



WÄST-BYGG

ÅRSREDOVISNING 2009



INNEHÅLL	SIDA
SAMMANFATTNING 2009	5
VÅRT FÖRETAG	7
KONCERNCHEFEN HAR ORDET	8
ÖVERSIKT WÄST-BYGG GRUPPEN	10
VD HAR ORDET	12
KORT OCH GOTT	16
KOMMERSIELLA LOKALER	22
GREEN BUILDINGS	24
OFFENTLIGT/ANLÄGGNING	26
LÄRLINGSPROJEKT	28
FÖRSTA SPADTAGET	29
WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING	30
UTBILDNING	34
NÅGRA BYGGPROJEKT 2009	36
ÅRSREDOVISNING 2009	49
KONCERNRESULTATRÄKNING	53
KONCERNBALANSRÄKNING	54
KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN	56
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	57
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	58
KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET	60
NOTER, GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN	61

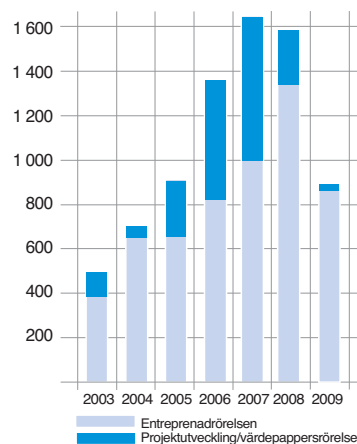


Kvarteret Tuppen i Borås

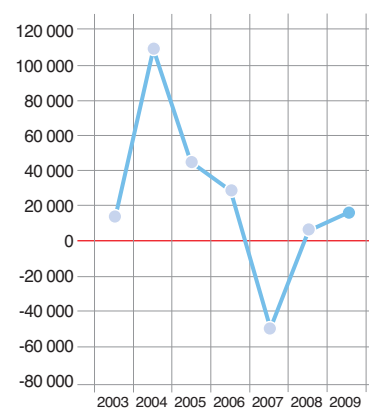
WÄST-BYGG I SIFFROR 2009

- Omsättning för 2009 uppgick till 916 879 413 kr (1 595 408 323 kr).
- Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 14 386 709 kr (9 712 779 kr).
- Soliditeten i koncernen uppgår till 26% (23%).
- Antal årsanställda i medeltal uppgår till 167 st (200 st).
- Wäst-Bbygg öppnade våren 2009 ett kontor i Varberg.
- Wäst-Bbygg startade sitt första bostadsprojekt som byggs enligt Wäst-Bbyggs modulsystem Plattform för bostadsbyggande.

Omsättning (mkr) 2003 - 2009



Resultat (tkr) 2003 - 2009



Flerårsjämförelse

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

Koncernen (Mkr)	2009	2008	2007	2006	2005 Proforma	2004 Proforma	2003 Proforma	2002 Proforma
Nettoomsättning								
- entreprenadrörelsen	908	1 322	1 002	829	630	648	437	362
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	9	13	5	1	6	8	56	54
- värdepappersrörelsen	-	60	636	539	282	44	-	-
Summa	917	1 595	1 643	1 369	918	700	493	416
Resultat efter finansiella poster								
- entreprenadrörelsen	9	66	-66	-8	15	29	9	9
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	12	10	10	-1	-10	76	9	7
- värdepappersrörelsen	-	-60	9	41	42	5	-	-
- övrigt	-6	-6	-6	-3	-3	-1	-1	-3
Summa	15	10	-53	29	44	109	17	13
Balansomslutning	487	520	514	516	401	430	563	559
Redovisat eget kapital	128	118	115	161	152	173	78	70
Medelantal anställda, st	167	200	207	190	133	118	137	130
Soliditet, %	26	23	22	31	38	40	14	13

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



WÄST-BYGG



Vårt företag

Wäst-Bygg är idag Sveriges största familjeägda byggföretag med lokal förankring Borås, Varberg och Göteborg. Vårt framgångsrecept bygger på förtroende. Ett gott rykte som samarbetspartner har gett oss goda relationer med ProLogis, Coop, ICA, Mjölby 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.



Wäst-Byggs 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.



Övergripande målsättningar 2012

Omsättning över 2 miljarder.

Bygg-Sveriges nöjdaste kunder.

Branschens mest engagerade och nöjdaste medarbetare.

Bibehållen stark position i Borås.

Stabil och tydlig aktör i Göteborg.

Stark närvaro i Halland.

En fortsatt stark partner för våra rikstäckande kunder.

En specialiserad och utvecklad bostadsproduktion.

En utvecklad anläggningsverksamhet i väst.

Verksamheten kännetecknas av en effektiv och värdeskapande produktion.

Koncernchefen har ordet

2009 var ett år mitt i en lågkonjunktur av sällan skådat slag. Hur har Wäst-Bbygg klarat sig?

Det kändes tungt när vi gick in i det nya året. Under 2008 hade vi rekordvolymerna på byggsidan i företaget och plötsligt stod hela marknaden stilla. Inför inledningen av 2009 hade vi en orderstock på cirka 350 miljoner kronor, betydligt mindre än vad vi hade räknat med ett halvår tidigare.

Men vid halvårsskiftet kändes allt betydligt mer positivt. Det kom signaler om att Sverige klarat sig relativt väl och på marknaden började det röra på sig. Vi valde då att sätta full fart framåt. Vi formulerade en offensiv affärsplan och har under hösten gjort ett flertal rekryteringar av nyckelkompetens.

När bokslutet för 2009 nu är klart kan vi konstatera att omsättningen för koncernen blev 917 mkr (1 595 mkr) och vinsten 15 mkr (10 mkr). Vi är inte tillfredsställda med ett sådant resultat men i nuläget kan vi konstatera att vi klarat oss relativt väl genom en besvärlig tid. Vinsten påverkas till viss del av de rekryteringar som vi valt att göra, men vi räknar med att de personerna blir en värdefull förstärkning till vår organisation inför 2010.

Vad har du själv primärt fokuserat på under året?

Det har varit tre huvudsakliga områden; finansiering, markförvärv och organisationsfrågor. På den finansiella marknaden fanns en stor oro vid årets början. Bankerna var nervösa men vi har hela tiden kunnat visa upp trovärdiga kalkyler och vi har kontinuerligt en bra dialog. Jag tror på öppenhet och förtröende. Bankerna som ska vara med och finansiera våra projekt är försiktigt positiva vilket gör att vi sannolikt kommer att kunna nystarta ytterligare ett antal bostadsprojekt under 2010. Men det har tagit mycket tid i anspråk.

Markförvärv är en grundförutsättning för vår verksamhet och nyckeln till framgångsrika projekt. Jag brukar säga att mark är väldigt bra att investera i för det tillverkas inte längre. Under 2009 har vi gjort en hel del strategiska förvärv, bland annat centralt i Borås, i

Mölndal samt i Kungälv norr om Göteborg. Markköpen har vi till större delen finansierat med de medel som en tidigare avyttrad värdepappersrörelse genererat.

Vi har också haft en hel del planärenden att arbeta med, något som också är relativt tidskrävande. Arbetet har gett bra utdelning vilket medfört att vi fått färdiga planer för flera projekt.

När det gäller vår organisation har vi vuxit under 2009. Framför allt är det vårt kontor i Göteborg som fått fler medarbetare men även det under året nystartade kontoret i Varberg har expanderat. Inför 2010 har vi ytterligare rekryteringsbehov i byggorganisationen, men vi är nu mer än redo att ta oss an marknaden med ordentlig kraft och vi har flera spännande projekt på gång.

”Mark är väldigt bra att investera i, för det tillverkas inte längre!”

Vårt företag har nu dessutom nått en storlek där vi behöver förstärka staben. Kraven från banker och övriga externa intressenter ökar när det gäller ekonomisk rapportering och vi behöver också bland annat förstärka vår IT-funktion.

Just nu finns det en osäkerhet på bostadsmarknaden, hur har den påverkat er egen projektutveckling?

När vi gick in i 2009 valde vi att skjuta fram starten på några av våra projekt. Vi var i full gång med kvarteret Tuppen i Borås och etapp tre av Söderstaden i Kungälv och kände att det inte var rätt tidpunkt för alltför många parallella projekt. Vi fick några avhopp från bostadsrättsköpare men hade inga större problem att sälja om de lägenheterna.

Under året valde vi att ge projektet Eken i Bollebygd väster om Borås en ny chans i reviderad form. Redan för några år sedan planerade vi för att bygga bostadsrätter där, men fick lägga projektet på is på grund av bris-

tande intresse. Nu ändrade vi planerna och satte spaden i marken för ett bygge som egentligen utgår från ett koncept för att bygga hyresrätter. Trots en lägre produktionskostnad är bostäderna av mycket hög kvalitet och responsen blev större än vi vågat hoppas på. Sånär som på någon enstaka lägenhet är de 27 bostadsrätterna sålda.

Jag känner mig optimistisk inför framtiden! Söderstaden etapp fyra är igång och Kungsbacka kommun har aviserat att de är intresserade av att fortsätta bygga ut det området. I Mölndal planerar vi byggstart för Mathildeberg under 2010. Vi har en i övrigt stark projektportfölj med flera projekt i bra lägen.

Det talas mycket om en förestående bubbla på bostadsmarknaden. Jag anser att den risken är relativt liten, i alla fall i de regioner där priserna inte är så upptrissade. Klyftan mellan tillgång och efterfrågan är fortsatt stor och de bostadsbyggen som är igång är långt ifrån tillräckliga för att fylla hela behovet. Vad som händer på arbetsmarknaden är givetvis mycket viktigt. Människor som är osäkra på sin försörjning är självklart försiktiga när det gäller nya investeringar.

Wäst-Bbygg äger 49 % av bilföretaget Auto 7H AB, hur har det företaget klarat sig under året?

Om det har varit svårt i byggbranschen så har det varit än värre i bilbranschen under 2009. Trots det så gör Auto7H ett blygsamt positivt resultat, cirka 1 mkr (-7 mkr) utifrån en omsättning på 337 mkr (347 mkr). Verksamheten har anpassats till den minskade volymen. Men företaget har inte valt att passivt vänta ut bättre tider, i maj kompletterades verksamheten när bilmärket Suzuki lades till de tidigare märkena BMW, Mazda, Isuzu och Peugeot. I början på 2010 förvärvades agenturen för Subaru i Borås. Verksamheten är nu rustad för att möta en större efterfrågan och signalerna som kommer är att 2010 kommer bli ett hyfsat år för bilbranschen. I affärsplanen för bolaget ligger planen fast för fortsatt tillväxt – organisk samt via förvärv.

2010 är Sverige ännu inte ur lågkonjunkturen. Hur tror du att Wäst-Byggs utveckling kommer att se ut?

Vi har en betydligt större orderstock med oss in i det nya året jämfört med i fjol. I skrivande stund cirka en miljard. Den bistra vintern kan ställa till problem och medföra att byggstarter får flyttas fram. Men 2010 kommer att vara fortsatt pressat, jag tror inte att någon riktig vändning kommer förrän 2011. Vi kommer tyvärr under 2010 att påverkas negativt av de byggprojekt som tagits till dåliga marginaler under lågkonjunkturens värsta månader. Wäst-Bygg har det väl förspänt på många vis. Vårt renommé på marknaden är gott, vi har ett väl utvecklat samarbete med flera mycket intressanta kunder och dessutom goda kontakter med flera västsvenska kommuner. Utöver detta har vi en stor egen projektportfölj med mark i intressanta lägen. Nu skall vi följa den handlingsplan, som är en del av vår affärsplan, och lägga vår kraft på att genomföra våra projekt med både lönsamhet och kvalitet samt med nöjda kunder!

2010 ska vi också fortsätta att bygga vår organisation men vi måste även se över vårt lokalbehov. Här i Borås har vi byggt om för att hjälpligt få plats med alla. Vi väntar också på en detaljplan som skall tillåta en utbyggnad av Boråskontoret. I Göteborg har vi hyrt en del av ett våningsplan i anslutning till vårt befintliga kontor. Även i Varberg har vi fått öka ytorna. För tillfället försöker vi hitta lösningar inom befintliga lokaler eftersom en flytt kräver både kraft och tar värdefull tid i anspråk. Men vi har ögonen öppna ifall ett lämpligt byggprojekt, som också skulle kunna omfatta lokaler åt oss själva, dyker upp för vår avdelning i Göteborg.

Det sedan tidigare planerade generationsskiftet avseende ägandet i Wäst-Bygg Gruppen har slutförts i början av april 2010. Det innebär en omfördelning på så vis att jag själv nu äger 75 % och min far, Gunnar Ivarson, resterande 25 % (tidigare 24 %/76 %). Detta för att säkra framtiden och att alla skall känna att det finns en kontinuitet och ett stabilt ägande i bolaget. Detta kommer inte att innebära några praktiska förändringar alls! Far har startat och lagt grunden för vad Wäst-Bygg är idag och vill naturligtvis fortsättningsvis känna att han är en del av bolaget, även om han inte verkar operativt. Själv ser jag fram emot många utmanande år vid Wäst-Byggs roder.

*Patrik Ivarson
Koncernchef, Wäst-Bygg*



Översikt Wäst-Bygg gruppen

Wäst-Bygg är Sveriges största familjeägda byggföretag, lokalt förankrat i Borås, Göteborg och Varberg och med hela södra Sverige som hemmaplan. Vi har idag ca 180 anställda och omsatte ungefär en miljard 2009.

Vi bygger och utvecklar byggprojekt där människor vill bo, arbeta och trivas under lång tid framöver. Framgångsreceptet bygger på tidig ingång i projekten och ett engagemang utöver det vanliga. Samtidigt sporrar det oss ytterligare att göra allt vi kan för att nå vår vision – att bli Sveriges Bästa Byggföretag.

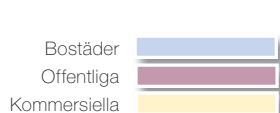
Wäst-Bygg har försett flera tusen människor med moderna bostäder att trivas i, huvudsakligen i Göteborg, Halland och Borås. Och vi siktar på att bygga ännu fler. Vi utvecklar ständigt våra processer och produkter och ser fram emot möjligheten att vara med och forma framtidens bostäder och boendemiljöer.

I Wäst-Bygg har vi hela tiden ögonen öppna, med blicken riktad mot framtidens trender, teknik och tänkande. Frågan om ett hållbart samhällsbyggande går som en grön tråd i vårt utvecklingsarbete.

