen Kv Svanen och Kv Stenhammar.



Kort & gott



Wäst-Bygg stöder SOS-Barnbyar på Filippinerna

Bland Filippinernas cirka 90 miljoner invånare finns ungefär 10 miljoner barn som på olika sätt har det svårt och är i behov av hjälp. Många barn överges när föräldrarna söker arbete i någon annan del av landet eller utomlands. Hundratusentals barn lever därför under mycket svåra förhållanden i städernas slumområden som gatubarn, prostituerade eller barnarbetare. SOS-Barnbyar har varit aktiva på Filippinerna sedan 1964 och håller just nu på och slutför sin åttonde barnby. Den ligger i Bataan-provinsen, ett kustområde där arbetslösheten ökar i snabbt takt med att det småskaliga fisket konkurreras ut. I februari 2009



kommer den första delen av barnbyn att stå klar. När hela utbyggnaden är färdig kommer 120 övergivna eller föräldralösa barn att kunna tas omhand här.

Sett i proportion till hur många som behöver hjälp kan det verka som en droppe i havet men samtidigt skapar

verksamheten ringar på vattnet. Såväl byggnationen som den löpande driften skapar välbehövliga arbetstillfällen. Personalen i barnbyn arbetar också förebyggande ute på fältet för att ge stöd till familjer i riskzonen.

Wäst-Bygg sponsrade SOS-Barnbyar med 500 000 kronor under 2008 och den summan täcker kostnaden för ett familjehus i barnbyn i Bataan. Under den kommande tvåårsperioden har vi beslutat att lämna ett stöd till barnbyns löpande verksamhet på ytterligare 500 000. SOS-barnbyars långsiktiga engagemang för utsatta barn är ett arbete som vi med glädje bidrar till.

Byggnationen av SOS Barnbyars åttonde barnby i Bataan-provinsen utanför Manilla på Filippinerna pågår för fullt. Den första delen står färdig för inflyttning i februari 2009.





Nu etablerar vi oss i Varberg!

Under de senaste åren har vi arbetat med flera stora projekt i Halland. Ytterligare några kommer att påbörjas under de kommande åren, därför väljer vi nu att etablera oss i Varberg.

Kontoret i Varberg blir hemmaplan för en av våra affärsområdeschefer, Jörgen Andersson, och hans grupp. Inledningsvis kommer cirka sex personer att arbeta här, men på sikt räknar vi med att ytterligare förstärka bemanningen.

Hela Halland är en expansiv region. Varberg har exempelvis ett genomsnittligt inflyttningsnetto på över fyrahundra personer årligen och efterfrågan på bostäder är fortsatt stor. I den framtidsbarometer som konsult- och forskningsföretaget Kairos Future nyligen publicerade så är Varberg

bland de elva mest attraktiva framtidskommunerna och den som avancerar näst snabbast av alla kommuner i landet på denna lista.

Men personalen på Varbergskontoret kommer inte enbart att arbeta på den halländska marknaden.
– Nej, affärsområdet som jag ansvarar för har bland annat hand om allt bostadsbyggande som sker inom Wäst-Bbygg, så oavsett var ett bostads-

hus ska byggas så är det vi som ansvarar för projektet. Inom vår arbetsgrupp ligger också alla kontakter med exploatören Sjælsø, vilket bland annat innefattar butiksbyggande åt kedjor som Coop, Mekonomen och Swedol på många platser runt om i landet, säger Jörgen Andersson.

Varbergskontoret är klart för inflyttning i april 2009 och vi ser fram emot att bli västkustbor på riktigt!

Kvarteret Lorensberg, mitt i centrala Varberg, är ett stort projekt som Wäst-Bbyggs Varbergskontor kommer att ta sig an i framtiden.



Kort & gott



85 000 kvadratmeter logistikyta – störst i Sverige 2008

Utanför Jönköping växer nu en logistikbyggnad av gigantiska mått upp. Markytan är på hela 70 000 kvm, cirka tolv fotbollsplaner. Därtill kommer ett entresolplan på 15 000 kvm. Beställare är ProLogis.

I slutet av 2008 var ungefär halva byggnaden klar och hyresgästen DHL flyttade in. DHL har även option på ytterligare yta. När byggnaden är klar till sommaren 2009 ska totalt tre hyresgäster dela på den.

– När allt var som intensivast här kom det en betongbil var sjätte minut under dagtid. Bearbetningen skedde sedan under natten. Som mest har vi varit runt 110 personer samtidigt på

byggarbetsplatsen och under en period omsatte vi hela 4,5 mkr per dag, berättar platschef Svante Axelsson. När så här stora markytor hårdgörs kan det bli stora problem när det regnar intensivt. Därför krävs särskilda åtgärder för att ta hand om regnvatten. Och systemet fungerar, det sattes på prov under byggtiden.

– En dag föll 68 mm regn på sju timmar. Om hela taket varit färdigt hade det inneburit att nästan 5 000 kubikmeter vatten skulle tas om hand, och det hade vi också klarat. Denna dag steg vattennivån i den intilliggande regnvattendammen med två meter!



Markyta ca 70 000 m², vilket motsvarar ca 12 fotbollsplaner eller ca 100 villatomter...
Takhöjd ca 12 m = byggnadsvolym ca 850 000 m³...
Till golvet har använts ca 17 500 m³ betong. Vikt ca 90 000 ton...
Till armering har använts ca 1 000 m³ armeringsjärn. Vikt ca 8 000 ton...



Bredd i vår styrelse

Sedan tre år tillbaka sitter Boris Lennerhov, vd för lågprisvaruhuset Gekås, i Wäst-Byggs styrelse. Hans kunskap om handel är odiskutabel, bland annat efter nästan tio år på vd-stolen i Sveriges mest kända shoppingresmål, men vad har han för kunskap om byggbranschen?

– Min tidigare erfarenhet är helt och hållet från beställarsidan. Jag har varit involverad i olika butiks- och lagerbyggnationer och har därför ett kundperspektiv att bidra med. Men man får inte glömma att det finns många faktorer som är gemensamma när det gäller att driva ett framgångsrikt företag, oavsett bransch.

Samtidigt förtydligar han att det finns många skillnader mellan de två branscherna.

– Kulturerna ser helt annorlunda ut och då tänker jag inte bara på att handel huvudsakligen är kvinnligt och bygg manligt. Handel utgår från en central plats med en tydlig organisation. Ett byggföretag är etablerat på många olika platser där projekt pågår under olika lång tid. Men jag tror ändå att byggbranschen tjänar på en stark och väl sammanhållen personalorganisation och det har vi också arbetat mycket med under de senaste åren. Enligt min uppfattning har byggföretag i allmänhet också mycket att lära från handeln när det gäller synen på kundservice. Det är ytterligare ett område där bolaget kan dra nytta av mina kunskaper.

Årets tårta 2008 – åt man kanske upp den i Kungsbacka?



Som en stämningshöjare inför semestern specialbeställdes den 3 juli en tårta i jättestorlek formad som Söderstaden, komplett med hus, gator, fordon, träd, markarbeten, grunder och armering. Alla som jobbade på Söderstaden – inklusive underleverantörer – bjöds in på tårtfrossa med kaffe och trots den imponerade storleken (200 x 80 cm) lyckades man äta upp i stort sett hela den magnifika skapelsen. Som tur var hann vi dokumentera tårtan innan allt försvann...

Brandrenovering – ett udda uppdrag



I augusti 2008 orsakade en brand stor skadegörelse i en industrifastighet på Hulta i Borås. När byggnaden skulle återställas kunde man konstatera att aktuella ritningar över byggnaden saknades. Dessutom var tidspressen stor, de företag som hyrde lokaler i byggnaden var angelägna om att komma tillbaka så snart som möjligt. Vad göra? Ringa Wäst-Bbygg så klart.

Christer Egelind, arbetschef på Wäst-Bbygg berättar om ett projekt baserat på förtroende och god dialog. – Fastighetsägaren och försäkringsbolaget ville komma igång med renoveringen direkt. Men eftersom det

inte fanns några underlag att utgå ifrån hade vi ingen möjlighet att göra en kostnadsberäkning. Vissa delar av lokalerna var dessutom så skadade att det inte ens gick att se hur det sett ut där före branden. Vi kom därför överens om att renovera på löpande räkning. Arbetet har varit en utmaning för alla inblandade, inte minst för vår personal på plats som i flera fall fått improvisera för att lösa problem som dykt upp. Vi fick dessutom en tuff tidsplan att arbeta emot eftersom de olika hyresgästerna ville flytta tillbaka utan onödigt dröjsmål. Hela arbetet beräknas vara klart i månadsskiftet mars/april 2009.



Tuppen tar form

I slutet av 2008 tog kvarteret Tuppen de första stegen från att bara vara ett hål i marken till att börja likna ett hus. Byggkranen är nu på plats och arbetet kommer att fortsätta under stora delar av 2009. I slutet av 2009 är det dags för den stora inflyttningskarusellen.

Helt klart kommer Tuppen att ha sex våningsplan och innehålla 26 bostadsrättslägenheter med hög standard. Läget är ett av de bästa i Borås med den stora, lummiga Annelundsparken alldeles bredvid och Borås centrum på fem minuters promenadavstånd.



Kort & gott



Kvarteret Nysäter vann Falu Rödfärgspriset 2008!

Falu Rödfärg har ett eget arkitekturpris som delats ut vartannat år sedan 2002. 2008 gick Rödfärgspriset till ett av Väst-Byggs byggprojekt, området Nysäter i Mölnlycke.

De tjugo nominerade bidragen visades under hela sommaren utanför Nordiska museet på Djurgården i Stockholm. Juryns val blev Nysäter, ett område med cirka hundra bostäder naturskönt beläget intill sjön Örtjärn. I området finns en blandning av villor, bostadsrätter och hyresrätter. En av de stora utmaningarna under byggtiden var att bevara områdets naturmark och de nivåskillnader som finns.

I motiveringen skriver juryn bland annat "Tätt placerade bostadskuber bildar livfullt trappande huskedjor ner mot sjön Örtjärn och villorna. Hyresrätterna lite högre upp i backen håller kollen. Alla med generösa terrasser och uteplatser i en nästan bilfri miljö. Ett stycke vardagslyx mitt i folkhemmet".



Checklistan gör det säkrare på jobbet



En speciellt framtagen checklista avsedd att ha med sig i fickan eller i plånboken skall hjälpa våra medarbetare att agera på rätt sätt om olyckan skulle vara framme. Checklistan innehåller förutom instruktioner om räddning, larm och kontakter också instruktioner för praktisk första hjälp och åtgärder som skall göras vid och efter olycksfall av respektive chef. Och finessen är givetvis formatet. Checklistan skall alltid vara lätt att ha med sig!



ID06 – nu har alla medarbetare fått fotolegitimation

Nu har de nya ID-korten nått ut till alla på Wäst-Bygg. ID06 är byggbranschens eget initiativ för att motverka svartarbete och ekonomisk brottslighet och att stärka den sunda konkurrensen. Genom föranmälan, obligatorisk legitimationsplikt och närvaroredovisning försvåras för obehöriga att vistas på byggarbetsplatsen.

Även kunderna ställer numera krav på oss att alla på arbetsplatsen skall ha ett synligt ID-kort.



Lars Ivarson – mannen som får Wäst-Bygg att snurra



Riva grannhuset som är inköpt för att ge plats för en framtida utbyggnad av huvudkontoret. Det fixar Lars Ivarson. Flytta kartonger på Göteborgskontoret. Det tar Lars hand om också. Förmodligen skulle inte en enda arbetsvecka på Wäst-Bygg fungera utan honom. En tusenkonstnär som sköter om kontoren och ansvarar för att alltifrån skottkärror till kontorsmaterial finns i rätt omfattning på rätt ställen. Dessutom ser han till att alla våra arbetsplatser är ordentligt larmade.

– Mitt arbete är fruktansvärt roligt. Ingen dag är den andra lik. Förmodligen är jag också den i hela organisationen som träffar flest medarbetare, eftersom jag är ute så mycket på alla

arbetsplatser, inte minst tack vare arbetet med larmen. Det innebär också att jag får se våra olika projekt växa fram.

I Lars stora förråd finns det mesta som behövs på en byggarbetsplats; bodar, containrar, bockar och gipsvagnar.

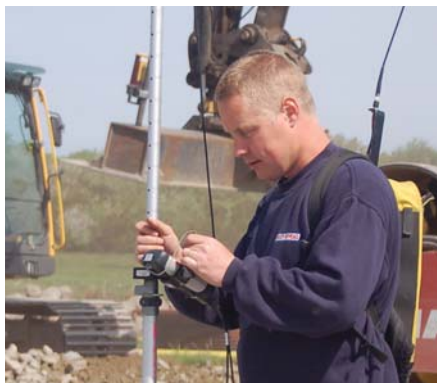
– Oftast kan jag fixa fram det mesta som mina kollegor behöver, ibland också med lite specialanpassning. Som till exempel när vi behövde göra i ordning fler arbetsplatser på huvudkontoret och ställde dit två arbetsbodar. Självklart skulle de kontorsplatserna inte vara sämre än de övriga så de snyggades till med bland annat parkettgolv.

En viktig pusselbit i vår organisation – anläggningsgruppen

I samband med byggandet av bostadsområdet Söderhöjd i Varberg arbetade vi ihop med ett anläggningsföretag med mycket kompetent personal. För tre år sedan gick det företaget omkull och då valde vi att erbjuda några av dem att starta en anläggningsgrupp hos oss. Då var de fyra stycken, idag har gruppen vuxit till femton personer och har en omsättning på 70 mkr.

Anläggningsgruppen arbetar dels med Wäst-Byggs egna projekt och dels med externa uppdragsgivare. Ungefär 40 % av anläggningsgruppens verksamhet utförs åt beställare utanför vår egen organisation. Vi har idag en bredd som gör att vi kan erbjuda tjänster inom anläggning, byggservice, fastighetsskötsel och olika typer av mark- och grundarbeten.