Vi jobbar ständigt med att öka användningen av sunda material och med att identifiera ny teknik för att effektivisera och minska byggnaders energibehov.

Förutom bostäder bygger Wäst-Bygg även logistik-, försäljnings- och industrilokaler i bland annat Malmö och Göteborg samtidigt som vi har uppdrag för företag som COOP, ICA, Lidl, Netto, Din Bil och Hedin Bil runt om i västra Sverige, Värmland och i Stockholmsregionen.

Fördelning mellan olika byggnadstyper, andel av omsättningen

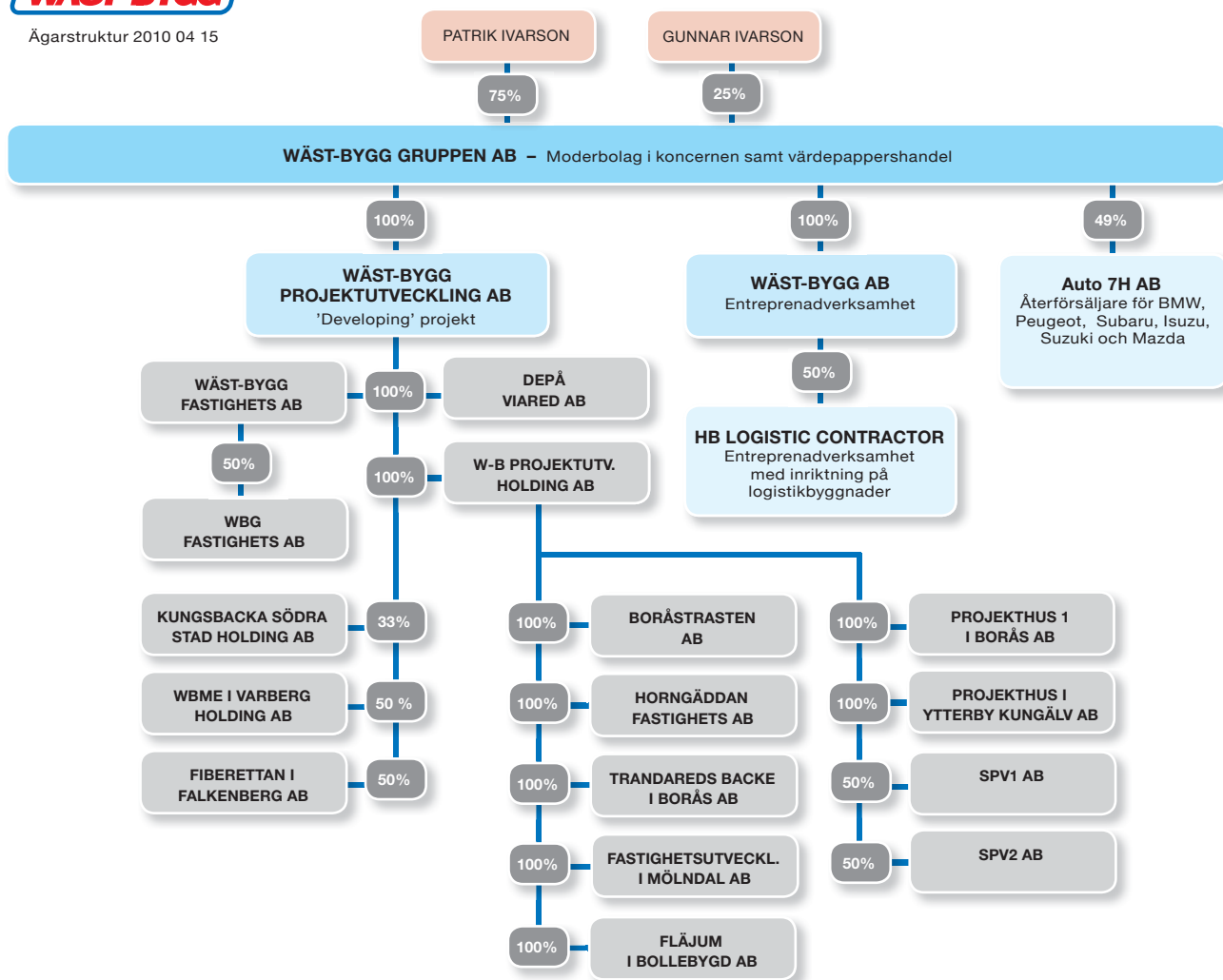


	2005	2006	2007	2008	2009
Omsättning Entreprenadrörelsen, tkr	629 754	829 486	1 002 388	1 322 181	907 751
Omsättning respektive typ					
Bostäder	151 135	321 037	380 907	356 989	136 163
Offentliga	66 226	77 437	60 144	66 109	72 620
Kommersiella	412 393	429 339	561 337	899 083	698 968
Andel av omsättning					
Bostäder	24 %	39 %	38 %	27 %	15 %
Offentliga	11 %	9 %	6 %	5 %	8 %
Kommersiella	65 %	52 %	56 %	68 %	77 %

Wäst-Bygg Projektutveckling AB

Nedan redovisas Wäst-Byggs projektutvecklingsportfölj. Projektportföljen består av både hel- och delägda projekt.

	Antal Bostadsrätter	Antal Hyresrätter	Total BOA kvm	Total LOA kvm	Beräknat försäljningsvärde tkr
Projekt under byggnation	145	0	10 884	1 342	420 000
Wäst-Byggs nettoandel	71	0	5 281	608	190 000
Projekt med detaljplan klar	376	0	29 718	643	1 114 000
Wäst-Byggs nettoandel	299	0	23 734	420	890 000
Projekt med pågående detaljplanarbete	736	0	53 841	4 215	1 729 000
Wäst-Byggs nettoandel	413	0	31 356	2 108	998 000
Summa	1 257	0	94 443	6 200	3 263 000
Wäst-Byggs andel	783	0	60 371	3 136	2 078 000
Historik					
Avslutade projekt över tiden	203	79	21 888	2 197	750 000
Wäst-Byggs nettoandel	74	26	7 852	1 043	283 000



Några av våra samarbetspartners:



Logistic Contractor

Tillsammans med WH-Bbygg AB äger vi företaget HB Logistic Contractor. Logistic Contractor bygger nyckelfärdiga anläggningar för logistik och light manufacturing, huvudsakligen placerade vid de stora haven i Sverige – Stockholm, Göteborg, Norrköping, Jönköping och Malmö.



Auto 7H

Wäst-Bbygg Gruppen är delägare i bilföretaget Auto 7H AB, återförsäljare för BMW, Peugeot, Isuzu, Suzuki, Subaru och Mazda. Företaget är etablerat på fyra orter; Borås, Skene, Uddevalla och Henån på Orust med försäljning och serviceverkstäder.



Ekängengruppen

Ekängengruppen är ett företag som arbetar med utveckling och förvaltning av fastigheter. Åt dem projekterar och bygger vi nu ett nytt köpcentrum söder om Varberg där bland annat Coop kommer att etablera sig. Vi driver även projektet Södra Åstranden i Falkenberg tillsammans.

Planen är lagd – till 2012 ska Wäst-Bygg



2009 godkänt trots allt

Med 2009 i backspegeln får vi på Wäst-Bygg ändå konstatera att det blev ett godkänt år med tanke på hur förutsättningarna såg ut. Under sommaren 2008 tog allting stopp på marknaden. Konjunkturen tvärvände från full fart uppåt ner i en djup dal.

Företagets långa erfarenhet av byggbranschen innebär att vi har varit med om lågkonjunkturer förut. Min uppfattning är att 2009 blev det värsta året sedan tidigt 1990-tal men att den kursändring som Wäst-Bygg genomförde under hösten 2008 visade sig hålla.

Vi agerade snabbt då och det är vi tacksamma för idag. Med anpassad personalstyrka och anpassade förväntningar gick vi in i 2009 och behövde sedan inte göra några ytterligare justeringar.

Ny affärsplan formulerad

Vid halvårsskiftet 2009 valde ledningen att inleda ett arbete med en affärsplan för åren 2010 – 2012. I sammanställningens sista kolumn,

den för slutåret 2012, står det att företaget då ska ha en omsättning på två miljarder kronor, en fördubbling jämfört med 2009. Lönsamheten ska nå godtagbara nivåer och stå i fokus.

Så sent som för ett år sedan omsatte företaget 1,3 miljarder kronor och gjorde en vinst på 66 miljoner kronor. Utifrån den jämförelsen har vi inte spänt bågen för högt. I stället har vi kalkylerat med att verka i lågkonjunktur under ytterligare en tid. Affärsplanens mål är baserat på alltjämt fortsatt hög konkurrens och pressade priser på marknaden. Utan högt ställda mål och förväntningar når man inte framgång.

Några större förändringar av företagets verksamhet framgent finns inte i mina nuvarande planer. Affärsplanen ligger kvar som grund för den fortsatta verksamheten inom Wäst-Bygg AB. Nu ska vi arbeta vidare lugnt och metodiskt efter de riktlinjer vi stakat ut där, och allt ska göras med klokhet och förhoppningsvis med stor arbetsglädje.

I slutet av mars 2010 tillträdde jag som VD för Wäst-Bygg AB efter att Jörgen Johansson lämnat bolaget. Wäst-Bygg AB är det största företaget inom Wäst-Bygg Gruppen AB och ansvarar för all entreprenadverksamhet.

Jag har arbetat i företaget sedan 1990 med många olika uppdrag; platschef, projektingenjör, kvalitets- och miljöchef, arbetschef och har under senare år varit en av tre affärsområdeschefer. Min nya tjänst blir en stor utmaning, men jag är också glad och stolt över det förtroende som styrelsen visat mig genom utnämningen.

”2009 får ändå anses vara ett godkänt år med tanke på förutsättningarna. Kan Wäst-Bygg lyckas så här bra under värsta tänkbara lågkonjunktur, ser framtiden för företaget onekligen positiv ut!”



ta steget till en ny division

Stockholm allt större marknad

På senare tid har flera stora projekt genomförts i Stockholm, en region som klarat sig något bättre genom lågkonjunkturen än Västsverige.

Vår egen närregion har drabbats hårt med flera stora nerskärningar. Därför har man i flera fall dragit helt i bromsen här. I Stockholm däremot har man fortsatt byggandet, men med ökad prispress. Där har Wäst-Bygg, med ett för storstadsområdet annat arbetssätt och en annan företagskultur, kunnat vara konkurrenskraftigt. Under senare tid har vi etablerat oss så väl där att det nästan blivit lite av en sekundär hemmamarknad.

Bostäder försiktigt positivt och detaljhandeln ökar

Ett verksamhetsområde i företaget som vi tror mycket på i framtiden är bostäder. Enligt vår uppfattning är efterfrågan just nu försiktigt positiv. Fortfarande råder stor brist på bostäder i många delar av landet och vi är övertygade om att bostadsbyggandet kommer att ta ytterligare fart framöver.

Den låga räntan har hittills huvudsakligen gått till konsumtion snarare än till större investeringar. Men att detaljhandeln ökat gynnar också oss. Vi har genomfört och har i order flera projekt åt företag som ICA, Coop samt de större aktörerna på marknaden. Ökad efterfrågan gör att de behöver fler och större butiker. Och detta assisterar vi givetvis gärna med.

Bemanning nu och i framtiden

Rekryteringar är över huvud taget något som Wäst-Bygg lagt mycket tid på under senare tid. Totalt har 35 personer rekryterats, varav 17 yrkesarbetare.

Rätt bemanning är en förutsättning för att kunna gå in i nya projekt. Mycket har hänt under senare halvan av 2009, bland annat har den offentliga sektorn börjat beställa. De ser en möjlighet att handla till en relativt sett låg kostnad. Men det rör även på sig ordentligt på flera andra håll. Med orderstocken vi har med oss in i 2010 är vi en god bit på väg mot årets uppsatta mål, om än med mycket pressade marginaler.

Som en investering för framtiden har vi initierat ett utbildningsprogram som vi kallar Wäst-Bygg Plus där tyngdpunkten ligger på framtidens ledare och framtidens marknad.

Ett tungt år är avklarad men trots det har flera mycket lyckade projekt avslutats under 2009. Inför kommande år ser det hoppfullt ut. Kan vi lyckas så här bra under värsta tänkbara lågkonjunktur, ser framtiden för företaget onekligen positiv ut! Utifrån mina tjugo års erfarenhet i företaget kan jag säga att vi aldrig stått så här starkt rustade. Den position vi har på marknaden ska vi behålla och ytterligare stärka under de kommande åren med ökad lönsamhet i fokus.

Nu ska vi gemensamt arbeta vidare mot vårt uppsatta mål – att bli Sveriges bästa byggföretag!

*Ulf Christofferson
VD, Wäst-Bygg AB*



Ulf Christofferson om Affärsområde 1



Ett år som 2009 ställer stora krav på strategiskt tänkande. När konkurrensen hårdnar och marginalerna i projekten minskar finns inget utrymme för onödiga misstag. Därför har vi i min grupp ytterligare vässat våra processbeskrivningar och jobbat hårt med entreprenörskap och projekten i vår vardag. Som en investering för framtiden har vi initierat ett utbildningsprogram som vi kallar Wäst-Bbygg Plus där tyngdpunkten ligger på framtidens ledare och framtidens marknad.

Vi har en stor utmaning kvar och det är att gå ur lågkonjunkturen med bibehållen lönsamhet, vilket inte är helt lätt. Vid ingången in i en lågkonjunktur gör man det med kontrakt som är undertecknade i ett högre kostnadsläge men produceras i ett lägre. Ut ur en lågkonjunktur är situationen den omvända, du riskerar att behöva utföra projekten när priser och tjänster har ett högre pris än det kalkylerade. Därför lägger vi extra mycket kraft på våra offerter nu och har ett intensivt samarbete med de leverantörer som vi ser som långsiktiga samarbetspartners.

Johan Eriksson om Affärsområde 2



2009 var året som vi på allvar etablerade oss i Göteborg. I de centrala delarna av staden har vi syns bland annat på Konstmuseets tak och vi fortsätter att breda ut oss. Saluhallen, parkeringshuset Fokus, Landsarkivet – göteborgarna ska inte missa att Wäst-Bbygg finns, för nu hänger våra skyltar där vi är verksamma och våra servicebilar kör runt i staden. Parallellt med expansionen i Göteborg har vi arbetat med att färdigställa flera stora projekt i Borås och även med planering för dem som ska igång under 2010.