– Två stora kunder är Varbergs och Kungsbacka kommuner. Dessutom har vi skötselavtal med bland andra HSB och Riksbyggen, berättar Peter Johansson som ansvarar för arbetsgruppen.



Bostadsplattformen formar framtiden

Under 2008 avslutades det grundläggande arbetet med Wäst-Byggs Plattform för Bostadsbyggande. Handboken finns nu i sin första version och innebär att vi nu har lagt basen till hur våra bostadsprojekt ska utföras – både när det gäller vad vi bygger och hur vi bygger.



Utgångspunkten i plattformen är att skapa en systematik i våra bostadsprojekt. Även om det finns många faktorer som skiljer olika projekt från varandra finns det betydligt fler som förenar. Ytterst handlar det om att med lönsamhet kunna bygga attraktiva och kostnadseffektiva bostäder.

Av tradition har det oftast skapats en ny och temporär organisation vid varje projektstart. För varje projekt har nya lösningar och rutiner skapats och problem har lösts när och där de har uppstått. Den relativt låga standardiseringsgraden har begränsat möjligheterna till att dra nytta av upprepningseffekter och återanvända lösningar. För att ändra på detta har vi nu samlat erfarenheter från olika projekt. Utifrån våra medarbetares höga kompetens har vi utformat en handbok som ska ligga till grund för vårt fortsatta bostadsbyggande.

Standardisering innebär inte att alla hus ska vara lika höga och ha samma färg, utan tar fasta på allt det som är gemensamt mellan olika projekt. Alla hus har fönster och dessa kan och ska vara olika stora. Men infästningen kan se likadan ut överallt. Byggnader kan ha olika form och olika många våningar. Men väggpartierna ska alltid monteras ihop i hörnen. Det kan göras på samma sätt i alla hus. Och så vidare.

En noggrann och väl genomarbetad projektering är nyckeln till ett lyckat byggprojekt. Med tydliga anvisningar och genomarbetade handlingar ska önskad problemlösning under produktionsfasen minska. Genom att samma personer, så långt det är möjligt, arbetar med all projektering säkerställer vi kvaliteten på denna viktiga fas i arbetet.



Plattformen tar rent konkret sikte på den tekniska utformningen och hur projekteringen ska genomföras men inkluderar även hela arbetsgången med inköp, logistikflöde samt hur all dokumentation ska ske.

Många av tankarna är hämtade från Lean-konceptet, en arbetsmetodik som Toyota så framgångsrikt har använt. Ledorden är effektivt resursutnyttjande och minimerat slöseri. Men för att kunna åstadkomma detta är personalens engagemang a och o.

Rätt sak på rätt plats i rätt tid. När det gäller att minska slöseri har fem huvudområden identifierats:

- undvik stillestånd och väntan.
- undvik omarbete och reparationer.
- minimera lagring – leveranser ska komma när materialet behövs.
- minimera förflyttning – verktyg och material ska finnas där de ska användas.
- minimera transporter.

Men det finns ytterligare ett slöseri som ska undvikas och det är att undlåta att ta vara på personalens kreativitet. Kompetens och engagemang måste bemötas på rätt sätt för att åstadkomma utveckling och förbättring.

Plattformen ska vara ett stöd i arbetet, inte ett hinder. Därför gäller det att göra en noggrann avvägning av hur den ska kunna anpassas till de olikheter som ändå finns mellan olika projekt samtidigt som standardiseringstanken inte får gå förlorad. Ytterligare en balansgång är hur och när den ska uppdateras. Erfarenhetsåterföring är viktig och plattformen är ämnad att vara ett levande dokument.

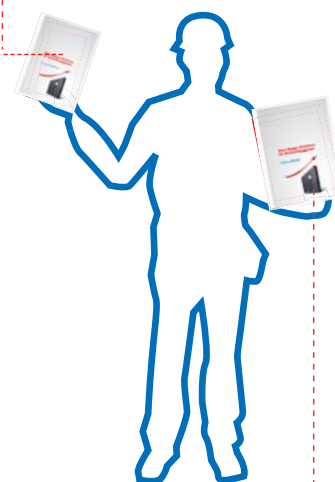
När det grundläggande arbetet med Plattform för Bostadsbyggande nu är klart är det dags att se över vilka tillägg som ska göras. Närmast ligger en genomgång av hur vi ska arbeta för att möta kommande krav inom miljö- och energiområdet.

Goda möjligheter finns för att kunna utöka plattformen till att också omfatta andra typer av projekt, som exempelvis de logistikanläggningar vi bygger. Vi arbetar också med att modifiera den för att hitta en modell för en kostnads-effektiv produktion av hyresrätter.

Bostadsplattformen består av två delar; INTRODUKTIONEN och HANDBOKEN.

1. Introduktionen

Presenterar de grundläggande tankarna om arbetssättet och dess effekter.



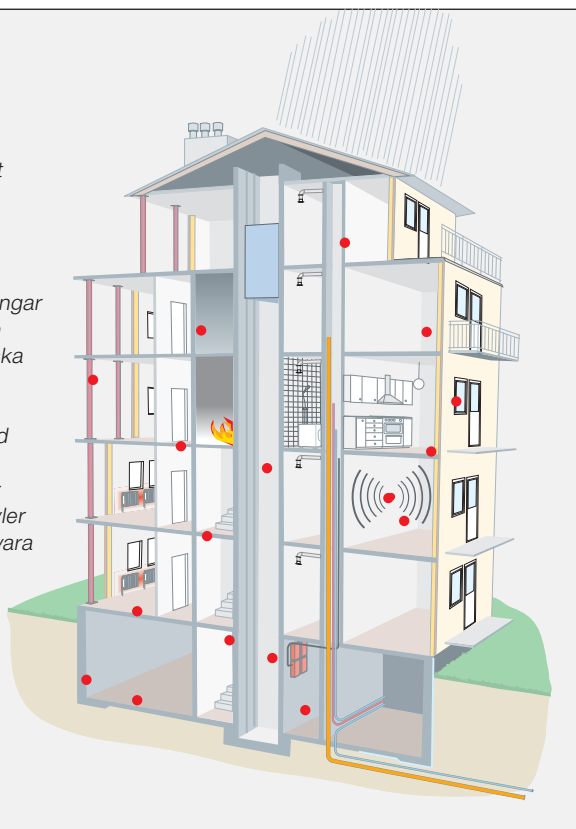
2. Handboken

Beskriver det praktiska genomförandet vad gäller projektering och presenterar den tekniska utformningen, inklusive detaljer och beskrivningar.

KONCEPTHUSET

Handbokens riktlinjer och detaljlösningar har applicerats på ett fiktivt men verklighetstroget bostadsprojekt – Koncepthuset. Syftet är huvudsakligen att exemplifiera goda lösningar för bostadsplaneringen och att fånga upp kritiska moment och detaljer.

Ett ytterligare syfte med Koncepthuset är att skapa en måttstock för beräkningar, som kalkyler och energibehov, och vara ett effektivt verktyg för diskussion och förståelse för Bostadsplattformens ambition och mål.



Kontinuerlig utveckling av vårt kvalitets- och miljöarbete

1995 tog vi fram den första versionen av vår Kvalitets- och miljöhandbok. Sedan dess har ett flertal revideringar gjorts och idag är den ett flitigt använt verktyg i den dagliga verksamheten.



Ett byggprojekt hos Väst-Bygg inleds alltid med det startdokument som finns i Kvalitets- och miljöhandboken. I sitt ursprungliga skick innehåller dokumentet alla moment som det behöver planeras för vid en byggstart. Utifrån varje enskilt projekts förutsättningar skalas sedan allt bort som inte är aktuellt. Är det en nybyggnation behövs till exempel inte avsnittet om rivning. I ett annat fall är det kanske markarbeten som inte är aktuella. För varje avsnitt som blir kvar finns tillhörande rutiner, checklistor och blanketter.

En avstämning görs därefter gentemot beställarens Administrativa föreskrifter för att kontrollera om det finns några specifika krav där som innebär särskilda insatser från oss.

Det system Väst-Bygg använder är helt egenutvecklat även om vi tagit till oss vissa delar av ISO-systemet. Metoden har fått mycket positiv respons från de beställare vi samarbetar med tack vare att det är heltäckande utan att för den sakens skull vara onödigt byråkratiskt.

Inom miljösektorn sker hela tiden en utveckling. Miljökraven växer och områdena som omfattas blir fler.

När vårt kvalitets- och miljöarbete inleddes var farliga ämnen i fokus. Idag har det skett en självsanering på marknaden som underlättar arbetet med att välja rätt produkter men ännu finns det mycket kvar att göra. Väst-Bygg samarbetar med Sunda Hus miljödata och kontrollerar våra egna och underleverantörernas materiallistor gentemot deras databas. Detta sker idag så tidigt som möjligt i byggprocessen så att allt material är godkänt i god tid innan de ska användas.

Källsortering sker på samtliga byggarbetsplatser. Hur sorteringen sker bestäms i samråd med den aktuella kommunen utifrån vilka fraktioner som de kan hantera. Miljöfarligt avfall tas om hand vid särskilda miljöstationer.

Mycket av det framtida miljöarbetet går hand i hand med utvecklingen av vår Plattform för Bostadsbyggande. Resurssnålt byggande och bättre logistikplanering för att minska transporterna är viktiga faktorer för en bättre miljö, liksom ett effektivt energiutnyttjande i byggnadernas långa brukarskede. Just nu håller vi på och bygger Sveriges första nyproducerade logistikanläggning som uppfyller kraven för Green Building.

Utvecklat IT-stöd säkerställer kvalitetsarbetet

För att underlätta kvalitetsarbetet och säkerställa möjligheten till kontinuitet och uppföljning har vi valt att kraftfullt investera i utökat IT-stöd. Genom Baltzar sköter vi fakturahanteringen elektroniska och i SiteCon, BidCon och PlanCon skapas förutsättningar för att effektivt samordna hantering av projektdokument, ekonomiavstämning, kalkylering och projektplanering på ett företagsgemensamt sätt. Därmed säkerställer vi att kvalitetsarbetet följer samma mönster i de olika projekten samt att all information finns tillgänglig för dem som berörs.





Revision på plats för stöd och uppföljning

Hur fungerar kvalitets- och miljöarbetet i praktiken? Nyligen fick Per Brandt, en av Wäst-Byggs platschefer, besök av Ingvar Ahlström, kvalitets- och miljöchef. Det var dags för den revision som görs när ett projekt har varit igång i cirka en månad.

Arbetsplatsen ligger i Gislaved och är en ombyggnad av en befintlig Coop-butik. En del av ytan ska göras om till en separat butik för KappAhl.

– Det här projektet följer inte riktigt normen för ett idealprojekt och det kommer nog också att visa sig i revisionen, säger Per. Byggstart och projektering har skett sida vid sida eftersom tidsplanen är snäv. Vi har dessutom fått göra en oplanerad mindre asbestsanering som har sinkat oss en del. KappAhl är dock en kompetent och erfaren beställare och vi är överens om att förutsättningarna får styra arbetet. Det här är den tredje butiken vi bygger åt dem.

Finns all dokumentation på plats? Har uppstarten följt den mall som är fastslagen? Har startmöte hållits och är informationen om projektet spridd till alla berörda? Är det definierat vilka underentreprenörer som krävs för att färdigställa arbetet? Utifrån ett protokoll går Ingvar och Per igenom alla moment som ska utföras i samband med en projektstart och varje punkt betygssätts efter en fyrgradig skala.

– Att den är just fyrgradig tvingar mig att ta ställning till om varje punkt är utförd bättre eller sämre än ok, förklarar Ingvar. Tidigare var det fem nivåer som gällde och då var det ibland lite för enkelt att sätta en trea.

Trots Pers farhågor om att tidspressen skulle ha medfört att alla rutiner inte

riktigt har hunnits med, bockas det mesta av utan större kommentarer. Ingvar tipsar om vilka beskrivningar som kan göras mer utförliga och vad som bör prioriteras av det som återstår i protokollet.

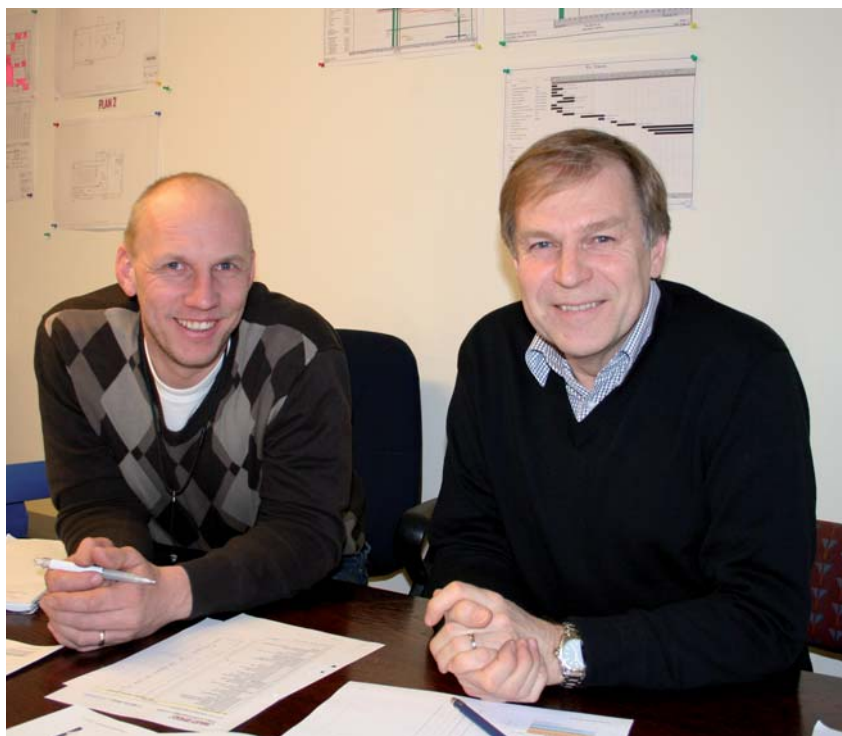
– Det är ju inte så att jag kommer hit som någon sorts polis utan förhoppningsvis ser man mig som ett stöd i arbetet, säger Ingvar. Anledningarna till att vi gör revisionerna är flera. Dels finns det lagstiftning som berör mycket av det som sker på en byggarbetsplats och vi behöver hjälpas åt för att förvissa oss om att inget förbises. Dels är det viktigt att våra projekt är väl dokumenterade. Behöver man av någon anledning snabbt byta personal i ett projekt, exempelvis på grund av sjukdom, ska man lätt kunna sätta sig in i arbetet.