Vi märker på de förfrågningar som vi får att allt fler ser oss som en möjlig samarbetspartner även i Göteborg. Företagets storlek upplevs som en stor styrka hos våra uppdragsgivare – hos oss har man alltid en personlig kontakt men vi är stora nog att ta oss an även omfattande och komplicerade projekt.

Organisatoriskt har vi vuxit framför allt när det gäller tjänstemän. Vi har också startat upp en ny anläggningsgrupp, något som vi ser som en stor konkurrensfördel.

Jörgen Andersson om Affärsområde 4



I april 2009 etablerade vi oss i Varberg och min enhet flyttade in i nyrenoverade lokaler vid en av infarterna till staden. Under flera år hade vi varit verksamma på orten och ansvarat för ett antal projekt med hög profil och ytterligare några ligger i planeringen för kommande år. Det kändes därför naturligt få en fast bas här.

Vi är cirka 50 personer i organisationen i Varberg men huvuddelen av personalstyrkan är konstant verksamma ute på projekten.

Min enhet ansvarar för alla bostadsprojekt inom Wäst-Bbygg, oavsett var i landet de produceras. Dessutom har vi ett antal kommersiella kunder som vi följer. Under 2009 har bostadsprojekten Tuppen i Borås, Söderstaden i Kungsbacka och Eken i Bollebygd varit stora uppdrag i min enhet. Vi har också ansvarat för två Coopbutiker – en i Helsingborg och en på hemmaplan i Varberg. Här har vi också påbörjat ombyggnaden av en stor ICA-affär.

Kommersiellt byggande både i affärs-området och via det av Wäst-Bbygg hälftenägda företaget Logistic Contractor har följt budget även om volymerna varit mindre än beräknat 2009 är vi ändå nöjda med året. Vi har utfört ett stort projekt åt fastighetsbolaget Brostaden och även inlett ett samarbete med fastighetsutvecklaren TK Development. Förhoppningsvis ser vi båda dessa som återkommande uppdragsgivare i framtiden.



Med egen personal i fler led än tidigare i produktionen är det lättare att arbeta med kalkylerna och få bra styrning på projekten.

En stor fjäder i hatten under året var när vi lämnade över Hedin Bils byggnad i Mölndal med ett helt prickfritt besiktningsprotokoll! Där har vi byggt om och till under två år och mycket har ändrats under projektets gång. Återigen kunde vi konstatera att Wäst-Bbyggs medarbetare står för hög kvalitet och väl genomförda projekt.



I mitt ansvarsområde finns också en av företagets två anläggningsenheter. Den har utvecklats under det gångna året och har en stor bredd i sitt dagliga arbete med flera externa uppdragsgivare.

Bland mina medarbetare har engagemanget varit stort under hela året och alla har hjälpt till att hålla ihop verksamheten genom lågkonjunkturen. För min egen del har fokus legat på att söka nya affärsmöjligheter med både befintliga och nya kunder.



Kort & gott



Byggservice i Göteborg har flyttat till nya lokaler i Slakthuset



Wäst-Bbygg arbetar inte bara med stora byggprojekt. I företaget finns också Byggservice, en avdelning som arbetar med löpande underhåll, service och fastighetsskötsel. Sedan i augusti finns de, tillsammans med anläggningsgruppen, i nya lokaler på Slakthusområdet i Göteborg.

– Lokalerna är perfekta för oss, säger Deniz Öhrn, som är ansvarig för gruppen. Här har vi plats för vårt snickeri och all vår utrustning. Mycket av arbetet görs ute hos våra kunder men det är ändå viktigt med ändamålsenliga lokaler.

Totalt arbetar femton personer i gruppen, anställda och inhyrda, och uppdragen har stor spännvidd.

– Ja, det handlar om allt från att renovera en garageport till större servicejobb på byggsidan. Dessutom har vi flera fastighetsbolag som kunder, exempelvis Newsec och Vasakronan, där vi gör allt möjligt. Med den vinter vi haft i år har det till exempel varit mycket snöröjning på tak. En annan stor kund är just Slakthuset, därför har vi mycket att fixa med precis häromkring. Så vi är supernöjda med både placeringen och våra utrymmen.



Göteborgs konstmuseum har fått nytt tak



Under hösten har Wäst-Bygg, på uppdrag av Kulturfastigheter i Göteborg AB, bytt tak på Göteborgs konstmuseum som ligger vid Götaplatsen. Under projektiden har verksamheten pågått som vanligt och alla tavlor har hängt på sina ordinarie platser.

– Det var givetvis en stor utmaning, säger John Östlund, platschef under projektet. Inget vatten eller damm fick komma in och förstöra tavlorna. Dessutom fanns ett tidigare glastak under oss så vi hade ett stort nät hängande för att kunna fånga upp tappade verktyg eller materialbitar.

För att hålla allt torrt användes ett stort tält på taket som flyttades runt i takt med att olika sektioner byttes ut. Lagom till vinterns snö och kyla var tilläggsisoleringen gjord och ett nytt tak av rostfri plåt fanns på plats på Göteborgs konstmuseum.

– Arbetet fortsätter i vår på en intilliggande byggnad. Dessutom hoppas vi också få ett uppdrag att renovera konstmuseets fasad, som besiktigades i samband med takomläggningen då vi hade en stor 200-tons kran på Götaplatsen.

Anrika Saluhallen i Göteborg renoveras



1889 byggdes Saluhallen vid Kungstorget i Göteborg och efter 120 år är det nu dags för en omfattande renovering. Till att börja med är det cirka en tredjedel som ska rustas upp och Wäst-Bygg har fått uppdraget. Renoveringen ska ske utan avbrott i handeln, därför är det allra första som uppförs en provisorisk byggnad på 800 kvadratmeter på Kungstorget. Där ska de sex handlare som berörs av projektet bedriva sin verksamhet under det dryga halvår som arbetet beräknas ta. Allt som behövs – kylrum, el och avlopp – ska finnas på plats innan utflyttningen sker efter påsken 2010. I november är det tänkt att handlarna ska kunna flytta tillbaka till sin del av Saluhallen igen. Som mest kommer cirka 20 personer att arbeta med ombyggnaden.

– Hittills har alla varit positiva och det finns en förståelse för att ett 120 år gammalt hus behöver göras i ordning, säger Markus Johansson som är platschef. Det märks att Saluhallen är en plats som många har en relation till för vi får ofta frågor om vad som ska göras och hur det kommer att bli. Men de är välvilligt inställda, trots att vi stängt av hela Kungstorget har vi inte mötts av några protester från allmänheten. Det enda de varit oroliga för har varit om den provisoriska byggnaden ska bli kvar för gott.

Saluhallen är K-märkt så de ingrepp som görs får inte påverka exteriören. Bland annat ska de nya ventilationshuvorna på taket göras i gammal plåthantverksstil. Tanken är att byggnaden ska klara ytterligare 100 år efter renoveringen.



– Det är ett intressant och spännande projekt att arbeta med, inte minst beroende på den anrika miljön, fortsätter Markus. Enda problemet som jag ser det är tillgången till alla smaskiga delikatesser. Eftersom goda ostar är en av mina stora passioner, blir det lätt en runda förbi ostdisken på vägen hem. Så frågan är hur nio månader i den här miljön kommer att påverka midjemåttet...

Kort & gott



Miljondonation till Högskolan i Borås

Hösten 2009 lämnade Wäst-Byggs grundare, Gunnar Ivarson, en privat donation till Högskolan i Borås på en miljon kronor. Pengarna öronmärks till stipendier och andra aktiviteter för byggstudenterna vid Institutionen Ingenjörshögskolan. Tanken dök upp under semestern och inför terminsstarten tog Gunnar Ivarson kontakt med högskolan.

– Jag vill på mitt sätt vara med och värna om framtiden för vår bransch. Det har varit svårt att rekrytera duktiga byggingenjörer i många år eftersom alltför många väljer arkitekt-/konsultbanan i stället för byggföretagen. Förhoppningsvis kan vi på det här sättet skapa ett intresse för den verksamhet som vi på Wäst-Bygg bedriver.

Pengarna ska användas till stipendier till duktiga byggstudenter men även till aktiviteter som skapar kontaktytor mellan studenterna och byggbranschen.

– Tanken är att det ska arrangeras studiebesök för studenterna till olika byggarbetsplatser och byggföretag. Jag vill också att det ska ordnas publika forum där vi från branschen och studenterna kan träffas under mer informella former.

Aktiviteterna påbörjas under våren 2010 och de övriga byggföretagen i och kring Borås har meddelat att de kommer att medverka.

Gunnar Ivarson har sedan många år aktivt samarbetat med Ingenjörshögskolan genom att sitta med i det råd som är med och påverkar innehållet i kursplanen. Nu är det dags för en revidering och han vill gärna se en utveckling inom vissa ämnesområden.

– Högskolan skulle behöva komma ännu närmare yrkeslivet. Inom den tekniska utvecklingen händer det hela tiden saker och det är viktigt att studenterna inte lämnar sin utbildning med kunskap som inte är uppdaterad. Jag skulle också vilja se mer fokus på ledarskap i studierna, för det är i personalledande befattningar som många av de här personerna kommer att hamna.

Själv har Gunnar Ivarson gått den långa vägen.

– Ja, jag började som snickare en gång i tiden. Livets skola fungerar också, men som komplement till den har jag under åren lagt till en hel del formell utbildning via kvällskurser.

”Jag vill på mitt sätt vara med och värna om framtiden för vår bransch.”





Helge Zimdal-priset till Wäst-Bbygg-hus

2009 års Helge Zimdalpris har tilldelats Bergmanhuset i Borås. Huset är ritat av MA Arkitekter och byggdes av Wäst-Bbygg år 2008.

Helge Zimdal var arkitekt och senare i livet professor vid Chalmers tekniska högskola. Vartannat år delar Sveriges Arkitekter Västra Götaland ut ett pris i hans namn och denna gång föll valet alltså på Bergmanhuset i Borås.

Nomineringen lyder "för att det i en identitetsstark och säkert inplacerad form når en eftertraktad och stadsmässig blandning av butiker, kontor och bostäder, runt vilken offentliga och privata stadsrum samsas på ett attraktivt och tydligt sätt". För Wäst-Bbygg börjar det nästan bli en vana att bygga prisbelönta fastigheter, 2009 gick inte mindre än tre olika priser till våra projekt.



Wäst-Bbygg bygger 40 servicelägenheter i Härryda

I slutet av 2009 påbörjades arbetet med ett nytt äldreboende i Härryda. Trots den stränga vintern har omfattande markarbeten gjorts inför byggnationen. Relativt mycket sprängning krävdes på en del av tomten samtidigt som en annan del fordrade fyllning med en specialmetod. Eftersom tidplanen är relativt snäv har Kung Bore inte tillåtit att diktera villkoren, även om vädret har medfört en hel del extra arbete med snöröjning.



Under sju intensiva vårveckor ska stommen resas. Den är prefabricerad och kommer i sektioner. Erlendur Hilmarsson är platschef och berättar att totalt 5 000 kvadratmeter ska levereras och monteras under den perioden. När äldreboendet står klart i februari 2011 kommer det att innehålla 40 servicelägenheter med rum, badrum och kök. Dessutom ska byggnaden innehålla 80 arbetsplatser och en avdelning för träning och rehabilitering.

Kort & gott



Spetskompetens inom affärsjuridik

Komplicerade avtal, skattefrågor och finansiering. Det är områden som Wäst-Byggs styrelseordförande Ulf Öjerkint verkligen tycker om. Som advokat och med affärsjuridik som specialområde är han en stor tillgång för företaget och sitter i styrelsen sedan 2005.

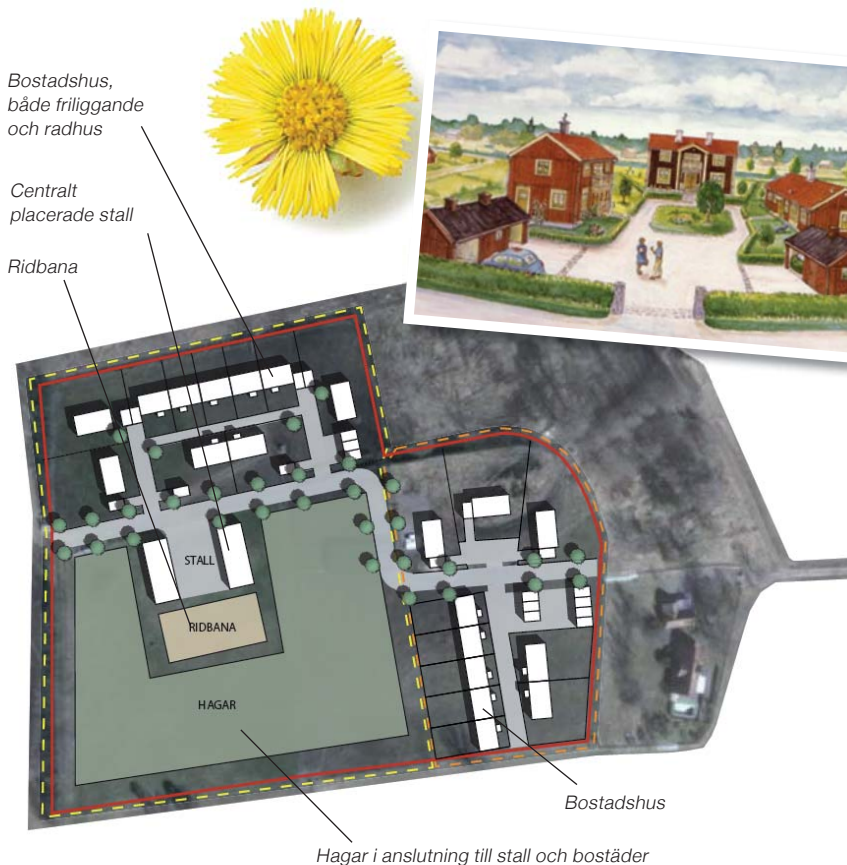
– Jag blev tillfrågad av Gunnar och Patrik Ivarson om jag var intresserad av att ta plats i Wäst-Byggs styrelse. Vi hade ingen kundrelation sedan tidigare men de kände till mig och ansåg att jag hade kompetens som kompletterade deras. Självklart tackade jag ja och det har varit jätteroliga år. Företaget har under de här åren vuxit kraftigt och det har varit en fantastisk resa att få vara med om.

Någon tidigare erfarenhet av byggbranschen hade han inte och det ser han heller inte som någon nackdel.

– Den kompetensen finns i företaget. Jag har i stället kunnat bidra med min kompetens i strategiska frågor som avtalstecknande, administration och ekonomi. Det är helt klart en avancerad bransch, här finns inget som går på löpande band. Projekten är av sådan omfattning att vart och ett av dem nästan är som dotterföretag. Styrelseuppgifterna passar mig väl och jag hoppas att kunna vara kvar under ytterligare flera år.



Hästboende – en dröm som kan bli verklighet



Utanför Linköping ligger Gerstorps stuteri och Stenholmens hästcentrum. Här finns Sveriges största islandshäststuteri och en stor utbildningsanläggning. Nu planeras dessutom för ett flertal bostadshus i anslutning till anläggningen. Målgruppen är främst familjer med egen häst eller som önskar möjlighet att ha egen häst, eftersom tillgång till stallplats, rasthagar och ridbana finns alldeles intill. Husen planeras som lågenergihus med solfångare på taket. Ett drömboende för miljöintresserade hästvänner.

Som samarbetspartner i projektet Hästhovsbyn har ägarna till Gerstorps stuteri valt Wäst-Bygg. Första projektet kommer igång under 2010. Då ska ett av stallen byggas om till elevbostäder. Tillsammans med en närliggande gymnasieskola startar Stenholmens hästcentrum en treårig utbildning inom hästhållning som ger högskolebehörighet och förberedande kunskap för den som vill läsa vidare till exempelvis hippolog.

Distansarbete – på 1 600 mils avstånd



Under delar av 2009 har Wäst-Bygg haft ett enmanskontor i Sydney i Australien. Patrik Benrick, som i vanliga fall finns på vårt Göteborgskontor och arbetar med affärsutveckling, packade datorn och följde med när hustrun fick en tillfällig tjänst down under. Med modern teknik är ingenting omöjligt.

– Jag har varit i Australien i två omgångar under 2009, cirka två månader varje gång och det blir ytterligare en sväng under 2010. Där nere har jag bland annat uppdaterat Wäst-Byggs kvalitets- och miljöhandbok. Det är ett perfekt jobb att göra när man får sitta ostörd i lugn och ro. Men visst är det lite tråkigt att sitta isolerad från arbetskamraterna också. Även om man kan hålla sig uppdaterad via datorn missar man mycket i det lilla, det som bara pratas om i korridorer och vid fikabord. Samtidigt har det varit en fantastisk möjlighet som jag fått av företaget, att kunna vara med min hustru under delar av hennes tid i Sydney och sköta mitt jobb på distans.



Ny yrkeskategori på Wäst-Bygg – mätingenjör



Under året har vi fått en ny yrkeskategori på Wäst-Bygg, mätingenjör.

I takt med att vår anläggningsverksamhet växer ville vi ha egen kompetens på det här området. Under året har därför tre mätingenjörer anställts.

Mätingenjörens uppgift är att se till att allt markarbete sker på rätt plats och på rätt höjd. Alla mått ska vara exakta, i det här jobbet finns inga ungefärliga uppgifter.

Kommersiella lokaler



Trots lågkonjunkturen slog julhandeln återigen nytt försäljningsrekord. Men det var inte bara julhandeln som var stark, enligt statistik från Statistiska centralbyrån steg detaljhandelns omsättning under perioden januari 2009 till januari 2010 med 4,3 %. Det tillskott i plånboken som de som har anställning och bostadslån har fått har använts till ökad konsumtion.

För detaljhandelns del innebär det ökade satsningar på fler och större butiker. Mataffärer och köpcentrum har funnits på 2009 års projektlista.

Flera butiker under året

ICA är en av våra stora återkommande kunder och under året har vi byggt om en butik i Karlskoga och byggt en helt ny i Karlstad. I Varberg pågår en ombyggnad och alldeles i början av 2010 togs första spadtaget för ytterligare en utanför Göteborg.

En ny ICA-butik öppnar inte när som helst på året. Det sker i samband med någon av de stora helgerna jul, påsk eller midsommar för att få en så bra start som möjligt. Öppningsdatumet bestäms oftast innan projekteringen inleds. Därefter styrs hela planeringen mot det beslutade datumet. Förse-ningar får helt enkelt inte förekomma.

– De stora butikskedjorna som ICA, Netto och Coop är alla mycket professionella beställare, berättar Bernt Mårtensson, projektledare på Wäst-Bygg. När man arbetar med dem finns det alltid ordentliga rambeskrivningar och etableringsmanualer som uppdateras regelbundet. Entreprenaderna är hårt styrda och det fungerar oftast på samma sätt vid projekt efter projekt. Därför stöter vi sällan på några överraskningar när vi arbetar ihop med dem.

Den nya ICA-butiken i Göteborg kommer dock att ställa helt nya krav på oss.

– Denna butik ska bli intressant att arbeta med för här ska ICA prova ett helt nytt miljökoncept. Största fokus är på energiområdet. Därför får butiken bergvärme, solceller och eventuellt också en vindsnurra på taket. Ett återvinningssystem för värme/kyla ska också installeras. Inne i lokalen blir det LED-belysning och lock på alla frysar. På parkeringsplatsen ska det finnas stolpar så att kunder med elbilar kan ladda dem under tiden som de handlar. Även vår egen etablering är en energisparvariant. Bland annat är det bättre isolering i bodarna och de placeras tätare ihop. Butiken ska vara klar hösten 2010.

Det goda samarbetet med exploatören Gotska har fortsatt under 2009. I Karlskoga har vi byggt ett mindre köpcentrum åt dem med sju butiker och kafédél. Bland annat har Team Sportia öppnat sin hittills största butik i Sverige här. Köpcentrumet stod klart i december efter ett års produktion.

– I det uppdrag som Gotska gett oss ingår inte att färdigställa själva butiksytorerna. De lokalerna lämnas grundmålad och utan golvmaterial eftersom alla butiker idag har egna koncept för sin inredning. Men oftast ber butikerna oss att färdigställa lokalerna efter sina beskrivningar, förklarar Bernt.

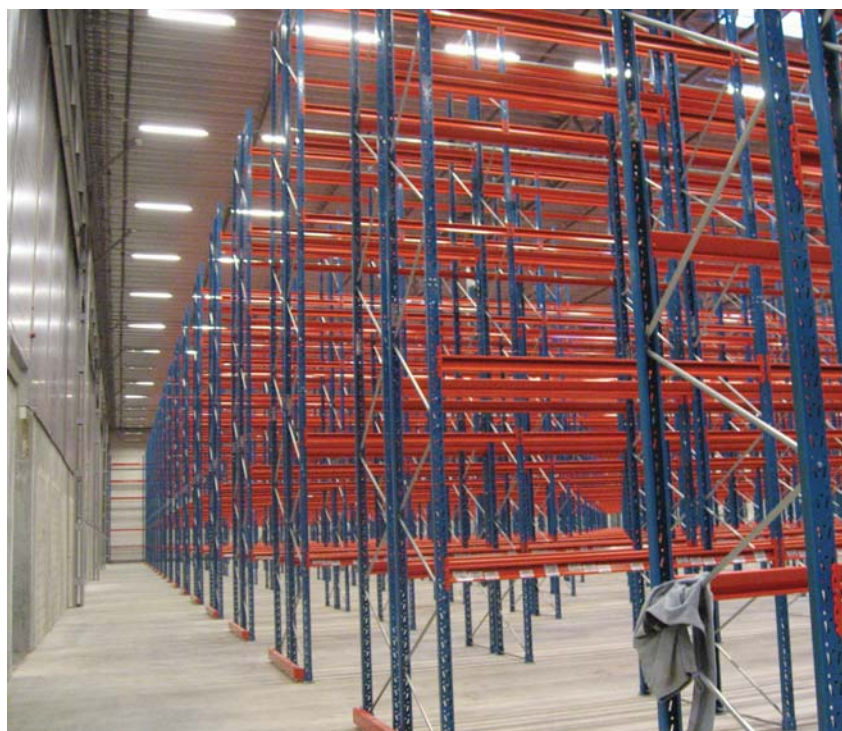
Gotska planerar just nu för ett liknande projekt i Lidköping.

Shurgard bygger ut

Företaget Shurgard har specialiserat sig på att erbjuda möjligheter till magasinering på kort eller lång tid till både privatpersoner och företag. Deras lokaler har ett mycket speciellt utseende och Wäst-Bygg har under flera år byggt åt dem på ett stort antal platser, runt om i landet.



LC-projekt för Prologis i Jönköping



Under 2009 har ytterligare tre anläggningar färdigställt och dessutom har en del ombyggnader gjorts. Kenneth Samuelsson är projektledare och ansvarig från Väst-Byggs sida gentemot Shurgard.

– En Shurgardanläggning är mycket speciell ur säkerhetssynpunkt. De som förvarar saker där har tillträde till lokalerna sju dagar i veckan från tidigt på morgonen till sent på kvällen via en personlig kod. När vi gjort klart själva byggnaden kommer ett särskilt team och bygger själva innanmätet. Ingen ska kunna ta sig in i någon annans förråd.

Som kontrast till Shurgards standardiserade koncept ska Kenneth, så snart vintern släpper taget, ge sig på ett helt annat projekt.

– Vi ska byta skiffertak på Gamlestadens fabriker i Göteborg. Kommunen vill bevara den gamla stilen så när vi bytt det dåliga undertaket ska ny skiffer läggas. Här samarbetar vi med Grythyttans skiffer, ett företag som bland annat arbetar mycket med kyrkor. Den erfarenheten kommer väl till pass här för det handlar om höga höjder och branta takvinklar.

Anders Nilsson, Logistic Contractor

För Logistic Contractor har 2009 varit lite av ett mellanår på byggsidan. Vi har färdigställt Hondas centrallager utanför Malmö och byggt en logistik-anläggning på 26 000 kvm åt Green Cargo i Norrköping. Den senare blev en stor utmaning för vår organisation. Kunden hade krav på en snabb produktion och vi löste det med hjälp av mycket vilja i kombination med extra utrustning och extra personal. När vi summerade projektet kunde vi konstatera att vi aldrig byggt snabbare än så här.

Under de senaste åren har vi märkt av att våra kunder söker ett större totalåtagande från vår sida inför projekten. I stället för att enbart be oss bygga något, kontaktar de oss på ett mycket tidigt stadium. Önskemålet är då att vi utifrån en tänkt etableringsplats ska hjälpa till med kontakter med kommunen, leta mark, ordna finansiering och finna en ägare åt fastigheten så att kunden i slutändan kan hyra sin lokal. För oss är det positivt att man ser oss som mer än "bara" en byggentreprenör.



Inför 2010 finns en hel del projekt på gång. Bland annat ska vi bygga lokaler för ett tvätteri vid Arlanda, ett lager i Jordbro utanför Stockholm samt en logistikanläggning för Expert i Vaggeryd på cirka 60 000 kvm.

Två byggnader som klarar klassningen för Green building – Hondas lager i Burlöv...



2004 initerade EU-kommissionen ett program för att främja produktion av energisnåla fastigheter. Här i Sverige utgår man från Boverkets normer för nyproduktion. För att få möjlighet att klassa ett hus som Green building krävs att dess energiförbrukning är minst 25 % lägre än de värden som Boverket anger. Green building fokuserar alltså på vad som förbrukas i fastigheten år efter år, inte hur själva byggnationen går till.

Inom Green building finns det flera olika standarder, varav en märkning är svensk – Miljöklassad byggnad. På marknaden används också den amerikanska standarden Leeds och brittiska Breeam. Kraven varierar något mellan de olika systemen men den gemensamma nämnaren är att främja miljöarbete och energibesparing inom byggsektorn.

Ett företag som producerat en byggnad som klassificerats som Green building får benämningen Green building-stödande företag. Väst-Bygg har under 2009 färdigställt två byggnader där värdena klarar de uppställda kraven, men någon officiell klassning har ännu inte gjorts.

Först när byggnaden varit i drift under ett år och den tänkta energiförbrukningen visar sig hålla även i verkligheten kan det bli aktuellt.

Hondas centrallager

Vår allra första byggnad som klarar normerna för Green building är Hondas nya centrallager i Burlöv utanför Malmö. Den 16 juni invigdes det av Hondas Europachef, Koji Yamaguchi, i sällskap med Nordenchefen Yuishi Fukuda. Den nästan 10 000 kvm stora logistik-anläggningen ska serva Norden och Baltikum.

För att uppnå energikraven har jordvärme installerats. Tak och väggar har fått extra tjock isolering och i anläggningen finns också automatstyrd belysning. Besparingen jämfört med en konventionell lagerbyggnad är betydligt större än de 25 % som krävs. Hondas fastighet kommer snarare att ha en förbrukning som ligger någonstans runt 70 % lägre än normerna.

Miljökraven på byggnaden kommer från Honda.



Koji Yamaguchi,
President Honda Europa

Detta är en stor händelse för oss. Hondas nya logistikcenter är teknologiskt sett en toppmodern anläggning och trots den nuvarande konjunkturen har vi genomfört våra ursprungliga planer på att investera cirka 3,5 – 4 miljoner kronor ytterligare på isolering och installation av jordvärme, vilket innebär en reduktion av energikonsumtionen på 25 %. Dessutom köper vi grön el, producerad av vindkraft som inte genererar några koldioxidutsläpp. Allt detta bidrar till att spara miljön för kommande generationer.

... och Svenska Bil i Kungens Kurva



Lagom till invigningen av Svenska Bils nya anläggning på Smista allé, söder om Stockholm, blev det klart att Spyker Cars skulle köpa SAAB. Förmodligen drog man då en lättnadens suck. Som världens största SAAB-handlare och med en stor nybyggd bilhall som var märkesanpassad efter SAAB hade det givetvis varit tungt om bilmärket lagts ner.

Brostaden äger fastigheten

Svenska Bils anläggning är byggd på uppdrag av fastighetsägaren, Brostaden. Projektet har ställt stora krav på Wäst-Bygg som entreprenör redan från start.

– Marken vi byggt på är exceptionellt dålig. Det är gammal sjöbotten. Bland annat har vi fått påla 20 meter ner för att få rätt stadga. Men när vi väl fick bottenplattan på plats gick allt bra, säger Dan Jacobson, Wäst-Byggs projektledare.

Brostaden hade mycket starka önskemål om att byggnaden skulle hålla en hög profil miljömässigt.