Revisionsdags i Gislaved. Följer projektet Wäst-Byggs Kvalitets- och miljöhandbok? Per Brandt, platschef, och Ingvar Ahlström, kvalitets- och miljöchef, kontrollerar gemensamt att alla moment har följts och att erforderliga dokument är framtagna.

Hamnar vi i en tvist måste vi också kunna visa vad vi har gjort och vem som har fattat olika beslut. Men övergripande handlar det givetvis om att vi ska hålla en hög kvalitet på vårt arbete så att allt fungerar och kunden blir nöjd med slutresultatet.

Per är också positiv till att Ingvar kommer på besök.

– Absolut. Struktur underlättar vårt arbete men tyvärr är det lätt att skjuta pappersarbetet åt sidan när vardagens alla andra uppgifter kräver uppmärksamhet. Därför är det bra att det finns ordentliga rutiner och att Ingvar finns både som pådrivare och resurs i kvalitets- och miljöarbetet.



Kompetens är nyckeln till framgång



Under 2008 har vi gjort ett flertal nyrekryteringar för att stärka företaget kompetensmässigt. Parallellt med det har vi fortsatt med vårt interna utbildningsprogram för att bredda och fördjupa kunskapen hos befintlig personal. Trots lågkonjunktur görs inga neddragningar i planerade utbildningsinsatser för 2009 – vi satsar i stället på att möta den med ett ännu starkare lag.

Under 2008 har vi arbetat med kompetensutveckling på flera olika fronter. Dels rullar programmet med de branschanpassade kurser som krävs för att möta lagstiftning och hålla våra anställdas yrkeskunskap på en hög nivå. Dels har vi på olika sätt internt identifierat olika områden där vi behöver bli vassare. Hit hör bland annat inköp/upphandlingar samt logistik.

För de olika befattningarna inom företaget finns en beskrivning över vilken kompetens som krävs. I vårt utbildningsprogram finns därför såväl obligatoriska kurser som önskvärda. Totalt har det under 2008 erbjudits cirka 20 olika utbildningar, riktade primärt till personal som på olika sätt arbetar ute i våra projekt.

Med en personalstyrka som är spridd på fler än 20 arbetsplatser från Malmö i sydväst till Stockholm i nordost blir avståndet till huvudkontoret ibland ganska långt. För att stärka samhörighetskänslan mellan yrkesarbetarna på de olika projekten och den centrala organisationen startade en ny intern tvådagarsutbildning under hösten – Wäst-Bbygg-kunskap. Under kursen får deltagarna träffa representanter från



företagsledningen och de olika administrativa avdelningarna för att få en större insikt i hela organisationens arbete. På schemat står även en genomgång av hur ett projekt hos Wäst-Bbygg drivs och hur organisationen samt krav- respektive målbilden runt det ser ut. Miljö- och kvalitets-handboken har också en egen punkt på dagordningen. Utbildningen avslutas med ett grupparbete där

deltagarna får diskutera kring sin egen yrkesroll och vad som kan göras bättre i företaget och i de olika projekten.

Inför 2009 satsar vi på att bli ännu bättre på introduktionen för nyanställda. För att inget ska falla mellan stolarna är det viktigt att alla snabbt blir förtrogna med både företaget och det som vi står för.



Min uppfattning är att de som hittills deltagit i kursen Wäst-Bbygg-kunskap har varit positiva. Jag tycker att vi har lyckats med vår målsättning – att hitta ett sätt att ge en övergripande bild av Wäst-Bbygg och vad företaget står för.

Bo Bidelöv, personalplanerare

100-dagarsprogrammet inspirerar till fortsatt förbättring

Den 27 mars 2008 avslutades formellt 100-dagarsprogrammet som sjösattes hösten 2007. Programmet berörde primärt fem punkter; ledarskap, kvalitets- och miljöarbete, IT-stöd, Plattform för Bostadsbyggande samt inköp. Tanken var inte att allt skulle vara klart när programmet avslutades utan snarare att det skulle vara inledningen till ett kontinuerligt förbättringsarbete.

En markant skillnad efter alla de grupparbeten som skedde inom ramen för programmet är att personalen idag oftare kommer med synpunkter och förslag till förbättringar. Känslan av delaktighet i hela företaget har blivit betydligt bättre.

Under året har ett flertal projekt sprungna ur 100-dagarsprogrammet sjösatts. Ledarskapsfrågan har fått fortsatt hög prioritet och alla arbetsledare och övriga tjänstemän har fått tillgång till personlig coachning. Under de passen har man fått tillfälle att få reflektera över hur man fungerar i sin roll, hur man ser på Wäst-Bbygg och hur man tror att kunderna ser på oss. Det arbetet har i sin tur lett fram till ett mer omfattande arbete med värdegrunds-

frågor. För att vi ska kunna nå vår vision, att Wäst-Bbygg ska bli Sveriges bästa byggföretag, så behöver vi få en tydligare bild av hur medarbetarna ser på företaget idag och i framtiden.

Planering och logistik är frågor som har lyfts upp på bordet under 100-dagarsprogrammets gång. Under hösten har vi därför startat ett särskilt projekt i samarbete med företaget Prolog för att hitta styrkor och svagheter i vårt sätt att arbeta. Intervjuer har gjorts med vår egen personal, leverantörer och underentreprenörer. Arbetet fortsätter under 2009. En viktig åtgärd har varit ökad visuell information på arbetsplatserna. Det ska tydligt framgå på en central plats när olika delpojekt ska igång samt vilka leveranser som är planerade och var det materialet ska placeras.

Den interna kompetensutvecklingen, kvalitets- och miljöarbetet och vår Plattform för Bostadsbyggande är intimt sammanlänkade med varandra. Alla tre områdena är högt prioriterade inom företaget och vi fokuserar målmedvetet på dem för att ytterligare stärka vår position på marknaden.



100-dagarsprogrammet har fått igång ett hjul som nu snurrar på. Som alltid när man börjar i en ända dyker det upp ännu fler saker att ta tag i någon annanstans. Min förhoppning är att vi har skapat en atmosfär där varje medarbetare vill och känner att de får bidra med sina erfarenheter för att ytterligare utveckla företaget.

Patrik Benrick, affärsutvecklare



Wäst-Bygg Projektutveckling

Sedan flera år tillbaka har Wäst-Bygg utvecklat sin verksamhet till att också omfatta projektutveckling i egen regi. Det innebär att vi själva arbetar med hela processen från idé fram till färdigställt hus och försäljning av lägenheter. När lågkonjunkturen slog till under hösten 2008 innebar den ett kraftigt slag mot hela bostadsmarknaden. Men trots allt kan vi konstatera att vi hittills klarat oss relativt lindrigt, eftersom vi bara har två projekt i produktion.

Vad händer på bostadsmarknaden framgent? Den frågan har vi och resten av branschen all anledning att ställa oss efter höstens tvära inbromsning. Effekten av de sänkta räntorna har dock fått hjulen att sakta börja snurra igen men fortfarande kvarstår osäkerheten på arbetsmarknaden.

I produktion har vi för närvarande Tuppen i centrala Borås och Söderstaden i Kungälv. Majoriteten av lägenheterna är sålda och ett fortsatt intresse finns för resterande bostäder.

Vi räknar även med att planerade projekt ska påbörjas även om vi givetvis kommer att göra en noggrann utvärdering innan byggstart. För våra tre största projekt, Lorensberg i

Varberg, Mathildeberg i Mölndal och Södra Åstranden i Falkenberg löper detaljplanearbetet på men det kommer att dröja in i 2010 innan projekten kan påbörjas.

Lorensberg har kommit längst i den kommunala processen och här planerar vi för byggstart i september 2010. Ungefär 20 % av bostäderna planeras att bli någon form av äldreboende. Intresset är stort för lägenheterna, både från Varbergsborna och regionen runt omkring. Vi vet att det bland annat sker en inflyttning till kommunen av personer som i många år tillbringat somrarna i Varberg.

För Södra Åstranden är intresset också mycket stort och här är det huvud-

sakligen boende i Falkenberg som hört av sig. Majoriteten är medelålders villaägare som vill bosätta sig i det attraktiva området vid havet. Detaljplanearbetet pågår och som processen ser ut i nuläget är det rimligt att planera för en byggstart under första hälften av 2010.

Södra Åstranden är ritat av den norska arkitekten Niels Torp som bland annat ligger bakom Gardermoen flygplats och Akers Brygge i Oslo.

Blickar vi ytterligare framåt i tiden finns optioner och markanvisningar i såväl Borås som Göteborg. I centrala Borås är det bland annat kvarteret Asplickan, där vi planerar för bostäder och parkeringshus.

Fler upplåtelseformer är intressanta i framtiden

Nybyggnationen av hyresrätter är starkt eftersatt jämfört med den stora efterfrågan som finns. Problemet har under lång tid varit svårigheten att bygga till en rimlig kostnad.

Utifrån vår Plattform för Bostadsbyggande håller vi just nu på och ser över möjligheterna till att hitta en modell anpassad för hyresrätter. Genom att använda fler prefabricerade moduler räknar vi med att kunna pressa byggkostnaderna.

Det finns flera faktorer som gör att vi ser hyresrätter som ett intressant segment. Andelen unga vuxna som bor hemma är rekordstor. Stagnationen på bostadsmarknaden minskar intresset för att binda upp kapital i en osäker placering. Dessutom kommer en osäker arbets-

marknad att ytterligare öka intresset för en flexibel boendeform. Första projektet med detta nytänkande blir troligtvis Trandareds Backe i Borås med 50 lägenheter. Detaljplanearbetet påbörjas under våren 2009.

Just nu håller vi också på och tittar på alternativet med ägarätter som ett komplement till bostadsrätter. Utomlands är det den dominerande ägar-

former för lägenheter men i Sverige har lagstiftningen hittills inte tillåtit tredimensionell fastighetsbildning. Upplåtelseformen ägarätt påminner mest om ett småhusägande. Till skillnad från en bostadsrätt, där innehavaren äger en andel i föreningen som i sin tur äger fastigheten, innebär ägarätt att man fullt ut äger sin lägenhet och kan göra vad man vill

med den. Parallellt finns en samfällighet som ansvarar för gemensamma utrymmen.

Ägarätten innebär en större flexibilitet för hur lägenheten kan se ut vid köptillfället. Den som vill och kan fixa själv kanske köper ett helt oinrett skal medan en annan väljer att köpa sin lägenhet fullt utrustad, med den prisskillnad som det också innebär.



Kommande bostadsprojekt:



Varberg

Centralt i Varberg planerar vi i samarbete med Mjölbackens Entreprenad för kvarteret Lorensberg med 160 lägenheter. För att de fyra huskropparna inte ska avvika för mycket från den omgivande befintliga bebyggelsen i Varbergs stadskärna, har vi lagt stor vikt vid att anpassa arkitekturen. Byggstarten kommer sannolikt att ske hösten 2010.



Falkenberg

Södra Åstranden i Falkenberg är ett 87 000 kvm stort industriområde som under de kommande åren ska förvandlas till en attraktiv stadsdel alldeles invid havet. Vi planerar för mellan 600 och 800 bostäder och projektet sker i samverkan med Ekängengruppen. Under 2010 sker troligtvis byggstarten för den första etappen och Södra Åstranden kommer sedan att byggas ut successivt under 5 – 10 år.



Möln dal

I Möln dal projekterar vi kvarteret Mathildeberg. Här planeras för 130 bostäder, både lägenheter och radhus. Marken har tidigare använts för industriändamål men i Möln dal Stads framtidsprogram för stadsdelen skall man prioritera projekt som gynnar vad man kallar "den goda blandstaden". Byggstart planeras till våren 2010.

Entreprenader och kommersiella lokaler

År 2008 kommer att gå till historien som Wäst-Byggs bästa hittills. Logistikbranschen och detaljhandeln har ökat vilket har inneburit att ett stort antal lager- och butikslokaler har nyproducerats och byggts till. Trots att lågkonjunkturen slog till under hösten känner vi ändå förtröstan inför 2009. Orderläget för det första halvåret är fortsatt gott.

Vårt goda samarbete med exploatörerna Gotska, Sjælsø och ProLogis har fortsatt under 2008 och resulterat i ett stort antal projekt för såväl Wäst-Bygg som vårt hälftenägda dotterbolag Logistic Contractor. Den organisationsform som vi har valt, där en och samma projektgrupp arbetar med kunden oavsett var i landet något ska byggas, har slagit mycket väl ut. Det täta samarbetet skapar förtroende och innebär kortare startsträckor och effektivare projekthantering.

Gotska och Sjælsø arbetar huvudsakligen med förvaltning och utveckling av lokaler för detaljhandel. Samarbetet under året har bland annat resulterat i ett flertal butiker åt Netto, Coop, Bauhaus, Mekonomen och Swedol.

Logistic Contractor har nu etablerat sig som ett självständigt varumärke i Sverige när det gäller byggande av logistikanläggningar. Vi ser därför en ökad förfrågan direkt från slutkund som ett komplement till uppdragen åt ProLogis. Honda och Mobis har varit två uppdragsgivare under 2008.

Totalt har Logistic Contractor färdigställt 180 000 kvm logistikanläggningar 2008, vilket motsvarar drygt 50 % av den totala inhemska produktionen inom denna sektor. Flera stora projekt löper vidare över årsskiftet varför den totala ytan som vi byggt är ännu större.

Stockholmsregionen har blivit en allt större marknad för oss. I slutet av 2008 pågick fem olika projekt i och kring huvudstaden. Lageruthyraren Shurgard fortsätter att växa. Under året har tre anläggningar byggts åt dem i

Stockholm. Vi har också inlett ett samarbete med fastighetsbolaget Brostaden, ett helägt dotterbolag till börsnoterade Castellum, som ser mycket intressant ut.

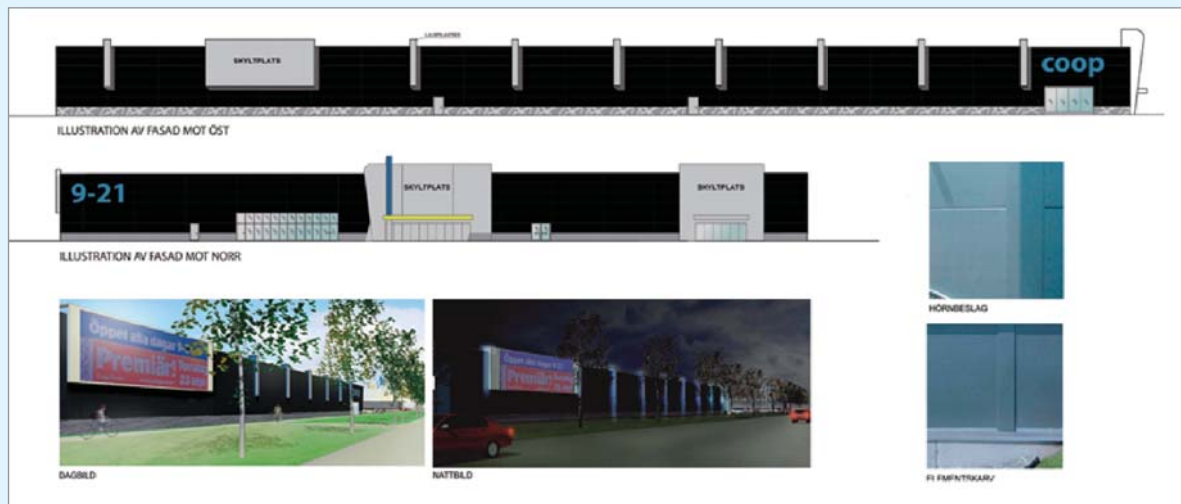
Tack vare den stora bredden både när det gäller typer av uppdrag och samarbetspartners har vi flera ben att stå på, vilket sprider riskerna. Vi har förvaltat högkonjunkturen väl och har ett stort antal uppdrag med oss in i 2009. Fortfarande kommer det många förfrågningar och vår uppfattning är att flera företag är intresserade av att dra nytta av kostnadsläget och den låga räntan för att göra investeringar.

För vår del handlar det om att vara ännu noggrannare i kalkylprocessen. I nuvarande läge finns det inget utrymme för felmarginaler.

Vi kommer också att arbeta med ytterligare kvalitetssäkring i det kommersiella byggandet på samma sätt som vi gjort med vår Plattform för Bostadsbyggande. Just nu pågår arbetet med att förfina processbeskrivningar och körscheman.



Sjælsø – lokalförädlaren



Nybyggnad av Coop Stormarknad i Helsingborg för Sjælsø.

Sedan fyra år tillbaka har vi ett samarbete med det danska företaget Sjælsø. Utöver på hemmaplan och i Sverige är de verksamma i Norge, Finland och Polen. I Sverige arbetar de huvudsakligen med lokaler för detaljhandeln och har etablerat sig som en av de stora aktörerna på den svenska marknaden.

- Relationen med Sjælsø har varit god från allra första början, säger Jörgen Andersson, affärsområdeschef för den grupp som alla Sjælsø-projekt sorterar under.
- Vi har bevisat att vi kan säkerställa deras projekt på ett bra sätt genom hela kedjan från kostnadsberäkning och projektering fram till överlämning. Det gör att de känner sig trygga med oss.



ICA Maxi i Borås – ett ovanligt lyckat projekt



I april slog portarna upp till den nya ICA Maxi-butiken på Trandö i Borås. Byggtiden var ett år men processen som ledde fram till att spaden slutligen kunde sättas i marken var betydligt längre än så. Men, slutet gott, allting gott. Bättre än så kan projektet inte beskrivas. Området har fått ett lyft, alla inblandade är nöjda med projektet och ICA-butiken går bättre än budget.

I många år möttes alla som körde in i Borås öster- och söderifrån av ett tråkigt och delvis förfallet område, Trandö. De gamla lokstallarna från början av 1900-talet, där personalen en gång i tiden ansvarade för underhållet av hela järnvägssträckan från Göteborg till Alvesta, hade stått tomt sedan 1965. Intill låg verkstadsbyggnaderna där Borås kommuns servicekontor höll till.

Men runt 2000 började förändringar ske i området. Lokstallarna renoverades och gjordes om till en evenemangs- och konsertlokal och samtidigt började diskussionerna om hur den intilliggande ytan skulle kunna användas. ES Fastigheter i Göteborg var intresserade av att köpa marken under förutsättning att detaljplanen ändrades för att tillåta handel i området. ICA hade under lång tid letat efter en lämplig plats för en Maxi-butik och var villiga att etablera sig här.

Detaljplaneärendet drog ut på tiden. Stora motsättningar fanns både bland politiker och övriga handelsidkare runt

om i kommunen. Dessutom krävdes investeringar i form av ny infrastruktur för att klara de beräknade 30 000 kunderna per vecka.

Wäst-Byggs tidigare vd, Gunnar Ivarson, använde sitt kontaktnät och lobbade skickligt för att lotsa ärendet framåt. Till slut hade ärendet klarat sig igenom hela processen och såväl detaljplan som köpavtal klubbats av kommunstyrelsen i Borås.

Den 1 april 2007 påbörjades rivningen av de befintliga byggnaderna och projektet var igång. Platschef var Kenneth Johansson, då helt nyligen rekryterad till Wäst-Bygg.

– Det fanns många moment i det här projektet som gjorde det unikt, berättar han. En markundersökning hade gjorts som visade att den tidigare järnvägsverksamheten i området hade lämnat en hel del miljöfarliga ämnen i marken. Det gjordes därför kontroller på näst intill varenda skopa jord som vi grävde fram.



Huvuddelen av massorna visade sig dock vara bättre än man från början trott och kunde återanvändas, bara en mindre del fick köras iväg för att omhändertas och destrueras. Men de eventuella farliga ämnena var inte det enda markproblemet, den var också instabil och ett omfattande pålningsarbete krävdes innan byggnationen kunde påbörjas. Ett översvämnings-skydd byggdes också emot den intilliggande Lillån.

Ett delprojekt i det stora var de tre broar som fick byggas över ån för att klara varuleveranserna till ICA Maxi.

– Det var de första broarna som Wäst-Bbygg har byggt. De är alla tjugo meter långa och mellan sju och sjutton meter breda. Eftersom det finns lekande öring i Lillån var vi hänvisade till en begränsad period under hösten för att färdigställa dem. Det finns också en vattendom att ta hänsyn till som bland annat styrde var brofästena kunde placeras.

Hela projektet tog ungefär ett år, i slutet av april 2008 invigdes butiken.

– Det var ett intensivt år men samtidigt ett mycket lyckat projekt, förklarar en nöjd Kenneth. Såväl tidplan som kalkyl höll hela vägen. När man blickar tillbaka är det mycket som har gjorts under året. Femton byggnader har rivits, 18 000 meter pålar har slagits ner i marken och gjutningen har krävt 4 000 kubikmeter betong. Den färdiga byggnaden är på 11 200 kvadratmeter. När dessutom slutbesiktningen gick som en dans kan vi inte vara annat än nöjda.

ICA är också nöjd med hur projektet har förlöpt.

– Detaljplaneärendet var ju inte helt okomplicerat men därefter har allt fungerat bra, konstaterar Jan-Anders Börjesson på ICA Fastigheter AB. Wäst-Bbygg har agerat professionellt hela vägen. Det här har helt enkelt varit ett ovanligt trevligt projekt att arbeta med.

Den 23 april var det invigning och långt innan dörrarna öppnades ringlade kön över hela parkeringsplatsen. Nyfikenheten var stor och öppningserbjudandena lockade lite extra. Kapaciteten på den ombyggda korsningen alldeles intill testades fullt ut när det kom bilar från alla håll. Helt uppenbart så tyckte kunderna om sin nya butik för att tillströmningen har även varit fortsatt god.

– Nu, efter nästan ett år, känns butiken väl etablerad och den går bättre än budget, säger Jan-Anders Börjesson.

Bengt Göran Grewe från ES fastigheter tillsammans med Jan-Anders Börjesson.



Silon i Göteborg – 15 våningar mitt i kulturlandskapet



Från köksfönstret sträcker sig utsikten ut till Vinga fyr och utanför fönstret i vardagsrummet syns hela Göteborgs hamn. I september var det dags för inflyttning i de 55 lägenheterna i Silon på Södra Älvstranden i Göteborg. Boel och Kenneth Englund lämnade då villan och flyttade in på fjortonde våningen tillsammans med sina två katter.

– Och jag som är så höjdrädd, berättar Boel. Första tiden höll jag mig mest mitt i rummet och närmade mig fönstren meter för meter. Som tur är vänjer man sig ganska snabbt för utsikten är ju helt fantastisk. Efter ett tag vågade jag mig ut på balkongen också... Men dit får katterna inte gå.



Silon ligger på historisk mark vid Klippan på Södra Älvstranden. Fram till 1661 stod Gamla Älvsborgs fästning på den här platsen och delar av den gamla muren hittades i samband med den arkeologiska utgrävning som gjordes innan byggnationen startade. Runt Silon ligger delar av den gamla bebyggelsen kvar från det socker- och porterbruk som anlades här under 1800-talet. Det var då ett litet industrisamhälle i sig med arbetarbostäder, skola, sjukstuga och kyrka. Portertillverkningen pågick ända fram till år 1975.



Klippan Kulturfastigheter äger området och det är också på deras uppdrag som Wäst-Bbygg producerat Silon. Namnet kommer från de stora vetesilos som revs för att ge plats åt huset. Silon är ritad av Wingårdh Arkitektkontor och smälter trots sin storlek väl in bland den övriga bebyggelsen. Byggnationen påbörjades i början av 2007 och huset tog drygt ett och ett halvt år att färdigställa. På grund av de trånga utrymmena runt fastigheten ställdes stora krav på logistiken under hela produktionsperioden.

I samband med att bygget påbörjades körde Boel och Kenneth Englund förbi på trafikleden strax bakom huset och såg skyltarna om vad som var på gång. Nyfikenheten väcktes men några planer på att flytta ifrån sitt hus hade de egentligen inte. Beskedet från mäklaren om att alla stora lägenheter redan var tecknade tog de därför med jämnmod eftersom de trivdes bra i villan.

– Men ett år senare fick vi på omvägar höra att några som tecknat sig hade hoppat av och att bland annat båda etagelägenheterna på översta våningen var lediga, säger Kenneth. Då var det fortfarande ett år kvar till inflyttning men husstommen var på plats. Jag fick tillfälle att åka upp i den utvändiga bygghissen och kände att det här var nog något för oss i alla fall. Valet mellan de två lediga lägenheterna längst upp var självklart, vi ville ha västerläget med utsikt ut över hamninloppet.

– När allt nu föll på plats kändes det som om det var meningen att det var här vi skulle bo, fortsätter Boel. Vi kände att vi flyttade till något nytt, snarare än från vårt hus. Några andra lägenheter hade vi inte tittat på under mellantiden, det var inte så att vi aktivt sökte ett annat boendevalterativ.

När Englunds skrev på kontraktet fanns det fortfarande möjlighet att göra egna materialval i lägenheten trots att det gått ett år sedan försäljningen inleddes.

– Jag tror att vi bestämde oss för lägenheten i precis rätt tid för jag har hört att en del grannar inte kunnat få den möjligheten. Köksluckor, golv, kakel och klinker har vi valt själva och vi är mycket nöjda med hur det blev.

Bostadsbytet innebar en minskning av boytan med hundra kvadratmeter.



Kenneth och Boel Englund i vardagsrumssoffan med utsikt över Göta älv och Eriksberg.

– Det här är faktiskt vår elfte gemensamma bostad under trettiofem års äktenskap men det är första gången som vi flyttar till något mindre, konstaterar Boel. Vi har gjort oss av med massor av saker men det känns bara bra. Största problemet med att flytta från hus till lägenhet är de betydligt mindre förrådsmöjligheterna. Just nu fungerar det extra sovrummet som diverseförråd.

När de flyttade in var etagedelen på femtonde våningen en enda stor öppen yta. Efter mycket funderade tog de hjälp av en inredningsarkitekt och nu finns ett luftigt sovrum, ett mindre gästrum samt en arbetshörna och två nya väggar har tillkommit.

– Paradoxalt nog känns övervåningen större sedan väggarna kom upp, säger Kenneth. Det var bra att vi tog hjälp, vi hade önskemål men visste inte hur vi skulle lösa det rent praktiskt.

Efter ungefär ett halvår har de nu bott in sig och även de två bengalkatterna har accepterat sitt nya hem. Och alla är helt nöjda med det val de har gjort.