– Vi har bland annat installerat ett mycket effektivt ventilationssystem. Återvinningsgraden är hela 93 % så trots de stora glaspartierna når vi gott och väl den energibesparingsnivå som krävs för Green building. Glaset på husets framsida är dessutom en specialvariant med mycket bra u-värde. Svenska Bil är Wäst-Byggs första uppdrag åt Brostaden men vi hoppas på ytterligare projekt. Fortsättningen av Smista allé, som går parallellt med E4ans infartsled till Stockholm, ska exploateras under kommande år. Att Svenska Bils fastighet lämnades över utan en enda anmärkning i besiktningsprotokollet gör knappast våra chanser mindre att få vara med även fortsättningsvis.

Nytt stort projekt i Stockholm

Under hösten inleddes ett nytt stort projekt i Stockholm, denna gång norr om staden, i Danderyd. TK Development är exploatör och Wäst-Bygg ska uppföra ett nytt handelscentrum, där bland annat Coop och två möbelaffärer ska flytta in.

Ny idrottshall i Breared i Varberg



Lördagen den 16 januari 2010 invigdes den nya idrottshallen i Breared, strax söder om centrala Varberg. Nu får föreningslivet i den halländska staden ett nytillskott med en modern och ändamålsenlig hall med fullmåttplan, 40 x 20 meter. På läktaren finns plats för 400 åskådare.

Den nya hallen kommer dagtid att användas av barnen i närliggande skolor och dessutom blir den bland annat hemmaarena för den lokala handbollsklubben. Även det övriga föreningslivet kommer att ha stor nytta av hallen. Beställare är Varbergs kommun genom sitt bolag Varbergs Fastighets AB.

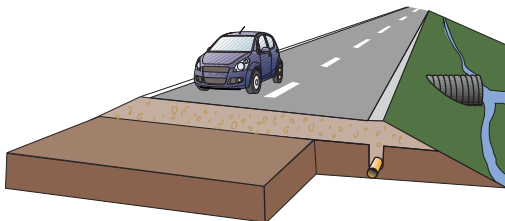
Byggstarten föregicks av en relativt lång planprocess i kommunen, bland annat beroende på att det fanns naturvärden att ta hänsyn till i omgivningen. Men när spaden väl sattes i marken gick bygget med rekordfart och anläggningen var klar tre månader tidigare än planerat.

– Allt har fungerat väldigt bra genom hela projektet och med enkla medel har vi utvecklat en funktionell idrottshall som vi lämnade över i december, säger Jörgen Andersson, ansvarig affärsområdeschef på Wäst-Bbygg. När vi nu har etablerat oss med kontor i Varberg är det givetvis extra roligt att ha Varbergs kommun som uppdragsgivare.



Bostadsrätter i Breared





Anläggningsverksamheten växer — nu bygger vi bland annat vägar



Hur bygger man en väg som håller? Peter Johansson är ansvarig för Wäst-Byggs anläggningsgrupp i Varberg och han vet besked.

– Först måste man så klart veta var vägen ska gå. Vägsträckningen stakas ut, sedan kan arbetet påbörjas.

Ytskikt och matjord skalas bort längs vägens planerade sträckning och sedan påbörjas underarbetet.

– I botten läggs en duk ut och ovanpå den två lager grus. Det understa är det så kallade förstärkningslagret som i normalfallet är ungefär 60 cm tjockt. Ovanpå det läggs ett bärlager på cirka 10 cm. Till det används ett mer finkornigt grus. Nere i gruslagret läggs rör för dränering och ibland passar man på och lägger ner vatten/avlopp till intilliggande fastigheter.

Men det händer att gruslagret behöver vara tjockare än så.

– Är marken dålig får man göra ett betydligt mer omfattande underarbete. Då kanske förstärkningslagret i stället är 80 – 90 cm tjockt eller också borrar man ner kalksten i marken. I vissa fall används också ett glasfiberarmerat nät närmast marken för att få rätt stabilitet.

Asfalt i två lager

Asfalt läggs överst i två lager med olika blandningar.

– Det finns många olika typer av asfalt men till en standardväg används först ett lager med asfaltsgrus och därefter ett lager av en asfaltsbetong med sten i. Då får man en slittålig yta.

Asfaltslagret är sammanlagt ungefär 9 cm tjockt. Det som jag har beskrivit här är en vanlig väg, typ landsväg. På en motorväg lägger man 5 – 7 lager asfalt.

Vatten är värsta fienden

Alla som kör bil har förmodligen också svurit över dåliga och gropiga vägar. Är det så att vårt kalla klimat är extra hårt mot våra vägar?

– Kyla och tjäle är egentligen inte vägnas värsta fiende utan det är vatten. Regn uppifrån och grundvatten som kommer underifrån är det som gör att vägar nöts ut och går sönder. Tjälskador uppkommer huvudsakligen där svagheter i vägen redan finns.

Livslängden på en väg är ungefär 50 år om man ser till hela konstruktionen. Ytskiktet behöver dock bytas oftare än så.

– På en normaltrafikerad väg är det dags att byta det yttersta skiktet på asfalten efter 5 – 6 år. Då fräses man bort cirka 2 cm och lägger på ett nytt lager asfalt. Djupare än så går oftast inte hjulspårsskador och övrigt normalt slitage.

Ibland stöter man på fornlämningar när man gräver.

– Då är det bara att stänga av grävaren och ringa Länsstyrelsen. Beroende på vad man hittat så kan det bli ett kortare eller längre avbrott så att arkeologerna får komma och göra sitt arbete. För att undvika detta i största möjliga mån är det viktigt att den markutredning, som görs innan vägarbetet påbörjas, är välgjord. Då blir det totalt sett färre överraskningar för oss.

Unikt lärlingsprojekt – då kommer statsministern på studiebesök



Överst: Fredrik Reinfeldt tillsammans med lärlingarna. Underst: Christer Nordin, ansvarig för lärlingsprojektet på Wäst-Bbygg, Gunnar Ivarson och Fredrik Reinfeldt.

Borås kommun får en ny förskola till låg kostnad. Flera lärlingar får välbehövda praktiktimmor. Byggbranschen får ny, kompetent arbetskraft. Och förskolebarnen i den lilla orten Bredared norr om Borås får nya, fina lokaler. Alla parter är vinnare när ett arbetssätt från 1990-talets krisår dammats av på nytt.

För en tid sedan kontaktade Wäst-Bbygg Borås kommuns lokalförsörjningskontor och ställde frågan om det fanns något planerat bygge som kunde fungera som ett lärlingsprojekt. På grund av den rådande lågkonjunkturen finns det ett stort antal lärlingar som inte kan få tillräckligt många praktiktimmor för att kunna få ut sina yrkesbevis, och projektet var tänkt att hjälpa åtminstone några av dem. Ur listan över välbehövda nybyggen som låg och väntade på att budgeten skulle tillåta en byggstart plockades en förskola i Bredared ut.

Kontakt togs med Arbetsförmedlingen och platserna söktes på sedvanligt sätt med inskickade jobbsökningar och personliga intervjuer. Fyra snickarlärlingar valdes ut och projektet påbörjades i oktober 2009. Till sin hjälp har de erfarna handledare från Wäst-Bbygg.

Förskolan är ett projekt med extra höga kvalitetskrav, den ska vara P-märkt. P-märkningen är en certifiering som SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut står bakom och har regler för inom miljön i bland annat skolor och förskolor. Kraven omfattar till exempel luftkvalitet, fukt och buller och kontrollanter från SP följer projektet med regelbundna mätningar för att kontrollera att inga gränser överstigs. Dessutom byggs förskolan under ett tätlignande väderskydd. För lärlingarna blir det därmed ett utbildningsprojekt där kraven är extra höga.

Wäst-Bbygg gör ingen ekonomisk vinst på projektet. I stället är det ett sätt att försäkra sig om tillgång till kompetent arbetskraft när konjunkturen vänder. Om inte de som påbörjat sin utbildning får en möjlighet att avsluta den, finns risken att de söker sig från byggbranschen. Förhoppningsvis kommer fler byggföretag att starta liknande projekt.

Ryktet om lärlingsprojektet har spridit sig ända upp till rikets högsta ledning. Statsminister Fredrik Reinfeldt har på eget initiativ kontaktat oss och bett att få komma på studiebesök. Bättre betyg än så kan projektet knappast få. Därför påbörjar Wäst-Bbygg ytterligare ett lärlingsprojekt under 2010, denna gång i Göteborg.



Första spadtaget, en tradition med historia



Första spadtaget för COOP Forum i Varberg, december 2009



Redan när de gamla egyptierna lade grunden till den första pyramiden påbörjade de arbetet med ett ceremoniellt första spadtag. En tradition som hängt kvar ända fram till idag. Och en tradition som Wäst-Bygg gör sitt bästa för att föra vidare.

Men Wäst-Bygg har gjort första spadtaget till mer än en tradition. Man ser det som en högtidlig startpunkt för ett nytt och viktigt projekt. Vid första spadtaget samlas projektledning, byggleddning, beställare, markägare, initiativtagare från kommun, stat eller landsting samt politiker, arkitekter, konstruktörer och förvaltare.

Första spadtaget blir på detta vis både en kontaktpunkt för många deltagare i projektet och en språngbräda där beställare och initiativtagare lämnar över projektet till byggaren, som sedan tar projektet in i mål – till en färdig byggnad.

Traditionen med första spadtaget har också olika betydelse, inte bara beroende på storleken på bygget eller symbolvärdet för byggprojektet. Även olika kulturer ger första spadtaget olika stor betydelse.

För Wäst-Bygg innebar detta att när första spadtaget skulle tas för Hyundai's skandinaviska huvudlager utanför Jönköping i maj 2008 – ett arbete tillsammans med Logistic Contractor – kom en hel delegation från Korea till Sverige. Stadshotellet i Jönköping bokades för festen, och ett noggrant utformat ceremoniell upprättades. Höjdpunkten var när företagets högste representant iförd vita handskar tog första spadtaget på en noga uppmätt och förberedd plats på byggområdet.

Det viktigaste redskapet vid första spadtaget är givetvis spaden som vid ett första spadtag kan se ut på lite olika sätt. Oftast får spadtagarna var sin spade att gräva med, eller så tillverkas en specialspade för två, tre, fyra eller fem grävare. Spaden kromas eller förgylls och förses med en inskription för att ytterligare understryka betydelsen av ögonblicket. Spaden/spadarna blir därefter en "souvenir" och hängs upp på väggen på byggplatsen eller följer med beställaren hem till dennes kontor. Enligt säkra källor inom Wäst-Bygg finns beställare som samlat uppemot tio spadar på en vägg på sitt kontor. Och vi ser givetvis gärna att det blir fler...





Wäst-Bygg projektutveckling

Nu har alla boende flyttat in i Brf Tuppen i Borås

En grå höstdag i slutet av november var det dags för Lennart Helgesson att flytta in i den nya lägenheten i Tuppen i centrala Borås. Runt omkring själva fastigheten fanns det fortfarande en del markarbeten kvar men själva huset var helt klart att ta emot sina nya boende.

För att det inte skulle bli kaos utanför och vid hissen hade alla bostadsrätts-havarna fått egen schemalagd tid för inflyttning. För Lennarts del var det mellan klockan 8 och 11 på förmiddagen. Men strax innan klockan 10 var alla möbler och kartonger på plats i lägenheten och bärhjälparna fick en välbehövlig paus.

– Vi har kört hit två stora lass på morgonen men det här gick mycket bättre än jag trott från början. Fast nu ska allt det här packas upp... Vi har bott i sommarstugan sedan vi sålde huset i våras, mycket har varit packat sedan dess. Nu ska vi se om allt får plats.

Inbodd tre månader senare

I början av mars tar vi en ny kontakt med Lennart Helgesson. Hustrun Karin och han har nu bott in sig och trivs jättebra.

– Lägenheterna håller mycket hög standard. Det känns ombonat och vi hör inga störande ljud. Det var helt rätt beslut att flytta hit! Nu ser vi fram emot våren så att vi kan utnyttja våra två fina balkonger. Vintern har hittills inte inbjudit till det.

Nej, den snörika vintern har till och med inneburit lite skottning, något som Lennart trott att han lämnat bakom sig för gott när huset såldes.

– Jag fick faktiskt gå och köpa mig en liten snöskyffel för att skotta av balkongerna. Fast i den omfattningen känns det ganska ok.

Värdefull fixarhjälp

När man flyttar in i nyproducerad lägenhet som Wäst-Bygg ansvarat för ingår fyra timmars hjälp av snickare. De boende bestämmer själva vad de vill ha hjälp med men ofta handlar det om att sätta upp lampor, hatthylla, gardinstänger och liknande.

**”Här trivs vi jättebra.
Lägenheterna håller
mycket hög standard.
Det känns ombonat och
vi hör inga störande ljud.
Det var helt rätt beslut
att flytta hit!”**

– För oss var det toppen att få den hjälpen. Här finns ju inga träväggar, hela stommen är av betong så då behöver man proffshjälp för att få det riktigt gjort. Jag har även hört från flera av grannarna att de är lika nöjda som jag.

Grannarna ja, vad är det för några som bor i huset?

– Här finns både barnfamiljer och äldre. Först var vi lite oroliga för att det bara skulle vara sådana som vi, pensionärer som sålt sina hus. Men här finns alla åldrar, även om tyngdvikten snarare ligger uppåt än nedåt.

Dags för eget ansvar i huset

I en nyproducerad bostadsrättsförening finns en interimsstyrelse. Där Wäst-Bygg är huvudman består den av representanter från företaget samt en fristående konsult med lång erfarenhet av bostadsrättsföreningar. Men en tid efter inflyttningen är det dags för de boende att överta ansvaret och välja en egen styrelse.

– Vi har bildat en arbetsgrupp inför övertagandet från interimsstyrelsen i april. Inledningsvis är det en hel del som ska göras. Interimsstyrelsen tecknar bara korta avtal för att inte binda upp den riktiga styrelsen när de ska börja arbeta. Så snart styrelsen är vald är det därför dags att förhandla med bank om föreningens lån, teckna avtal om olika tjänster som städning, sophämtning och liknande samt ta tag i en mängd andra saker – stort som smått. Det var lite trögt med engagemanget från början men nu är vi några stycken som kandiderar till styrelsen. Vi ser fram emot att få ta hand om Tuppen.