– Vi trivs fantastiskt bra och har fått ett bekymmerfritt liv. Ogrärensning och snöskottning har vi lämnat bakom oss. Nu har vi i stället tid att bara sitta här i vår fina lägenhet och njuta av utsikten. Det händer alltid någonting här i hamninloppet och det är fascinerande att följa båtarna. Dessutom är hela området så charmigt med sin gamla kultur. Fortfarande går det att få en porter på Hotel Novotel som ligger här intill, även om den inte bryggs i området längre.

Söderstaden växer upp – två kvarter är färdigställda



Hösten 2006 var det en lergrop. Två år senare är två av de planerade fyra kvarteren klara och inflyttade. Söderstaden i centrala Kungsbacka är en del av den nya stadsdelen Aranäs och totalt är det 330 lägenheter som ska byggas.

När Söderstaden är färdigbyggt kommer området att bestå av tre kvarter med bostadsrätter och ett med hyresrätter. Under senare delen av 2008 var två av de fyra kvarteren klara för inflyttning – hyresrätterna och ett av bostadsrättskvarteren.

Det tredje kvarteret kommer att färdigställas under 2009 och huvuddelen av lägenheterna är sålda. Vid en visning som hölls i februari 2009, när endast tjugo lägenheter återstod att sälja, kom närmare tusen personer! Det bådade gott även inför den fjärde och sista etappen.

Söderstaden ingår i Väst-Byggs projektutvecklingsverksamhet och projektet drivs av företaget Solidhus AB, där Väst-Bygg är en av delägarna. Uthyrningen av hyresrätterna sker genom Kungsbacka kommuns bostadsförmedling.

Söderstaden är ritat av Liljewall arkitekter. Huset är mellan fem och sju våningar höga och byggs kring varsin innergård. Planlösningen är väl genomtänkt och ger ljusa lägenheter tack vare att de allra flesta har fönster åt två håll. I husen finns även butikslokaler i gatuplanen.

I en av lägenheterna har Dick Samuelson och Marie-Louise Öhrnell flyttat in. Båda har lämnat tidigare förhållanden bakom sig och bostaden är den första gemensamma. När flyttlassen gick till Söderstaden i slutet av 2008 kunde Dick konstatera att han inte var den enda som ledsnat på husboende, flera av de blivande grannarna kände han igen från sitt gamla villaområde.





Flera verksamheter har flyttat in i sina nya lokaler i Söderstaden, bla Jerkstrands Konditori, SUND Hälsobutik och She Shape.

– Jag var trött på att plocka mördarsniglar och ville inte bo i villa längre, konstaterar han. Marie-Louise och jag ville flytta ihop och vi tyckte att det här var ett utmärkt alternativ. Vi såg en annons i lokaltidningen när bygget här skulle påbörjas men det visade sig då att alla lägenheter i den första etappen var bokade. Men eftersom vi visste att ytterligare hus skulle byggas bad vi mäklaren att registrera oss för framtiden i stället.

Men det visade sig att så länge skulle de inte behöva vänta. Det kom ett återbud på en fyrrumslägenhet som de snabbt tecknade sig för.

– Bland det svåraste med att flytta in i nyproduktion är att det man köper bara finns på en ritning. Som lekman är det jättesvårt att bilda sig en uppfattning om hur det kommer att se ut i verkligheten. Samtidigt är det ju lite spännande. På kvällarna satt vi med vår ritning och planerade för våra möbler. Vi klippte till och med till skalenliga pappersmodeller av våra möbler för att se vad som fick plats var. De som ska flytta in i nästa etapp får det lite enklare tack vare den visningslägenhet som ställts i ordning i vårt hus. Ursprungligen köpte de en fyra men efter att en innervägg tagits bort är det nu en rymlig trea. Dick och Marie-Louise gjorde också en del egna val i form av kakel, klinker och handtag på

köksluckorna. Kontakterna med Wäst-Bygg har fungerat bra.

– En del småfel har konstaterats men de har fixats till i efterhand. Vi har hela tiden blivit trevligt bemötta, både av hantverkare och fastighetsskötare. Det som jag tycker är sämst här i Söderstaden är att det är så trångt mellan parkeringsplatserna. Som tidigare villaägare saknar jag också bättre förrådsmöjligheter. Men nu bor vi inte i hus, vi bor i lägenhet och det finns så många andra fördelar. Nu ser vi fram emot första våren och möjligheten att använda vår fantastiska balkong. Vi har utsikt över Kungsbackaån och förhoppningsvis blir det snart varmt nog att inviga balkongen på riktigt.

Byggprojekt 2008:

Söderstaden, Kungälv



Ett nytt innerstadsområde – Söderstaden – växer fram i Kungälv. Totalt bygger Wäst-Bygg ca 330 lägenheter, ett 20-tal lokaler, gemensamhetsutrymmen, dagis, parkeringsgarage, mm.

Ett av de fyra kvarteren byggs med hyresrätter och tre kvarter byggs med bostadsrätter. Husen har sex våningar. Vid årsskiftet 2008/2009 har två av kvarteren fått sina hyresgäster/köpare.

Byggstart hösten 2006, färdigställande i etapper fram till 2010.

Arkitekt: Liljewall Arkitekter

Beställare: Solidhus i Kungälv AB



Kanngjutaren 3, Varberg



Wäst-Bbygg har under 2008 uppfört ett flerbostadshus till Etikhus i Kvarteret Kanngjutaren med 11 lägenheter samt gemensamhetslokaler, förråd mm i källare. Fastigheten ligger invid parkeringstomten vid Kvantum i Varberg. Med sin speciella fasad – bränt brunt tegel med vita kontrasterande fasad-
delar och indragen översta våning – känns Kanngjutaren modern samtidigt som den smälter in i den omgivande bebyggelsen.

Byggt på generalentreprenad.

Beställare: Etikhus AB i Varberg

SILON, Klippan, Göteborg



55 ljusa och moderna bostadsrättslägenheter mitt i kulturstadsdelen Klippan, Göteborg. Varje lägenhet har balkong eller franska fönster med utsikt över älven och stadslandskapet på Södra Älvstranden. Lägenheterna är personligt utformade för respektive köpare och har i de flesta fall personliga inredningslösningar och mycket hög standard. Byggstart oktober 2006, färdigställande i september 2008. Totalt 55 bostadsrätter i 15 våningar, varav de översta i två plan. Byggt på totalentreprenad.

Arkitekter: Wingårdh arkitekter

Beställare: Klippan Kulturfastigheter, Göteborg



Kunskapsskolan, Borås



I en av kasernerna på fd Infanteriregemente 15 i Borås har Wäst-Bbygg byggt om två av våningsplanen till en modern och ljus skolmiljö för 300-400 elever. I lokalerna som tidigare bestod av ett 10-tal logement har bland annat stora håltagningsarbeten genomförts genom de halvmetertjocka väggarna i den nästan 100 år gamla stenbyggnaden. Byggt på löpande räkning med incitament.

Total ombyggnadsyta: ca 2 400 kvm på två och ett halvt plan.

Beställare: Vasallen

Hyresgäst: Kunskapsskolan



LSS-boende, Borås



För Borås Stad har Wäst-Bbygg uppfört ett LSS-boende på Vendelsdalsgatan i Borås. I fastigheten har kommunen startat ett LSS-boende för särskilt behövande hyresgäster som bor i fastigheten med egna hyreskontrakt. Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 450 kvm

Beställare: Borås Stad

Sjöbo Fritidsgård, Borås



För Borås Stad har Wäst-Bbygg också genomfört en totalrenovering av Sjöbo fritidsgård i Borås. Fastigheten som byggdes på 1960-talet har anpassats och byggts om till en modern förskoleverksamhet med 4 avdelningar. Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 500 kvm

Beställare: Borås Stad

ICA Maxi



ICA Maxi, Trandö, Borås

Efter att i flera år debatterats, kom bygget av det nya ICA Maxi i Borås på kommunens fd förrådstomt på Trandö igång 2007. Efter ett drygt år stod det nya affärskomplexet färdig, inklusive parkeringsytor och tre broar för inlastning över Lillån på fastighetens baksida. Fastigheten stod färdig och invigdes sommaren 2008. (Ett projekt du kan läsa mer om på sidan 30 – 31.) Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 10 000 kvm

Beställare: ES Fastigheter

Hyresgäst: ICA



ICA Maxi, Eurostop, Örebro

Wäst-Bbygg har också under 2008 färdigställt ICA Maxi Eurostop i Örebro som ligger i Vivalla intill E20 i nordvästra Örebro. Den nya butiken är resultatet av en stor ut- och ombyggnad och den tidigare ICA Kvantum butiken har nu med Wäst-Bbyggs hjälp nästan fördubblat sin butiksyta.

Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 11 000 kvm

Beställare: Rodamco

Hyresgäst: ICA



Goda Grannar, Borås



I samband med avslutandet av ICA Maxi i Borås påbörjades bygget av affärshuset Goda Grannar i anslutning till ICA Maxi. Byggnaden stod inflyttningsklar i oktober och har plats för ett flertal butiker och en restaurang. Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 2 200 kvm

Beställare: ES Fastigheter

Hyresgäster: Burger King, Flugget Färg, mfl

Coop



Coop Falköping

Wäst-Bygg har under 2007-2008 med butiksöppning i mars 2008 uppfört ett köpcentrum i kvarteret Bergkristallen vid Älleberg Center i Falköping. Centrumet som ligger vid Falköpings södra infart kommer att innehålla COOP Extra, Coop Bygg samt Alpha Nordiska AB. Byggt på totalentreprenad.

Total byggyta: ca 7 300 kvm

Beställare: IBI Sverige AB

Hyresgäster: COOP Extra, Coop Bygg och Alpha Nordiska AB



Coop Katrineholm

Wäst-Bygg har under 2007-2008 med butiksöppning 22 oktober 2008 även uppfört ett köpcentrum på handelsplatsen Lövåsen i Katrineholm. Byggt på totalentreprenad.

Total byggyta: ca 6 000 kvm

Beställare: Sjaelsö Sverige AB

Hyresgäster: Coop Extra och Coop Bygg

8848 Altitude



I november stod det nybyggda 8848 Altitude färdigt för inflyttning på Vevgatan i Viareds Företagspark, Borås. 8848 Altitude kommer att ha kontors-, lager- och utställningsytor för sina funktionskläder i fastigheten som med sitt skyltläge och böljande plåtfasad rönt mycket uppmärksamhet, inte bara bland förbipasserande på riksväg 40. Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 4 500 kvm

Beställare: 8848 Altitude AB

Kvarteret Glasbruket Linköping



Wäst-Bygg har under 2008 uppfört en butiksfastighet för fastighetsutvecklaren Sjaelsö som tillsammans med Triofast AB etablerar två butiker i ett av Sveriges största handelsområden, Tornby i Linköpings kommun. Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 3 000 kvm

Beställare: Sjaelsö Sverige AB

Hyresgäster: Mekonomen, mfl

Hedin Bil, Mölndal



Ombyggnad och tillbyggnad av kvarteret Leoparden, Mölndal. I byggnaden som ligger på motsatt sida vägen i förhållande till Hedins nuvarande anläggning på Mölndalsvägen inryms förutom försäljningsytor för Mitsubishi, Citroen och Kias personbilsprogram även service- och reservdelslokaler. Byggstart i september 2007 och färdigt i december 2008.

Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 17 000 kvm

Beställare: Hedin Bil AB



Glasfiber & Plastprodukter, Kungsbacka



Företaget Glasfiber & Plastprodukter AB levererar plasthalvfabrikat i skivform för industriella applikationer samt kompletterande plastprodukter till industri, bygghandel och byggföretag. Wäst-Bygg har under 2008 byggt till lager (2 500 kvm) samt byggt en helt ny kontorsfastighet (1 200 kvm) vid huvudlagret i Kungsbacka. Byggtid: nov 2007 till okt 2008. Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: totalt ca 3 700 kvm

Beställare: Glasfiber & Plastprodukter

Sports Center, Haninge



I korsningen mellan Gudöbroleden och Nynäsvägen i Haninge har Wäst-Bygg uppfört en fastighet för butik/gym. Fastigheten innehåller gym på övervåningen och butiker i markplan. Fastigheten stod färdig i oktober 2008. Byggt på totalentreprenad.

Byggnadsyta: 3 400 kvm

Beställare: Gotska Fastigheter

Hyresgäster: Grizzly och Babyland på bottenplan, SATS på övervåningen

Pizza Hut



Pizza Hut Haninge

Nybyggnation av Pizza Hut restaurang på Vendelsövägen i Haninge. Projektid okt 2007 - feb 2008. Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 400 kvm

Beställare är Pizza Hut.



Pizza Hut Västerås

Nybyggnation av Pizza Hut restaurang på Stockholmsvägen i Västerås. Projektid jan 2008 - nov 2008. Byggt på totalentreprenad.

Byggyta: ca 440 kvm

Beställare är Pizza Hut.

Shurgard



Shurgard erbjuder en trygg, ren och torr magasinering där kunden själv bestämmer storleken på förrådet. Shurgard Self Storage har anläggningar i Göteborg, Helsingborg, Lund, Malmö, Stockholm, Södertälje och Uppsala. Wäst-Bbygg har för Shurgard uppfört ett tiotal av dessa self-storage lagerhotell under de senaste åren.

Shurgard Malmö

Under 2008 färdigställde Wäst-Bbygg Shurgard på Lundavägen i Malmö. Byggt på totalentreprenad.

Totalyta: ca 4 000 kvm

Beställare: Shurgard Sweden

Shurgard Sollentuna

Även på Hovslagarevägen i Sollentuna har Wäst-Bbygg under 2008 uppfört ett self-storage lagerhotell. Byggt på totalentreprenad.