Kortfakta Tuppen

Tuppen är ett egenutvecklat projekt där Wäst-Bygg Projektutveckling AB tillsammans med Mjölbackens Entreprenad ansvarat för hela kedjan från exploatering fram till färdigt hus med Wäst-Bygg AB som entreprenör. Fastigheten är belägen centralt i Borås, alldeles intill den vackra Annelundsparken.

De sex våningsplanen innehåller totalt 26 lägenheter med hög standard. Byggnationen inleddes i slutet av 2008 och allt var klart för inflyttning i november 2009.



Wäst-Byggs projektutveckling

Brf Eken - energisnåla och kostnadseffektiva bostäder



Bra bostäder till en rimlig produktionskostnad - hur åstadkommer man det? Jo, med ett genomtänkt modulsystem, kort byggtid och en hög grad av standardisering.

Men blir inte det bara tråkiga byggklossar när man använder modulsystemet? Nej inte alls. Det är brf Eken i Bollebygd ett utmärkt exempel på.

De senaste åren har vi lagt stort fokus internt på att hitta former för vår bostadsproduktion. Det har resulterat i vår Plattform för bostadsbyggande. Nu har vi vidareutvecklat plattformen och skapat en modell för att kunna bygga prisvärda hyreslägenheter och bostadsrätter med hjälp av ett modulsystem.

Tidigare projekt i ny skepnad

Redan för några år sedan planerade vi att bygga bostadsrätter i centrala Bollebygd. Den gången fick vi lägga projektet på is eftersom intresset från de tänkta köparna var för svalt.

Under 2009 valde vi att göra ett nytt försök, men denna gång med utgångspunkt från vårt modulsystem. Resultatet blev över förväntan och lägenheterna såldes snabbt. Inflyttning kommer att ske under 2010.

Kostnaderna hålls nere genom en hög prefabriceringsgrad som i sin tur ger en relativt kort byggtid. Det finns också ett genomgående standardtänkande som effektiviserar själva produktionen.

Standardmomenten påverkar huvudsakligen husets stomme samt utformningen av schakt, teknikutrymmen och trapphus, det vill säga de delar av huset som inte är synliga när alla ytskikt klara.

Brf Eken är vårt första projekt som byggts med detta modultänkande men fler kommer under 2010.

– Det finns en stor efterfrågan på hyresrätter till rätt pris. När vi nu vet att modellen även fungerar för bostadsrätter finns det flera kommande projekt, både egna interna och hos externa beställare där vi kan arbeta på det här sättet. Modulsystemet fungerar även för hus på höjden, upp till åtta våningar. Det gör att användningsområdet är brett, säger Peter Andersson och Stig Eliasson, projektvecklare på Wäst-Bygg.

Energisnåla bostäder

De nyblivna ägarna till de 27 lägenheterna i Bollebygd kan se fram emot relativt låga driftskostnader. I de två välisolerade huskropparna finns modern teknik installerad för att optimera nyttjandet av värme och ventilation. Fjärrvärme är framdragen till husen.

I lägenheterna finns individuell mätning av el och vatten. Den egna förbrukningen kan var och en följa på de terminaler som finns installerade i bostäderna.



Brf Borgen – bekvämt avstånd till allt i Borås

Intresset för centrala Borås är stort. De bostäder som vi byggt under 2008 och 2009 - Valhall och Tuppen – har varit eftertraktade och sålts fort. Nu satsar vi vidare med 29 ljusa och moderna bostadsrättslägenheter samt ett antal butikslokaler i gatuplan i området Borgen, ett stenkast från Stora torget i Borås. Projektet genomförs tillsammans med CA Fastigheter och byggstarten är planerad till våren 2010.



Brf Mathildeberg – bästa läge i Mölndal

Ett annat projekt som är planerat att starta under våren 2010 är Mathildeberg i Mölndal. I Mathildeberg blandas bebyggelsen. De totalt 133 nya bostäderna fördelas på 113 bostadsrättslägenheter och 20 radhus. Området ligger väl till med goda kommunikationer till både Mölndals centrum och Göteborgs innerstad.



Brf Lorensberg – mitt i centrala Varberg

Några minuters promenad längs gågatan från torget i Varberg planeras för 155 nya bostadsrättslägenheter i kvarteret Lorensberg. Husen kommer att bli mellan tre och sex våningar höga och de är utformade så att de ska smälta in i den omgivande befintliga bebyggelsen. Lorensberg byggs i samarbete med Mjölbackens Entreprenad och trolig projektstart är hösten 2010.



Brf Eklunden – nära till hav och stad

I Ytterby strax utanför Kungälv byggs Brf Eklunden. I området blir det 20 bostadsrätter i form av radhus - bekvämt boende i ett plan med den egna täppan alldeles utanför. Kommunikationerna till såväl Kungälv som Göteborg är bekväma och dessutom är det nära till havet. Inflyttning är planerad till slutet av 2010.



Centrala Asplyckan i Borås

I centrala Borås planerar Wäst-Bbygg Projektutveckling för bostadsrätter i kvarteret Asplyckan mellan Swedbank och Kungsleden. I de fyra huskropparna är det tänkt att ett parkeringshus och totalt 61 bostadsrättslägenheter ska byggas. Projekteras tillsammans med Mjölbackens Entreprenad och byggstart planeras till hösten 2011.



Trandareds Backe, bara 5 minuter till Borås centrum

Fem minuter från Borås centrum byggs 47 bostadsrättslägenheter på den före detta Hydromackens tomt i korsningen Trandaredsgatan/Svenljungagatan i Borås. Det blir ett spännande nybyggnadsprojekt i ett område där det inte byggts nytt på många år. Byggstart planeras till våren 2011.





Fuktmätning i den blivande förskolan i Bredared – Mats Tornvall från SP mäter tillsammans med platschefen Göran Smids fukthalten i väggarna.

Miljö- och kvalitetsarbetet – vi ska hela tiden bli lite bättre

Efter ett kontinuerligt arbete med miljö och kvalitet under femton års tid kan vi konstatera att det fortfarande finns saker att förbättra. Tekniken går framåt och ger nya möjligheter samtidigt som lagar och förordningar skärps. Nu är siktet inställt på en certifiering enligt ISO 9001 och 14001.

Under 2009 har vi bestämt oss för att lyfta miljö- och kvalitetsarbetet inom Väst-Bbygg ytterligare ett steg. Från våra kunder har vi under årens lopp fått positiv respons på vårt egenutvecklade ledningssystem för dessa frågor men samtidigt är ISO-certifiering tungt vägande i många upphandlingar. Vi har därför inlett ett internt arbete och har som målsättning att klara en ISO-certifiering under 2011.

Arbetet inleddes med en genomgång av vår befintliga Kvalitets- och miljöhandbok tillsammans med SP, Sveriges Tekniska Forskningsinstitut. Granskningen visade att vi låg relativt väl till gäntemot det som krävs för ISO-certifiering i det löpande arbetet, men att rutinerna för dokumentation av åtgärder behöver förbättras. En revidering av Kvalitets- och miljöhandboken inleddes efter genomgången och den nya handboken ska vara klar under våren 2010. Handboken får nu en helt ny indelning med tydliga körscheman för de olika delmomenten i projekten.

Kvalitets- och miljöarbetet har också stärkts ute i organisationen genom att en person i varje affärsområde tilldelats ett ansvar inom detta område. Utöver att ha en stödjande funktion för platschefer och andra i de olika byggprojekten har de också fått till uppgift att utföra regelbundna kvalitetsavstämningar ute på arbetsplatserna. Dessutom utförs, precis som tidigare, en mer omfattande revision av varje projekt av företagets kvalitets- och miljöansvarige.



Bättre granskning av arbetsmiljön

Arbetsmiljöfrågorna har också fått ökat fokus hos Wäst-Bygg under 2009. En person, som tidigare varit bland annat huvudskyddsombud, har fått en tjänst som arbetsmiljösamordnare. Arbetet utförs till stor del ute på fältet och innebär att varje arbetsplats kan räkna med inspektioner vid ett flertal tillfällen under projektets gång. I stället för de tidigare stickproverna finns nu i stället ett systematiskt arbete och en kontinuitet som var svår att uppnå tidigare. Under 2010 ska vi utarbeta ett bättre system för statistik och sammanställning så att informationen från inspektionerna på ett lättillgängligt sätt ska kunna vara ett stöd för hela organisationen.

I den ändring av Arbetsmiljölagen som trädde i kraft den 1 januari 2009 finns numera krav på en Byggarbetsmiljösamordnare, BAS. Samordnaren ska utses tidigt i projektet och ansvarar för att arbetsmiljöfrågor lyfts redan på planerings-/projekteringsstadiet.

Huvuddelen av Wäst-Byggs projektingenjörer och platschefer, som är de som är aktuella för ett BAS-ansvar, har under året gått den lagstadgade utbildning som Arbetsmiljöverket kräver. Övriga kommer att få sin utbildning under 2010.



Ingvar Ahlström, Wäst-Byggs kvalitets- och miljöchef

Nu siktar vi mot miljö- och kvalitetscertifiering enligt ISO. Mycket finns redan på plats men vi behöver bli duktigare på att beskriva och dokumentera.

Utökade miljömål

Nya miljömål har formulerats för perioden fram till 2012. Målen är uppdelade i fyra områden; marknadsbearbetning, projektering/inköp, produktion och kontoren.

Inom marknadsbearbetning handlar det om att erbjuda beställarna information och kompetens inom områden som Green building, lågenergibostäder och miljöklassning. Genom att sprida budskapet om vilka möjligheter som finns, vill vi vara med och bidra till en ökad medvetenhet och till att miljöriktiga beslut fattas.

Materialval och transporter är viktiga faktorer för ett projekts miljöpåverkan. Personer som arbetar med inköp/projektering ska därför bli ännu duktigare på att göra korrekta och långsiktiga hållbara val.

Utbildning har därför hållits för dem samt för medarbetarna inom produktionen i Byggarmiljö. Hittills har 70 % av de berörda gått utbildningen och ytterligare minst 10 % ska utbildas under 2010. Utöver utbildningen omfattar miljömålen för området produktion bland annat energieffektiv etablering, avfallshantering och minimering av materialspill.

Kontorens miljömål är av naturliga skäl inte lika omfattande. Möjlighet att köpa grön el undersöks för närvarande. Dessutom pågår ett kontinuerligt arbete med att öka miljömedvetenheten hos personalen. Användandet av förbrukningsmaterial, återvinning och källsortering är ständigt aktuella frågor liksom val av transportmedel vid tjänsteresor.

Kvalitetsmedvetandet är högt

De senaste årens arbete med utbildning, IT-investeringar och Wäst-Byggs plattform för Bostadsbyggande har satt igång ett hjul av utveckling internt i företaget. Såväl kvalitetsmedvetandet som kreativiteten har ökat eftersom det skapats naturliga forum för diskussioner och idéer i företaget. Hög kvalitet på arbetet i projekten i kombination med ett kostnadseffektivt tänkande på alla nivåer i företaget har varit två viktiga orsaker till att vi ändå klarat lågkonjunkturåret 2009 relativt väl.

Några nya interna satsningar inom det här området har inte sjösatts under 2009. Snarare kan det ses som ett konsolideringsår, där erfarenheter från tidigare års relativt omfattande kvalitetsarbete har tillåtits att landa och bli en del av den löpande verksamheten.



Material- och miljömedvetenhet är viktiga ingredienser även vid lärlingsutbildningen!

Några byggprojekt 2009:

Söderstaden, Kungsbäck



Ett nytt innerstadsområde – Söderstaden – växer fram i Kungsbäck strax söder om Kungsbäck centrum. Totalt bygger Wäst-Bygg 331 lägenheter, ett 20-tal lokaler, gemensamhetsutrymmen, förskola och parkeringsgarage.

Ett av de fyra kvarteren byggs med hyresrätter och tre kvarter byggs med bostadsrätter. Husen har fem till sju våningar. Vid årsskiftet 2009/2010 är tre av kvarteren färdigbyggda och har fått sina hyresgäster/köpare. Försäljningen av kvarter fyra pågår.

Arkitekter: Gert Wingårdh Arkitektbyrå som för Kungsbäck Kommun har ritat gestaltungsprogrammet, medan Liljewall Arkitekter färdigställt ritningarna utifrån de givna förutsättningarna.

Beställare: Solidhus i Kungsbäck AB.

Byggstart: Hösten 2006, färdigställs i etapper, den sista delen blir klar under 2010.





Kvarteret Tuppen, Borås



Bara ett stenkast från Annelunds-parken och Kulturhuset har Wäst-Bygg uppfört Bostadsrättsföreningen Tuppen med 26 bostadsrätter.

Huset är byggt i sex plan med lägenheter från två till fyra rum och kök. Alla lägenheter har balkong eller altan och modern utformning med stora öppna ytor. Under huset byggs ett parkeringsgarage med hiss till alla våningsplan.

Beställare: Wäst-Bygg
Projektutveckling AB och Mjölback's
Enreprenad i samarbete

Färdigställt: december 2009.



Dalhem, Dalsjöfors



För Lokalförsörjningskontoret i Borås har Wäst-Bygg byggt om äldreboendet Dalhem i Dalsjöfors i tre våningar samt byggt på en våning. Totalt omfattade arbetet 40 lägenheter i fyra plan.

Projektet genomfördes som totalentreprenad.

Beställare: Borås Stad

Total byggyta: ca 3 200 kvm

Byggtid: januari 2009 till januari 2010



Viskaforsskolan, Viskafor



Wäst-Bygg har på generalentreprenad byggt om och förbättrat Viskaforsskolan i Viskafor söder om Borås.

Beställare: Borås Stad

Total byggyta: ca 6 000 kvm

Byggtid: mars 2007 till januari 2009



Svenska Bil, Stockholm



Nybyggnad av bilanläggning för Svenska Bil AB som är återförsäljare för SAAB, Opel och Chevrolet. Bilanläggningen ligger i Smista Allé i Huddinge kommun och omfattar service- och försäljningsytor samt ett parkeringsgarage.

Arkitekt: Mats Linde Arkitektkontor, Göteborg

Beställare: Brostaden fastigheter

Total byggyta: 11 000 kvm

Byggtid: byggstart oktober 2008, färdigställt hösten 2009



Hedin Bil, Mölndal



Ombyggnad och tillbyggnad av kvarteret Leoparden, Mölndal. I byggnaden – som ligger på västra sidan av Mölndalsvägen – inryms förutom försäljningsytor för Mitsubishi, Citroen och Kias personbilsprogram även service- och reservdelslokaler. Byggt på totalentreprenad.