Totalyta: ca 5 000 kvm

Beställare: Shurgard Sweden

Tillsammans med Logistic Contractor har Wäst-Bygg under 2008 färdigställt ett antal logistikanläggningar och logistikcentra runt om i södra och mellersta Sverige.



Mobis Parts, Jönköping



En avancerad logistikbyggnad i Torsvik, strax söder om Jönköping för Mobis Parts Europe, som distribuerar reservdelar och tillbehör till de koreanska bilarna Hyundai och Kia. Mobis Parts Europe, Hyundai Motor Company och Kia Motors Corporation ingår i Hyundai-Kia Automotive Group. Den nya anläggningen blir ett logistiknav för distribution av delar och tillbehör till cirka 500 återförsäljare av Kia och Hyundai i Norden och Baltikum. Byggtid november 2007 - december 2008.

Total byggyta: ca 15 000 kvm

Beställare: Mobis Parts Europe



Bauhaus



Bauhaus Länna

Logistic Contractor har uppfört en ny drive-in-hall för Bauhaus vid deras butik på Gamla Nynäsvägen i Länna/Skogås, söder om Stockholm. Byggtid augusti 2007 till april 2008.

Total byggyta: ca 7 000 kvm

Beställare: Bauhaus



Bauhaus Bromma

Logistic Contractor har uppfört en ny butik för Bauhaus på Bryggerivägen i Ulvsunda industriområde/Bromma, i östra Stockholm.

Total byggyta: ca 22 000 kvm

Beställare: Bauhaus

ProLogis



ProLogis Park DC1 och DC2 i Torsvik, Jönköping

Ny logistikbyggnad för ProLogis på Torsvik industriområde söder om Jönköping. Produktionsstart 2008 01 07 med överlämnande i fyra etapper från november 2008 till april 2009.

Total byggyta: 70 000 kvm + 15 000 kvm entresol

Beställare: ProLogis

Första hyresgäst: DHL EXEL Supply Chain (18 000 kvm)



ProLogis Park, Göteborg DC4

Ny produktionsanläggning för ProLogis i Göteborg. Byggtid april – november 2008.

Total byggyta: 7 600 kvm

Beställare: ProLogis

Hyresgäst: Vink AB



ProLogis Park, Arlanda, DC1

Ny logistikbyggnad för ProLogis i Västra Arlanda Stad.

Byggtid januari – december 2008

Total byggyta: 20 000 kvm + 3 600 kvm entresol och 1 300 kvm kontor i två våningar.

Beställare: ProLogis

Hyresgäst: Schenker Logistics AB







ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2008

Wäst-Bygg Gruppen AB, org nr 556645-7221

Styrelsen och verkställande direktören avger följande
årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	47
- koncernresultaträkning	51
- koncernbalansräkning	52
- kassaflödesanalys för koncernen	54
- moderbolagets resultaträkning	55
- moderbolagets balansräkning	56
- kassaflödesanalys för moderbolaget	58
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	59

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Bolaget bildades 2003. Bolaget bedriver direkt och/eller genom dotterbolag byggentreprenadverksamhet, projektutveckling, värdepappersrörelse, placering i intressebolag respektive utvecklingsbolag samt fastighetsförvaltning.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs av Gunnar Ivarson (76 %) och Patrik Ivarson (24 %).

KONCERNSTRUKTUR

Bolaget är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolagen Wäst-Bygg AB och Wäst-Bygg Projektutveckling AB.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Året har liksom föregående år präglats av tillväxt i entreprenadrörelsen, som bedrivs i Wäst-Bbygg AB. Omsättningen i entreprenadrörelsen har ökat till 1 319 mkr (1 002 mkr). Det redovisade resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 62,0 mkr (-66,7 mkr). Borträknat koncerninterna transaktioner uppgick motsvarande resultatet till 66,4 mkr (-66,7 mkr). Vi lämnar ett bra år bakom oss av flera anledningar. De projekt som vi har avslutat under året håller en hög kvalitet och vi har överlämnat dem med stolthet till beställarna. Dessutom har vi förstärkt vår organisation med såväl nyrekryteringar som utbildning av den befintliga personalen. Internt har vi bland annat avslutat 100-dagarsprogrammet och genom det arbetet har vi kunnat identifiera våra svagheter och vidta åtgärder för att bli bättre. Byggsamheten hade under åren 2006 och 2007 drabbats av tillväxtverk och bolagets organisation har nu kommit ikapp den volym vi hanterar. Det visar kraften hos alla medarbetare på Wäst-Bbygg som genom ett stort engagemang vänt den negativa trenden till ett starkt resultat och en positiv anda. Tyvärr var vi tvungna att fatta ett tungt beslut under hösten 2008 när 38 yrkesarbetare fick lämna företaget. Vi valde att agera snabbt när vi förstod att konjunkturförsmringen kom. Det kan tyckas paradoxalt att vi vidtog den åtgärden samtidigt som vi hade ett stort antal projekt igång. Samtidigt är problemet i vår verksamhet att vi inte fullt ut kan vara dimensionerade för de toppar som periodvis finns i byggprojekten. Vi måste därför komplettera med en väl avvägd andel inköp från underentreprenörer för att vara flexibla.

Projektutvecklingen, som bedrivs i Wäst-Bbygg Projektutveckling AB, har utvecklats positivt. Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader 2008 uppgick till 14,8 mkr (10,3 mkr), 10,3 mkr före koncerninterna transaktioner. 2008 är bolagets andra riktiga verksamhetsår där vinster från försäljning av lägenheter har kunnat realiseras. Under 2008 har mark förvärvats på två centrala lägen i Borås för framtida produktion av ca 70 st lägenheter. Här pågår detaljplanearbetet. Vidare har mark förvärvats i delägt bolag på Viared i Borås för uppförande av ett mindre företagscenter. Markoption har erhållits, i centrala Borås, av kommunen för produktion av ca 45 bostadsrättslägenheter. Detta sker i konsortium med Mjölbackens Entreprenad. Några mindre markområden har förvärvats i delägt bolag för uppförande av villor. För att säkerställa framtida utbyggnadsmöjligheter i Borås för Wäst-Bbygg Gruppens huvudkontor förvärvade bolaget under 2008 grannfastigheten, Kattmyntan 2. Arbetet med planändring för en utbyggnad av huvudkontoret pågår. Under 2007 vann bolaget tillsammans med Mjölbackens Entreprenad en markanvisningstävling i Varberg avseende byggnation av 160 bostadsrättslägenheter i kvarteret Lorensberg. Detaljplanen har godkänts av kommunfullmäktige men överklagats till Länsstyrelsen. Arbetet med projekteringen av detta område pågår. Byggstart beräknas till hösten 2010. Arbetet med detaljplanen för området, kv Matildeberg i Mölndals kommun, pågår. Avsikten är att möjliggöra uppförandet av ca 130 bostadsrättslägenheter. Byggstart beräknad

till våren 2010. Arbetet med att utveckla hamnområdet i Falkenberg inom kv Fibern 1 fortsätter enligt plan. Fastigheten omfattar 87 000 m² mark samt 27 000 m² fullt uthyrd industrilokal. Avsikten är att utveckla ett bostadsområde med 600 - 800 bostadsrättslägenheter. Planarbetet pågår i mycket positiv anda och är naturligtvis ett omfattande arbete på grund av projektets läge och storlek. Exploateringen av 330 lägenheter i Kungsbacka Södra Stad Holding fortsätter och inflyttning i första etappen (bostadsrätter) och andra etappen (hyresrätter) på sammanlagt 160 lägenheter skedde i slutet på 2008. Etapp tre beräknas flytta in under sommaren 2009. I dagsläget är ca 75 % av lägenheterna sålda. Beslut om start av etapp fyra med 89 bostadsrättslägenheter fattas under april-maj månad. Intresset kring projektet är stort och Kungsbacka är en marknad där det finns en stark efterfrågan på bostäder! Under året har även arbetet i kvarteret Tuppen, i centrala Borås, med byggande av 26 bostadsrättslägenheter påbörjats. Inflyttning beräknas ske i november 2009. I dagsläget är 16 lägenheter sålda och det är ett allmänt stort intresse kring projektet.

Finansverksamheten som innefattar Wäst-Bbyggs handel med värdepapper i moderbolaget har liksom övriga finansiella marknader drabbats hårt. Även om placeringarna legat på låg till medelhög risknivå gör vi en förlust på 60 mkr. Det är en värdeminskning under 2008 med 28 %, vilket trots allt är lägre än börsen som helhet. I slutet av året valde vi att sälja av den, för bolaget, ganska omfattande värdepappersportföljen. Anledningen var att minska riskexponeringen för företaget som helhet då de finansiella marknaderna är instabila. Vi har istället valt att använda likviditeten till att minska skuldsättningen och öka flexibiliteten. När vi kommer att gå in i marknaden igen är svårt att säga idag. Fokus ligger på våra kärnrörelser, som är entreprenadverksamhet och projektutveckling. Totalt sett har värdepappersrörelsen ändå varit bra för företaget, under de fyra år som den pågått har snittavkastningen varit 7 % per år. Under året har vi investerat 6 mkr i en nyemission i Scandinavian Enviro Systems (SES). Bolaget har upfunnit en metod för återvinning av bildäck.

För Auto 7H AB, som vi äger 49 % i, blev hösten tung liksom för övriga bilbranschen. Vi hade räknat med en omsättning på 475 mkr för 2008 men facit blev 370 mkr (267 mkr) med ett negativt resultat om ca -6 mkr (-1 mkr). Större delen av församringen kom under hösten. I samband med att vi genomförde 100-dagarsprogrammet i Wäst-Bbygg lanserade vi även de idéerna i Auto 7H och ett liknande projekt genomfördes där redan innan lågkonjunkturen började kännas av på allvar. Tack vare de insatser som programmet resulterade i samt andra åtgärder som ledningen genomfört står Auto 7H nu bättre rustade att möta en lägre efterfrågan. Det har också under det gångna året skett en uppdelning av de olika verksamheterna i separata bolag för att bättre kunna fördela ansvar samt kunna styra ekonomin. Bland annat har det bildats ett separat finansbolag, Auto 7H Finans AB samt ett separat bolag för plåtverksamheten, Auto 7H Plåt AB.

MILJÖPÅVERKAN

KONCERNEN

Bolag i koncernen bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Koncernen har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor både ute på byggarbetsplatser och i administrationen.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Bolaget har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor i sin verksamhet.

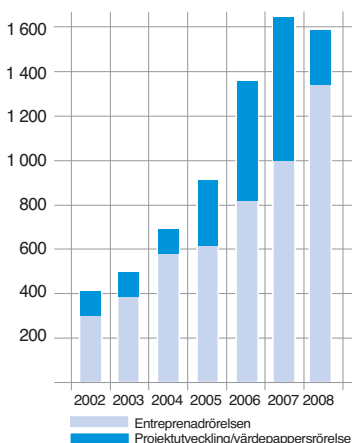
FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Nedan redovisade flerårsjämförelse speglar koncernens verksamhet på helårsbasis så som den skulle varit om nuvarande struktur varit gällande under hela jämförelseperioden.

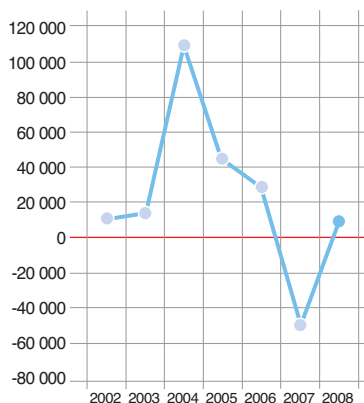
Koncernen (Mkr)	2008	2007	2006	2005 Proforma	2004 Proforma	2003 Proforma	2002 Proforma
Nettoomsättning							
- entreprenadrörelsen	1 322	1 002	829	630	648	437	362
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	13	5	1	6	8	56	54
- värdepappersrörelsen	260	636	539	282	44	-	-
Summa	1 595	1 643	1 369	918	700	493	416
Resultat efter finansiella poster							
- entreprenadrörelsen	66	-66	-8	15	29	9	9
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	10	10	-1	-10	76	9	7
- värdepappersrörelsen	-60	9	41	42	5	-	-
- övrigt	-6	-6	-3	-3	-1	-1	-3
Summa	10	-53	29	44	109	17	13
Balansomslutning	520	514	516	401	430	563	559
Redovisat eget kapital	118	115	161	152	173	78	70
Medelantal anställda, st	200	207	190	133	118	137	130
Soliditet, %	23	22	31	38	40	14	13

Nyckeltalsdefinitioner: se not 1

Omsättning (mkr) 2002 - 2008



Resultat (tkr) 2002 - 2008



FRAMTIDA UTVECKLING

Inför 2009 har vi dragit ned vår budget i entreprenadrörelsen till ca 1 000 mkr. Av den summan har vi redan nu mer än 75 % i order. För att skapa ytterligare ett ben att stå på planerar vi för en utveckling av vår anläggningsverksamhet. Idag har vi en arbetsgrupp som utgår från Varberg och som arbetar med såväl våra egna anläggningsarbeten som åt externa beställare. Wäst-Bbygg etablerar under våren 2009 ett nytt kontor i Varberg med ett affärsområde som, utöver speciella kunder, täcker marknaden söder om Göteborg ned till Helsingborg.

Det nuvarande marknadsläget är naturligtvis utmanande och 2009 handlar till stora delar om att behålla de duktiga medarbetare och den organisation som byggts upp. Vi kommer då att stå starka när efterfrågan vänder på marknaden. Vi kan också fortsätta vår tillväxtstrategi och vår vision om att bli Sveriges bästa byggföretag! I projektutvecklingen fortsätter arbetet under 2009 med nyförvärv av ytterligare byggrätter samt arbetet med att driva plan- och försäljningsprocesser på bolagets befintliga markområden. Vi kan säga att vi ligger väl i fas för att hantera lågkonjunkturen som drabbat framförallt bostadssegmentet. Vi har inga hus som står färdiga just nu med tomma lägenheter som dränerar oss på kapital. De sänkta räntorna har helt klart satt fart på marknaden igen. Men vi är naturligtvis mycket försiktiga med att dra igång nya projekt för tillfället.