Beställare: Hedin Bil AB

Byggyta: ca 17 000 kvm

Byggtid: byggstart i september 2007 och färdigställt under våren 2009.

Breareds Idrottshall, Varberg



Wäst-Bbygg har uppfört en ny idrotts-hall på Brearedsområdet. Idrottshallen rymmer fullstor plan på 20 gånger 40 meter med en läktarkapacitet på 400 åskådare. Hallen är främst avsedd för handboll och volleyboll.

Beställare: Varbergs kommun

Total byggyta: ca 1 100 kvm

Byggtid: april - december 2009



Gotska Karlskoga



Butikscenter i Karlskoga för Elgiganten, Överskottsbolaget och Skokanonen med flera butiker.

Beställare: Gotska fastigheter

Total byggyta: ca 8 000 kvm

Färdigställt: april 2009

Rusta Trollhättan



På totalentreprenad har Wäst-Bygg uppfört Rusta Trollhättan. Projektet omfattade rivning av en befintlig byggnad samt byggnation av nya lokaler för Rusta.

Beställare: Retail i Trollhättan AB

Total byggyta: ca 2 000 kvm

Färdigställt: juli 2009

Netto Falköping



Ombyggnad av central byggnad intill busstationen i Falköping till Netto-varuhus.

Arbetet bestod i att rensa den befintliga byggnaden på samtliga installationer, rivning av innerväggar, innertak, entrépartier med mera. Byggnationen bestod i nya innerväggar, akustikundertak, personaldel och kontor, entré och glaspardier plus nya installationer samt Nettos specifika inredning.

Total byggyta: ca 1 300 kvm.

Beställare: Netto Marknad Sverige AB

Färdigställt: april 2009

Kvarteret Ormen, Falkenberg



I de gamla Lokstallarna på Sandgatan i Falkenberg har Wäst-Bbygg färdigställt butiksytor fördelade på tre butiker – Expert, Cervera och Team Sportia.

Beställare: Ekängengruppen

Total byggyta: ca 1 600 kvm

Färdigställt: april 2009



Tillsammans med Logistic Contractor har Wäst-Bygg under 2009 färdigställt ett antal logistikanläggningar och logistikcentra runt om i södra och mellersta Sverige.



ProLogis





ProLogis Park DC1 och DC2 i Torsvik, Jönköping

En ny logistikbyggnad för ProLogis på Torsvik industriområde söder om Jönköping.

Produktionsstart i juli 2008 med överlämnande i fyra etapper från november 2008 fram till april 2009.

Beställare: ProLogis

Total byggyta: 70 000 kvm +
15 000 kvm entresol

Färdigställt: april 2009

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

ProLogis



Green Cargo, Norrköping

På Händelö i Norrköping har Logistic Contractor uppfört en tillbyggnad för Green Cargo med lager och en mindre kontorsdel.

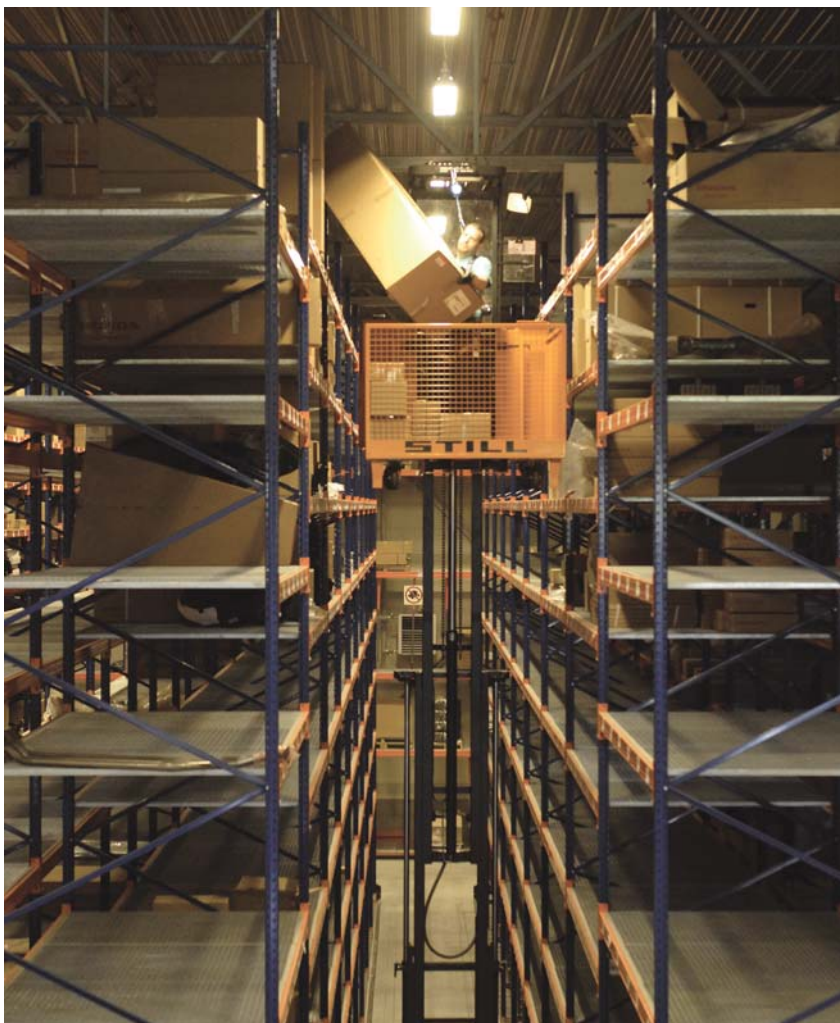
DT Group, Nordens största leverantör av trä- och byggmaterial, flyttar sin lagerverksamhet och distribution av importvaror för bygghandelskedjorna Beijer Byggmaterial, Cheapy Lågprisbygg och Silvan i Sverige till det nya logistikcentret.

Beställare: Green Cargo

Total byggyta: ca 26 000 kvm

Färdigställt: juni 2009





Honda, Malmö

Nybyggnad av lager med miljöprofil för Honda i Burlövs kommun utanför Malmö. Logistic Contractor har byggt 7 700 kvm lager och 1 900 kvm entre-sol med 450 kvm kontor och omklädningsutrymmen.

Med en ny logistikanläggning för de nordiska länderna samt Baltikum fyrdubblar Honda här sin kapacitet. Anläggningen uppfyller Hondas globala miljömål.

Beställare: Honda Sverige

Total byggyta: ca 10 000 kvm

Färdigställt: april 2009







ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2009

Wäst-Bygg Gruppen AB Org nr 556645-7221

Styrelsen och verkställande direktören avger följande
årsredovisning och koncernredovisning.

INNEHÅLL	SIDA
- förvaltningsberättelse	49
- koncernresultaträkning	53
- koncernbalansräkning	54
- kassaflödesanalys för koncernen	56
- moderbolagets resultaträkning	57
- moderbolagets balansräkning	58
- kassaflödesanalys för moderbolaget	60
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	61

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år

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 ägdes under 2009 av Gunnar Ivarson (76 %) och Patrik Ivarson (24 %). Från och med 2010 04 15 är ägarfördelningen: Gunnar Ivarson (25 %) och Patrik Ivarson (75 %)

KONCERNSTRUKTUR

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



VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Året har präglats av lågkonjunkturen och den allmänna finansiella krisen som drabbat de flesta branscher. Omsättningen i koncernens entreprenadrörelse, som bedrivs i Wäst-Bygg AB, minskade till följd av detta och uppgick till 908 mkr (1 322 mkr). Det redovisade resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 6,0 mkr (62,0 mkr). Borträknat koncerninterna transaktioner uppgick motsvarande resultatet till 9,1 mkr (66,4 mkr). Det var en tuff marknad vi gick till mötes vid inledningen av 2009. Vi hade betydligt mindre orderstock än vad vi hade räknat med ett halvår tidigare. Vid halvårsskiftet kändes allt betydligt mer positivt. Det kom signaler om att Sverige klarat sig relativt väl och på marknaden började det röra på sig. Vi valde då att sätta full fart framåt. Vi formulerade en offensiv affärsplan och har under hösten gjort ett flertal rekryteringar av nyckelkompetens. Vi är inte tillfredsställda med årets resultat men i nuläget kan vi konstatera att vi klarat oss relativt väl genom en besvärlig tid. Vinsten påverkas till viss del av de rekryteringar som vi valt att göra men vi räknar med att de personerna blir en värdefull förstärkning till vår organisation inför 2010.

Projektutvecklingen, som bedrivs i Wäst-Bygg Projektutveckling AB, har under året fortsatt att utvecklas positivt. Resultatet efter finansiella poster 2009 uppgick till 15,3 mkr (14,8 mkr). Motsvarande resultat före koncerninterna transaktioner uppgick till 12,2 mkr (10,3 mkr). När vi gick in i 2009 valde vi att skjuta fram starten på några av våra projekt. Vi hade projektstartat kvarteret Tuppen i Borås och etapp tre av Söderstaden i Kungsbacka och kände att det inte var rätt tidpunkt för alltför många parallella projekt. Vi drabbades under året av en del avhopp på grund av osäkerheten i marknaden men vi hade inga större problem att sälja om de lägenheterna. Projektet Tuppen i Borås stod klart vid årsskiftet 2009/2010 med 26 bostadsrätter och blev i sin helhet ett mycket lyckat projekt! Under året valde vi att ge kv Eken i Bollebygd väster om Borås en ny chans i reviderad form. Redan för några år sedan planerade vi för att bygga bostadsrätter där, men fick lägga projektet på is på grund av bristande intresse. Med en lägre produktionskostnad och prisbild blev responsen mycket positiv och i dagsläget är 25 av de 27 bostadsrätterna sålda. Inflyttning sker i två etapper senare under 2010. Söderstaden etapp fyra i Kungsbacka projektstartades under 2009 och försäljningen av de sista 89 bostadsrätterna går bra.

I dagsläget är cirka 60 % av dem sålda och inflyttning sker till årsskiftet 2010/2011. Alla 163 lägenheterna i bostadsrättsdelen samt de 79 lägenheterna i hyresrättsdelen i de tre första etapperna är sålda respektive uthyrda. I Mölndal planerar vi byggstart för kv Mathildeberg (cirka 130 bostadsrätter) under våren 2010. Marken till detta projekt förvärvades under 2009 genom utnyttjande av en option. Detaljplan för bostäder antogs vid årsskiftet 2009/2010. Mark har under året förvärvats i kv Valhall i centrala Borås samt i kv Stridsluren i Borås. Wäst-Bygg Projektutveckling förvärvade strax innan årsskiftet Ekängengruppens 50 % i Horn-gäddan Fastighets AB. Wäst-Bygg Projektutveckling äger nu 100 % i detta bolag. Enligt överenskommelse med Borås Stad kommer de av Horn-gäddan Fastighets AB förvärva mark på området Brodal i centrala Borås. Horn-gäddan Fastighets AB kommer i sin tur att under våren 2010 förvärva två centrala tomter av Borås Stad för byggande av bostadsrätter. I början av 2010 förvärvades mark i Ytterby inom Kungälv kommun. Där pågår nu försäljning av bostadsrätter i form av 20 marknära lägenheter/radhus.

För Auto 7H, där Wäst-Bygg Gruppen äger 49 %, har 2009 inneburit utmaningar på grund av det rådande konjunkturläget. Trots det så gör Auto7H ett blygsamt positivt resultat före skatt, ca 0,7 mkr (-7,1 mkr) utifrån en omsättning på 337 mkr (347 mkr). Verksamheten har anpassats till den minskade volymen. Men företaget har inte helt valt att passivt vänta ut bättre tider, i maj kompletterades verksamheten när bilmärket Suzuki lades till de tidigare märkena BMW, Mazda, Isuzu och Peugeot. I början på 2010 förvärvades agenturen för Subaru i Borås. Verksamheten är nu rustad för att möta en större efterfrågan och signalerna som kommer är att 2010 kommer bli ett hyfsat år för bilbranschen. I affärsplanen för bolaget ligger planen fast för fortsatt tillväxt – organisk samt via förvärv.

Wäst-Bygg Gruppens samlade resultat på koncernnivå för 2009 uppgick till 14,9 mkr (9,7 mkr) efter finansiella poster. Omsättning för koncernen uppgick 2009 till 917 mkr (1 595 mkr).

I slutet av mars 2010 har Ulf Christofferson tillträtt som ny VD för Wäst-Bygg AB. Ulf har arbetat i Wäst-Bygg sedan 1990 och har lång erfarenhet av verksamheten i Wäst-Bygg. Ulf har fram till tillträdet som VD arbetat som chef för Wäst-Byggs största affärsområde.

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.

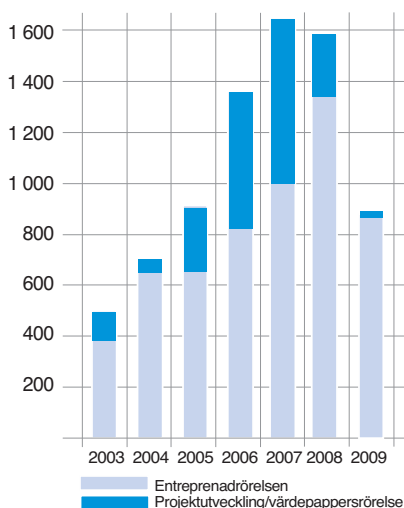
FLERÅRSJÄMFÖRELSE

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

Koncernen (Mkr)	2009	2008	2007	2006	2005 Proforma	2004 Proforma
Nettoomsättning						
- entreprenadrörelsen	908	1 322	1 002	829	630	648
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	9	13	5	6	8	56
- värdepappersrörelsen	-	260	636	282	44	-
Summa	917	1 595	1 643	1 369	918	700
Resultat efter finansiella poster						
- entreprenadrörelsen	9	66	-66	-8	15	29
- projektutveckling/fastighetsförvaltning	12	10	10	-1	-10	76
- värdepappersrörelsen	-	-60	9	41	42	5
- övrigt	-6	-6	-6	-3	-3	-1
Summa	15	10	-53	29	44	109
Balansomslutning	487	520	514	516	401	430
Redovisat eget kapital	128	118	115	161	152	173
Antal anställda, st	167	200	207	190	133	118
Soliditet, %	26	23	22	31	38	40

Nyckeltalsdefinitioner: se not 1

Omsättning (mkr) 2003 - 2009



FRAMTIDA UTVECKLING

Inför 2010 går vi in med en ökad budget i entreprenadrörelsen på 1 300 mkr. Av den summan har vi nu cirka 1 000 mkr i order. Den bistra vintern har ställt till med vissa problem och kan medföra att byggstarter får flyttas fram. 2010 kommer att vara fortsatt pressat och sannolikt kommer inte någon riktig vändning förrän 2011. Våra planer för att expandera anläggningssidan fortgår. Idag bedriver vi denna verksamhet inom våra befintliga affärsområden med tonvikt på marknaderna i Varberg och Göteborg. Vid årsskiftet 2010/2011 beräknas dessa delar brytas ut till ett eget affärsområde inom anläggning. När det gäller vår organisation har vi vuxit under 2009 på tjänstemannasidan. Framförallt är det vårt kontor i Göteborg som fått fler medarbetare men även det under året nystartade kontoret i Varberg har expanderat. Inför 2010 har vi ytterligare rekryteringsbehov i byggorganisationen, men vi är nu mer än redo att ta oss an marknaden med ordentlig kraft och vi har flera spännande projekt på gång.