I övrigt ligger alla andra projekt i detaljplanefasen men inget byggande kommer att inledas förrän tidigast i slutet av det här året och då först under förutsättning att vi har en tydlig efterfrågan på objekten.



FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	74 537 350
Årets resultat	-47 689 085
	26 848 265

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

Till aktieägarna utdelas 50 kr per aktie	5 015 400
I ny räkning överförs	21 832 865
	26 848 265

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA UTDELNINGEN

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln). Utdelningen kommer att utbetalas alternativt skuldföras dagen efter årsstämman.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av efterföljande resultaträkningar och balansräkningar med noter.

K O N C E R N R E S U L T A T R Ä K N I N G

	Not	2008	2007
Nettoomsättning	1, 2	1 595 408 323	1 642 981 369
Kostnader för produktion, fastighets- och värdepappersrörelse		-1 511 396 394	-1 649 080 567
Bruttoresultat		84 011 929	-6 099 198
Försäljningskostnader	3, 4	-60 219 808	-39 237 242
Administrationskostnader	5	-17 113 358	-14 223 100
Fastighetskostnader	6, 7	-2 213 930	-1 912 186
Rörelseresultat	2	4 464 833	-61 471 726
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från finansiella tillgångar	8	13 282 512	14 364 954
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 910 722	1 094 376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 945 288	-7 405 243
Summa resultat från finansiella investeringar		5 247 946	8 054 087
Resultat efter finansiella poster		9 712 779	-53 417 639
Skatt på årets resultat	9	-1 347 227	22 139 050
Årets resultat		8 365 552	-31 278 589



KONCERNBALANSRÄKNING

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	3	4 743 828	6 699 740
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	6	102 821 565	73 369 432
Byggnadsinventarier		193 755	217 241
Inventarier, verktyg och installationer	10	6 221 771	6 462 286
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 915 476	7 317 976
		111 152 567	87 366 935
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i intresseföretag	12	37 958 133	28 440 444
Andra långfristiga värdepapper	13	19 072 500	15 175 555
Uppskjutna skattefordringar	14	17 976 922	18 330 305
Andra långfristiga fordringar		12 235	133 000
		75 019 790	62 079 304
Summa anläggningstillgångar		190 916 185	156 145 979
Omsättningstillgångar			
VARULAGER MM			
Värdepapper		543 141	176 991 481
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	15	3 543 270	–
		4 086 411	176 991 481
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		159 812 694	138 361 692
Upparbetad ej fakturerad intäkt		19 327 020	16 908 648
Aktuella skattefordringar		574 650	3 994 710
Övriga fordringar		9 940 236	2 719 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5 706 250	12 222 327
		195 360 850	174 206 943
KASSA OCH BANK		129 303 978	7 370 107
Summa omsättningstillgångar		328 751 239	358 568 531
Summa tillgångar		519 667 424	514 714 510

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	17		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (100 308 aktier à kvotvärde 100 kr)		10 030 800	10 030 800
Bundna reserver		51 868 262	51 807 423
		61 899 062	61 838 223
FRITT EGET KAPITAL			
Fria reserver		47 923 575	84 278 403
Årets resultat		8 365 552	-31 278 589
		56 289 127	52 999 814
Summa eget kapital		118 188 189	114 838 037
Avsättningar			
Garantiåtaganden		1 793 000	1 876 000
Summa avsättningar		1 793 000	1 876 000
Långfristiga skulder	18		
Fastighetslån		82 087 500	68 060 000
Övriga skulder till kreditinstitut		–	26 625 000
Summa långfristiga skulder		82 087 500	94 685 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		2 550 000	2 550 000
Leverantörsskulder		127 294 885	125 083 190
Fakturerad ej upparbetad intäkt		46 003 133	60 019 206
Checkräkningskredit	19	63 382 717	68 401 346
Aktuella skatteskulder		–	246 646
Övriga skulder		33 471 784	19 463 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	44 896 216	27 551 769
Summa kortfristiga skulder		317 598 735	303 315 473
Summa skulder och eget kapital		519 667 424	514 714 510
Ställda säkerheter	21	134 619 500	128 619 500
Ansvarsförbindelser	22	156 178 834	74 017 722

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	4 464 833	-61 471 726
Avskrivningar	4 752 802	4 347 711
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-12 774 037	-44 935
Erhållen ränta	1 910 722	1 094 376
Erlagd ränta	-9 945 288	-7 405 243
Betald inkomstskatt	2 899 090	-6 329 056
	<u>-8 691 878</u>	<u>-69 808 873</u>
Ökning/minskning varulager (värdepapper)	172 905 070	67 684 192
Ökning/minskning kundfordringar	-21 451 002	-14 184 723
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 002 200	393 207
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 211 695	341 233
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	17 336 842	-22 170 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>159 308 527</u>	<u>-37 745 915</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	–	-2 771 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-35 880 188	-12 247 142
Sålda materiella anläggningstillgångar	9 297 666	1 966 320
Investeringar i intressebolag, netto	-315 000	-2 813 143
Försäljning intressebolag	3 268 829	1 000 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	7 282 512	-10 684 872
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	1 603 055	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-14 743 126</u>	<u>-25 549 837</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	–	6 895 600
Amortering av skuld	-12 597 500	-2 375 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-5 018 629	68 199 804
Utbetald utdelning	-5 015 400	-15 046 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-22 631 529</u>	<u>57 674 204</u>
Årets kassaflöde	<u>121 933 872</u>	<u>-5 621 548</u>
Likvida medel vid årets början	<u>7 370 106</u>	<u>12 991 654</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>129 303 978</u>	<u>7 370 106</u>

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2008	2007
	1		
Intäkter från värdepappersrörelse		259 879 831	635 369 585
Kostnader för värdepappersrörelse		-320 104 694	-626 405 310
Övriga rörelseintäkter		1 340 144	–
Bruttoresultat		-58 884 719	8 964 275
Försäljningskostnader		-2 537 124	-2 063 934
Administrationskostnader		-907 806	-611 917
Rörelseresultat		-62 329 649	6 288 424
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		799 798	362 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 890 573	-1 962 227
Summa resultat från finansiella poster		-1 090 775	-1 599 377
Resultat efter finansiella poster		-63 420 424	4 689 047
Skatt på årets resultat	9	15 731 339	3 550 309
Årets resultat		-47 689 085	8 239 356



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	3	2 803 828	4 205 740
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	23	5 500 000	5 500 000
Andelar i intresseföretag	24	8 150 000	8 150 000
Andra långfristiga värdepapper	13	6 562 500	1 062 500
Uppskjutna skattefordringar	14	18 347 218	19 253 958
		38 559 718	33 966 458
Summa anläggningstillgångar			
		41 363 546	38 172 198
Omsättningstillgångar			
VARULAGER MM			
Värdepapper		543 141	176 991 481
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		29 688	–
Övriga fordringar		22 494	54 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	27 128	546 096
		79 310	600 419
Kassa och bank	19	94 086 642	–
Summa omsättningstillgångar			
		94 709 093	177 591 900
Summa tillgångar			
		136 072 639	215 764 098



	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	25		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital (100 308 aktier à kvotvärde 100 kr)		10 030 800	10 030 800
Reservfond		51 559 200	51 559 200
		61 590 000	61 590 000
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		74 537 350	28 401 394
Årets resultat		-47 689 085	8 239 356
		26 848 265	36 640 750
Summa eget kapital		88 438 265	98 230 750
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		–	21 000 000
Summa långfristiga skulder		0	21 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		245 582	135 944
Checkräkningskredit	19	–	4 863 091
Skulder till koncernföretag		45 208 386	79 430 651
Aktuella skatteskulder		46 242	36 474
Övriga skulder		1 817 651	11 729 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	316 513	337 916
Summa kortfristiga skulder		47 634 374	96 533 348
Summa eget kapital och skulder		136 072 639	215 764 098
Ställda säkerheter	21	36 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser	22	122 207 000	110 457 000

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2008	2007
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-62 329 649	6 288 424
Avskrivningar	1 401 912	1 401 912
Övriga ej likviditetspåverkande poster	500 000	–
Erhållen ränta	799 798	362 850
Erlagd ränta	-1 890 573	-1 962 227
Betald inkomstskatt	-40 153	-6 425 005
	-61 558 665	-334 046
Ökning/minskning varulager	176 448 340	67 684 192
Ökning/minskning kundfordringar	-29 688	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	550 797	-558 161
Ökning/minskning leverantörsskulder	109 638	77 725
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-44 155 289	29 575 980
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 365 133	96 445 690
Investeringsverksamheten		
Sålda dotterbolag	–	2 000 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-6 000 000	-5 462 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 000 000	-3 462 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-21 000 000	-8 000 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-4 863 091	63 010
Erhållet koncernbidrag	59 600 000	–
Utbetalt koncernbidrag	–	-70 000 000
Utbetald utdelning	-5 015 400	-15 046 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28 721 509	-92 983 190
Årets kassaflöde	94 086 642	0
Likvida medel vid årets slut	94 086 642	0



NOTER

GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

KONCERNREDOVISNING

Wäst-Bbygg Gruppen AB äger 100 % av Wäst-Bbygg AB och Wäst-Bbygg Projektutveckling AB.

Koncernens bokslut är i stort upprättat enligt förvärvsmetoden. Dotterbolagens tillgångar och skulder har värderats till bedömda verkliga värden. I samband med Wäst-Bbygg Gruppen - koncernens bildande har införsäljning av aktier i dotterbolag från nuvarande aktieägare skett till pris understigande marknadsvärdet. Ej eliminerat eget kapital från dessa förvärv har förts direkt mot fritt eget kapital. I koncernens egna kapital ingår härigenom även en del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit före förvärvet.

Under året förvärvade bolag inkluderas i koncernredovisningen med belopp avseende tiden efter förvärvet. Resultat från under året sålda bolag har inkluderats i koncernens resultaträkning för tiden fram till tidpunkten för avyttringen.

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Innehav i intressebolagen HB Logistic Contractor (50 %), Horngåddan Fastighets AB (50 %), Flåjum i Bollebygd AB (50 %), Fiberettan i Falkenberg AB (50 %), WBME Holding i Varberg AB (50 %), WBME i Varberg AB (50 %), WBG Fastighets AB (50 %), Auto 7H AB (49 %), Mark och exploatering i Borås AB (34 %), Kungsbacka Södra Stad Holding AB (33,33 %).

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar minst 20 % av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett betydande inflytande. Koncernen är enbart engagerad i joint ventures som utgör sin egen juridiska enhet.

Andelar i intresseföretag där koncernen innehar 50 % av rösterna för samtliga andelar redovisas i koncernen enligt klyvningsmetoden. Övriga intresseföretag i koncernen redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

INKOMSTSKATTER

Moderbolaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNR 2001:1 Inkomstskatter. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar i koncernen är hänförliga till skillnader i skattemässiga respektive bokförda värden på fastigheter, orealiserade värdeförändringar värdepapper, obeskattade reserver samt med beaktande av effekten av underskottsavdrag. Skatteskulden redovisas under rubriken avsättningar i balansräkningen.

PÅGÅENDE UPPDRAG

För utförda tjänsteuppdrag respektive entreprenaduppdrag redovisas inkomsten och de utgifter som är hänförliga till uppdraget som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett tjänsteuppdrag eller entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprocent tillämpas, årlig avskrivning sker med:

Anläggningsfastigheter	1,5 %
Kontorsmaskiner	10 %
Fordon	20 %
Maskiner och bodar	15 %
Datorer	20 % - 30 %
Goodwill	20 %

KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra kundfordringar.

VARULAGER

Varulager av värdepapper redovisas per balansdagen till marknadsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde redovisas som en intäkt. Alla transaktioner med värdepapper redovisas på likviddagen.

NYCKELTALSDEFINITIONER

SOLIDITET

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

NOT 2 – NETTOOMSÄTTNINGENS OCH RÖRELSERESULTATETS FÖRDELNING PÅ RÖRELSEGRENAR

	Koncernen 2008	Koncernen 2007
Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Entreprenadrörelsen	1 322 181 060	1 002 388 407
Projektutveckling/Fastigheter, Hyresintäkter	13 347 432	5 223 377
Värdepappersrörelsen	259 879 831	635 369 585
Summa	1 595 408 323	1 642 981 369
Rörelseresultatet fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande		
Entreprenadrörelsen	62 478 405	-65 185 914
Projektutveckling/Fastigheter	6 498 863	-1 237 715
Värdepappersrörelsen	-60 224 863	8 964 275
Övriga kostnader/gemensamma kostnader	-4 287 572	-4 012 372
Summa	4 464 833	-61 471 726

NOT 3 – GOODWILL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 780 564	7 009 564	7 009 564	7 009 564
Årets förvärv	–	2 771 000	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 780 564	9 780 564	7 009 564	7 009 564
Ingående avskrivningar	-3 080 824	-1 401 912	-2 803 824	-1 401 912
Årets avskrivningar	-1 955 912	-1 678 912	-1 401 912	-1 401 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 036 736	-3 080 824	-4 205 736	-2 803 824
Utgående restvärde enligt plan	4 743 828	6 699 740	2 803 828	4 205 740



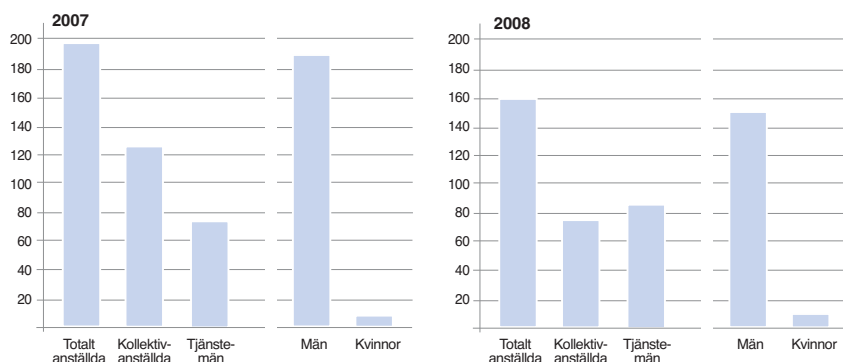
NOT 4 – MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till				
Kvinnor	8	7	–	–
Män	192	200	1	1
Totalt	200	207	1	1
Löner och ersättningar har uppgått till:				
Styrelse, VD och tidigare VD	3 598 640	4 068 792	846 960	809 500
Övriga anställda	82 941 963	78 875 072	–	–
Totala löner och ersättningar	86 540 603	82 943 864	846 960	809 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	35 495 077	34 225 784	551 797	536 091
Pensionskostnader (varav för styrelse och verkställande direktören 259 295 kr samt 190 959 kr (420 379 kr samt 196 243 kr)).	5 067 464	4 956 321	190 959	196 243
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader.	127 103 144	122 125 969	1 589 716	1 541 834

För dotterbolags VD finns avtal om sedvanliga pensionsutfästelser och villkor vid uppsägning. Lön mm vid uppsägning från dotterbolagets sida utgår till VD under maximalt 12 månader.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare			2008	2007
Koncernen (inkl dotterbolag)	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	5	100 %	4	100 %
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	11	100 %	9	100 %
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	4	100 %	4	100 %
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	100 %	1	100 %

Antal anställda och fördelning
2007 - 2008



NOT 5 – ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
REVISION				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	475 680	405 670	190 850	140 790
ANDRA UPPDRAG ÅN REVISIONSUPPDRAGET				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	271 050	255 120	159 000	50 000
Summa	746 730	660 790	349 850	190 790

NOT 6 – BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 240 620	73 605 296
Årets inköp	16 819 492	3 210 774
Försäljningar	-3 403 600	-1 575 450
Omklassificeringar/pågående nybyggnad	17 132 500	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 789 012	75 240 620
Ingående avskrivningar	-1 871 188	-854 761
Försäljningar	109 580	–
Årets avskrivningar	-1 205 839	-1 016 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 967 447	-1 871 188
Utgående restvärde enligt plan	102 821 565	73 369 432

NOT 7 – FASTIGHETSKOSTNADERNAS FÖRDELNING

	Koncernen	
	2008	2007
Driftskostnader	82 602	721 663
Underhåll	75 991	38 092
Fastighetsskötsel	644 547	8 797
Fastighetsskatt	181 465	109 593
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	1 205 839	1 016 427
Avskrivningar byggnadsinventarier	23 486	17 614
Summa	2 213 930	1 912 186

NOT 8 – RESULTAT FRÅN FINANSIELLA TILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2008	2007
Realisationsresultat vid försäljningar av aktier i projektbolag	4 079 823	1 000 000
Resultatandel från intressebolag	9 202 689	13 364 954
Summa	13 282 512	14 364 954

NOT 9 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Uppskjuten skatt årets resultat	613 867	17 367 563	613 867	17 367 563
Aktuell skatt	-233 080	-1 440 934	–	-265 167
Skatteeffekt hänförlig till lämnade koncernbidrag	–	–	-700 000	-19 600 000
Skatteeffekt hänförlig till erhållna koncernbidrag	–	–	17 388 000	–
Förändring uppskjuten skatt orealiserad värdeförändring på värdepapper	-1 520 607	6 047 913	-1 520 607	6 047 913
Skatteeffekt hänförlig till tidigare år	-41 244	–	-49 921	–
Förändring uppskjuten skatt avskrivningar fastigheter	-166 163	-45 872	–	–
Skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	–	210 380	–	–
Summa	-1 347 227	22 139 050	15 731 339	3 550 309

NOT 10 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 751 566	11 286 829
Årets inköp	1 349 067	1 988 028
Försäljningar och utrangeringar	-436 312	-523 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 664 321	12 751 566
Ingående avskrivningar	-6 289 280	-4 999 992
Försäljningar och utrangeringar	414 296	327 856
Årets avskrivningar	-1 567 566	-1 617 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 442 550	-6 289 280
Utgående restvärde enligt plan	6 221 771	6 462 286

NOT 11 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2008-12-31	2007-12-31
Ingående nedlagda kostnader	7 317 976	522 105
Under året genomförda försäljningar	-5 981 629	-522 105
Under året nedlagda kostnader	17 711 629	7 317 976
Under året genomförd omklassificering	-17 132 500	–
Utgående nedlagda kostnader	1 915 476	7 317 976

NOT 12 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG KONCERNEN

KONCERNEN	Org nr	Säte	Andel
Auto 7H AB	556033-9789	Borås	49 %
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Kungsbacka	33,33 %
Logistic Contractor HB	969700-2211	Göteborg	50 %
Mark och Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	34 %

ANDELAR I BOLAG REDOVISADE ENLIGT KLYVNINGSMETODEN	Org nr	Säte	Andel
Horngäddans Fastighets AB	555674-0865	Borås	50 %
Flåjum i Bollebygd AB	556714-1212	Borås	50 %
Fiberettan i Falkenberg AB	556715-6202	Falkenberg	50 %
WBME Holding i Varberg AB	556734-6290	Varberg	50 %
WBG Fastighets AB	556751-1513	Borås	50 %

	Ingående värde	Resultatandel	Köp/fsg/justering	Redovisat värde i koncernen
DIREKTÄGDA				
Auto 7H AB	11 223 824	-2 615 130	–	8 608 694
Logistic Contractor HB	25 000	–	-25 000	–
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	17 141 620	11 817 819	–	28 959 439
Mark och Exploatering i Borås AB	–	–	340 000	340 000
Summa	28 390 444	9 202 689	315 000	37 908 133
INDIREKT ÄGDA				
WBME i Varberg AB	50 000	–	–	50 000
Summa	28 440 444	9 202 689	315 000	37 958 133

NOT 13 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående anskaffningsvärden	15 175 555	4 490 683	1 062 500	1 062 500
Tillkommande värdepapper				
– nyemission i Scandinavian Enviro Systems	6 000 000	–	6 000 000	–
Option att förvärva byggrätter	–	10 000 000	–	–
Försäljning del i Brf Sandskogen, Varberg	-1 603 055	684 872	–	–
Årets nedskrivningar	-500 000	–	-500 000	–
Utgående redovisat värde, totalt	19 072 500	15 175 555	6 562 500	1 062 500
Option att förvärva byggrätter i Mölndal från Hedin Bil AB	12 500 000	12 500 000	–	–
Aktier i Scandinavian Enviro Systems	6 562 500	562 500	6 562 500	562 500
Aktier i Rökgaskylning AB	–	500 000	–	500 000
Del i Brf Sandskogen, Varberg	–	1 603 055	–	–
Övrigt	10 000	10 000	–	–
Utgående redovisat värde, totalt	19 072 500	15 175 555	6 562 500	1 062 500

NOT 14 – AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Ingående avsättningar	18 330 306	-5 249 678	19 253 958	-4 161 518
Uppskjuten skatt årets resultat	613 867	17 367 563	613 867	17 367 563
Uppskjuten skatt orealiserad värdeförändring på värdepapper under året realiserad	-1 520 607	6 047 913	-1 520 607	6 047 913
Förändring uppskjuten skatt till följd av försäljning av projektbolag	719 519	–	–	–
Förändring uppskjuten skatt skattemässiga avskrivningar fastigheter	-166 163	-45 872	–	–
Förändring uppskjuten skatt bokslutsdispositioner	–	-210 380	–	–
Summa	17 976 922	18 330 306	18 347 218	19 253 958

NOT 15 – PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER I PÅGÅENDE EXPLOATERINGSPROJEKT

	Koncernen	
	2008	2007
Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt	3 543 370	1 307 764
Summa	3 543 370	1 307 764

NOT 16 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna intäkter byggprojekt/kunder	2 639 805	6 219 926	–	–
Förskottsbetalda försäkringar och bankgarantier	346 993	449 201	–	–
Övriga poster	2 719 452	5 553 200	27 128	546 096
Summa	5 706 250	12 222 327	27 128	546 096

NOT 17 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
KONCERNEN				
Eget kapital 2007-12-31	10 030 800	51 807 423	52 999 814	114 838 037
Utdelning	–	–	-5 015 400	-5 015 400
Förskjutning mellan bundna och fria reserver	–	60 839	-60 839	–
Årets resultat	–	–	8 365 552	8 365 552
Eget kapital 2008-12-31	10 030 800	51 868 262	56 289 127	118 188 189

NOT 18 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Förfallotider				
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Fastighetslån	82 087 500	68 060 000	–	–
Skulder till kreditinstitut	–	26 625 000	–	21 000 000
Summa	82 087 500	94 685 000	0	21 000 000

NOT 19 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till i moderbolaget 5 000 000 kr (5 000 000 kr) och för koncernen 94 000 000 kr (91 000 000 kr).

NOT 20 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna kostnader byggprojekt	4 719 752	733 439	–	–
Personalrelaterade poster	34 306 315	24 875 678	266 513	287 316
Övriga poster	5 870 149	1 942 652	50 000	50 600
Summa	44 896 216	27 551 769	316 513	337 916

NOT 21 – STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsinteckningar	72 619 500	72 619 500	–	–
Företagsinteckningar	26 000 000	26 000 000	–	–
Pantsatt värdepappersdepå (begränsad till 30 000 000 kr) för Wäst-Bbygg Projektutveckling AB	–	30 000 000	–	30 000 000
Pantsatt kapitalförsäkring (begränsad till 36 000 000 kr) för Wäst-Bbygg Projektutveckling AB	36 000 000	–	36 000 000	–
Summa ställda säkerheter	134 619 500	128 619 500	36 000 000	30 000 000

NOT 22 – ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Solidariskt ansvar för skulder i delägda handelsbolag	98 088 501	27 860 722	–	–
Generell borgen för Wäst-Bygg Projektutveckling AB	–	–	15 000 000	15 000 000
Generell borgen för Wäst-Bygg AB	–	–	50 000 000	50 000 000
Generell borgen för Auto 7H AB	1 470 000	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Generell borgen för Allahav AB	–	3 250 000	–	3 250 000
Generell borgen för Flåjum i Bollebygd AB	737 000	737 000	737 000	737 000
Generell borgen för Mark & Exploatering AB begränsad till	333 333	–	–	–
Generell borgen för Brf Tuppen 7	15 000 000	–	15 000 000	–
Generell borgen för Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka och/eller Kungsbacka Södra Stad 2B AB och/eller Brf Södercentrum 5 i Kungsbacka och/eller Kungsbacka Södra Stad 2D AB och/eller Kungsbacka Södra Stad Holding AB	40 000 000	40 000 000	40 000 000	40 000 000
Övriga ansvarsförbindelser	550 000	700 000	–	–
Summa ansvarsförbindelser	156 178 834	74 017 722	122 207 000	110 457 000

Koncernen har åtaganden avseende osålda lägenheter gentemot bostadsrättsföreningar till vilka man har producerat fastigheterna.

NOT 23 – ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

MODERBOLAGET		Org nr	
Säte			
Wäst-Bygg AB		556083-0829	Borås
Wäst-Bygg Projektutveckling AB		556655-9281	Borås
ÖVRIGA BOLAG I KONCERNEN		Org nr	
Säte			
Wäst-Bygg Fastighets AB		556655-7541	Borås
Depå Viared i Borås AB		556740-0899	Borås
Wäst-Bygg Projektutveckling Holding AB		556755-3887	Borås
Boråstrasten AB		556744-9227	Borås
Trandareds Backe i Borås AB		556760-9325	Borås
	Kapitalandel %	Bokfört värde 2008-12-31	Justerat eget kapital
MODERBOLAGET			
Wäst-Bygg AB	100 %	4 500 000	1 209 449
Wäst-Bygg Projektutveckling AB	100 %	1 000 000	33 084 431
Summa		5 500 000	34 374 880

NOT 24 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG MODERBOLAGET

			Org nr	Säte
			556033-9789	Borås
Auto 7H AB				
	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde 2008-12-31	Andel i justerat eget kapital 2008-12-31
Auto 7H AB	49 %	49 %	8 150 000	8 349 110
Summa			8 150 000	8 349 100

NOT 25 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAG

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2007-12-31	10 030 800	51 559 200	36 640 750	98 230 750
Mottaget koncernbidrag	–	–	62 100 000	62 100 000
Lämnade koncernbidrag	–	–	-2 500 000	-2 500 000
Skatteeffekt av mottaget koncernbidrag	–	–	-17 388 000	-17 388 000
Skatteeffekt av lämnade koncernbidrag	–	–	700 000	700 000
Utdelning	–	–	-5 015 400	-5 015 400
Årets resultat	–	–	-47 689 085	-47 689 085
Eget kapital 2008-12-31	10 030 800	51 559 200	26 848 265	88 438 265

Borås 2009-04-24

STYRELSEN BESTÅR AV:

Ulf Öjerkint,
Ordförande

Gunnar Ivarson

Patrik Ivarson
Verkställande direktör

Boris Lennerhov

Min revisionsberättelse har lämnats 2009-04-27,
Thomas Björkman, Auktoriserad revisor



En byggare i bra form

www.wast-bygg.se

Åsboholmsgatan 30, 504 51 Borås tel: 033 - 23 30 00
Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg tel: 031 - 733 23 00

e-post: info@wast-bygg.se