Vi fortsätter att arbeta efter vår affärsplan under 2010 och lägger vår kraft på att genomföra våra projekt med både lönsamhet och kvalitet samt med nöjda kunder!

I projektutvecklingen fortsätter arbetet under 2010 med nyförvärv av ytterligare byggrätter samt arbetet med att driva plan- och försäljningsprocesser på bolagets befintliga markområden. Det talas mycket om en förestående bubbla på bostadsmarknaden. Vi arbetar i bolaget efter scenariot att klyftan mellan tillgång och efterfrågan är fortsatt stor och de bostadsbyggen som är igång är långt ifrån tillräckliga för att fylla hela behovet. Vad som händer på arbetsmarknaden är givetvis mycket viktigt. Människor som är osäkra på sin försörjning är självklart försiktiga när det gäller nya investeringar. Vi har en i övrigt stark projektportfölj med flera projekt i bra lägen.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	26 107 465
Årets vinst	10 076 077
	36 183 542
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	36 183 542
	36 183 542

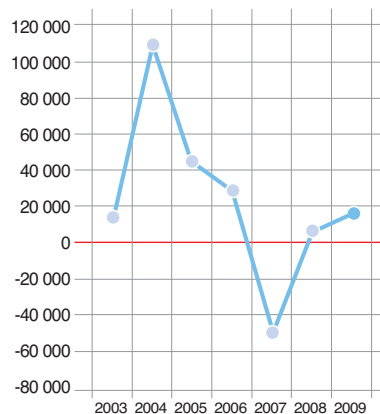




K O N C E R N R E S U L T A T R Ä K N I N G

	Not	2009	2008
Nettoomsättning	1, 2	916 879 413	1 595 408 323
Kostnader för produktion, fastighets- och värdepappersrörelse		-847 569 875	-1 511 396 394
Bruttoresultat		69 309 538	84 011 929
Försäljningskostnader	3, 4	-46 512 370	-60 219 808
Administrationskostnader	5	-19 606 741	-17 113 358
Fastighetskostnader	6, 7	-2 981 044	-2 213 930
Rörelseresultat	2	209 383	4 464 833
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från finansiella tillgångar	8	17 077 321	13 282 512
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		194 928	1 910 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 094 923	-9 945 288
Summa resultat från finansiella investeringar		14 177 326	5 247 946
Resultat efter finansiella poster		14 386 709	9 712 779
Skatt på årets resultat	9	661 293	-1 347 227
Årets resultat		15 048 002	8 365 552

Resultat (tkr) 2003 - 2009



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

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	3	2 787 916	4 743 828
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	6	200 069 271	102 821 565
Byggnadsinventarier	10	202 670	193 755
Inventarier, verktyg och installationer	11	6 347 017	6 221 771
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	17 384 102	1 915 476
		224 003 060	111 152 567
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i intresseföretag	13	40 186 654	37 958 133
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	6 562 500	19 072 500
Uppskjutna skattefordringar	15	16 560 517	17 976 922
Andra långfristiga fordringar		10 000	12 235
		63 319 671	75 019 790
Summa anläggningstillgångar		290 110 647	190 916 185
Omsättningstillgångar			
VARULAGER MM			
Värdepapper		484 354	543 141
Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt	16	6 692 939	3 543 270
		7 177 293	4 086 411
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		114 439 451	159 812 694
Upparbetad ej fakturerad intäkt		34 239 510	19 327 020
Fordringar hos intresseföretag		6 372 426	-
Aktuella skattefordringar		-	574 650
Övriga fordringar		9 633 124	9 940 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	17 182 683	5 706 250
		181 867 194	195 360 850
Kassa och bank		7 833 542	129 303 978
Summa omsättningstillgångar		196 878 029	328 751 239
Summa tillgångar		486 988 676	519 667 424

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (100 308 aktier à kvotvärde 100 kr)		10 030 800	10 030 800
Bundna reserver		51 640 982	51 868 262
		<u>61 671 782</u>	<u>61 899 062</u>
Fritt eget kapital			
Fria reserver		51 450 532	47 923 575
Årets resultat		15 048 002	8 365 552
		<u>66 498 534</u>	<u>56 289 127</u>
Summa eget kapital		<u>128 170 316</u>	<u>118 188 189</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar, garantiåtaganden		2 838 000	1 793 000
Summa avsättningar		<u>2 838 000</u>	<u>1 793 000</u>
Långfristiga skulder	19		
Skulder till kreditinstitut		105 252 500	82 087 500
Skulder till koncernföretag		100 000	–
Summa långfristiga skulder		<u>105 352 500</u>	<u>82 087 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		18 067 734	2 550 000
Checkräkningskredit	20	33 078 958	63 382 717
Leverantörsskulder		111 628 441	127 294 885
Fakturerad ej upparbetad intäkt		33 174 046	46 003 133
Aktuella skatteskulder		641 892	–
Övriga skulder		18 070 557	33 471 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	35 966 232	44 896 216
Summa kortfristiga skulder		<u>250 627 860</u>	<u>317 598 735</u>
Summa skulder och eget kapital		<u>486 988 676</u>	<u>519 667 424</u>
Ställda säkerheter	22	119 407 000	134 619 500
Ansvarsförbindelser	23	<u>75 382 630</u>	<u>156 178 834</u>

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	209 383	4 464 833
Avskrivningar	4 903 334	4 752 802
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	-12 691 037
Förändring garantiåtaganden	1 045 000	-83 000
Erhållen ränta	194 928	1 910 722
Erhållna utdelningar, intressebolag	12 998 800	-
Erlagd ränta	-3 094 923	-9 945 288
Betald inkomstskatt	1 221 055	2 899 090
	<u>17 477 577</u>	<u>-8 691 878</u>
Ökning/minskning saldo pågående uppdrag	-27 741 577	-16 434 445
Ökning/minskning varulager (värdepapper/exploateringsprojekt)	-3 090 882	172 905 070
Ökning/minskning kundfordringar	45 373 243	-21 451 002
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar intressebolag	-6 372 426	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-11 169 321	-583 828
Ökning/minskning leverantörsskulder	-15 666 445	2 211 695
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-24 331 211	31 352 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-25 521 042</u>	<u>159 308 527</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-101 242 089	-35 880 188
Sålda materiella anläggningstillgångar	26 885	9 297 666
Investeringar i intressebolag, netto	-	-315 000
Försäljning intressebolag	-	3 268 829
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	1 800 000	7 282 512
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	2 235	1 603 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-99 412 969</u>	<u>-14 743 126</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning/minskning långfristiga skulder	23 265 000	-12 597 500
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-14 786 025	-5 018 629
Utbetald utdelning	-5 015 400	-5 015 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>3 463 575</u>	<u>-22 631 529</u>
Årets kassaflöde	<u>-121 470 436</u>	<u>121 933 872</u>
Likvida medel vid årets början	<u>129 303 978</u>	<u>7 370 106</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>7 833 542</u>	<u>129 303 978</u>

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2009	2008
	1		
Intäkter från värdepappersrörelse		-	259 879 831
Kostnader för värdepappersrörelse		-618 551	-320 104 694
Övriga rörelseintäkter		4 849 399	1 340 144
Bruttoresultat		4 230 848	-58 884 719
Försäljningskostnader	3	-8 789 767	-2 537 124
Administrationskostnader	11	-1 218 068	-907 806
Rörelseresultat		-5 776 987	-62 329 649
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	24	15 000 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 373	799 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 952	-1 890 573
Summa resultat från finansiella poster		14 831 421	-1 090 775
Resultat efter finansiella poster		9 054 434	-63 420 424
Skatt på årets resultat	9	1 021 643	15 731 339
Årets vinst		10 076 077	-47 689 085



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Goodwill	3	1 401 916	2 803 828
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Inventarier, verktyg och installationer	11	15 499	-
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andelar i koncernföretag	25	5 500 000	5 500 000
Andelar i intresseföretag	26	8 150 000	8 150 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	6 562 500	6 562 500
Uppskjutna skattefordringar	15	17 843 460	18 347 218
		38 055 960	38 559 718
Summa anläggningstillgångar			
		39 473 375	41 363 546
Omsättningstillgångar			
VARULAGER MM			
Värdepapper		484 354	543 141
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		388 250	29 688
Fordringar hos koncernföretag		102 495 177	-
Övriga fordringar		-	22 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	87 265	27 128
		102 970 692	79 310
Kassa och bank	20	2 021 794	94 086 642
Summa omsättningstillgångar		105 476 840	94 709 093
Summa tillgångar			
		144 950 215	136 072 639

	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	27		
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		26 107 465	74 537 350
Årets vinst		10 076 077	-47 689 085
		36 183 542	26 848 265
Summa eget kapital		97 773 542	88 438 265
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	20	4 828 492	-
Leverantörsskulder		194 664	245 582
Skulder till koncernföretag		36 955 675	45 208 386
Aktuella skatteskulder		119 493	46 242
Övriga skulder		3 888 733	1 817 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 189 616	316 513
Summa kortfristiga skulder		47 176 673	47 634 374
Summa eget kapital och skulder		144 950 215	136 072 639
Ställda säkerheter	22	Inga	36 000 000
Ansvarsförbindelser	23	143 970 000	122 207 000



KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

	2009	2008
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-5 776 987	-62 329 649
Avskrivningar	1 408 879	1 401 912
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	500 000
Erhållen ränta	20 373	799 798
Erhållna utdelningar	15 000 000	-
Erlagd ränta	-188 952	-1 890 573
Betald inkomstskatt	73 251	-40 153
	<u>10 536 564</u>	<u>-61 558 665</u>
Ökning/minskning varulager	58 787	176 448 340
Ökning/minskning kundfordringar	-358 562	-29 688
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-65 577 145	550 797
Ökning/minskning leverantörsskulder	-50 918	109 638
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-42 264 201	-44 155 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-97 655 475</u>	<u>71 365 133</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-22 466	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-6 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-22 466</u>	<u>-6 000 000</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-	-21 000 000
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	4 828 492	-4 863 091
Erhållet koncernbidrag	5 800 000	59 600 000
Utbetald utdelning	-5 015 400	-5 015 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>5 613 092</u>	<u>28 721 509</u>
Årets kassaflöde	<u>-92 064 849</u>	<u>94 086 642</u>
Likvida medel vid årets början	<u>94 086 642</u>	<u>-</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 021 793</u>	<u>94 086 642</u>

NOTER

GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade mot föregående år.

KONCERNREDOVISNING

Wäst-Bygg Gruppen AB äger 100 % av Wäst-Bygg AB, Wäst-Bygg Projektutveckling AB.

Moderbolaget har debiterat koncernbolag under året för administrativa tjänster etc med 4,8 mkr (0,7 mkr).

Moderbolaget hyr från koncernbolag lokaler och kontorsutrustning.

Koncernens bokslut är i stort upprättat enligt förvärvsmetoden. Dotterbolagens tillgångar och skulder har värderats till bedömda verkliga värden. I samband med Wäst-Bygg 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 %), 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, BFNAR 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.

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 2009	Koncernen 2008
Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:		
Entreprenadrörelsen	907 751 475	1 322 181 060
Projektutveckling/Fastigheter, Hyresintäkter	9 127 938	13 347 432
Värdepappersrörelsen	-	259 879 831
Summa	916 879 413	1 595 408 323
Rörelseresultatet fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande		
Entreprenadrörelsen	6 305 746	62 478 405
Projektutveckling/Fastigheter	-705 744	6 498 863
Värdepappersrörelsen	-618 551	-60 224 863
Övriga kostnader/gemensamma kostnader	-4 772 068	-4 287 572
Summa	209 383	4 464 833

NOT 3 – GOODWILL

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 780 564	9 780 564	7 009 564	7 009 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 780 564	9 780 564	7 009 564	7 009 564
Ingående avskrivningar	-5 036 736	-3 080 824	-4 205 736	-2 803 824
Årets avskrivningar	-1 955 912	-1 955 912	-1 401 912	-1 401 912
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 992 648	-5 036 736	-5 607 648	-4 205 736
Utgående restvärde enligt plan	2 787 916	4 743 828	1 401 916	2 803 828



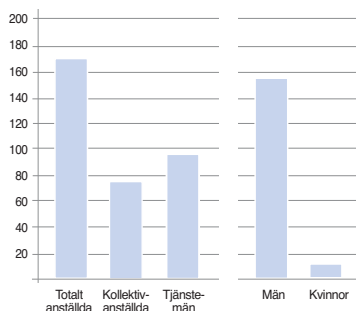
NOT 4 – MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA AVGIFTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Medelantalet anställda, med fördelning på kvinnor och män har uppgått till				
Kvinnor	10	8	5	–
Män	157	192	3	1
Totalt	167	200	8	1
Löner och ersättningar har uppgått till:				
Styrelse, VD och tidigare VD	2 934 200	3 598 640	937 200	846 960
Övriga anställda	67 340 457	82 941 963	3 232 846	–
Totala löner och ersättningar	70 274 657	86 540 603	4 170 046	846 960
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 000 966	35 495 077	1 404 796	551 797
Pensionskostnader (varav för styrelse och VD 615 167 kr samt 181 687 kr (259 295 kr samt 190 959kr)).	6 397 049	5 067 464	279 758	190 959
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	108 672 672	127 103 144	5 854 600	1 589 716

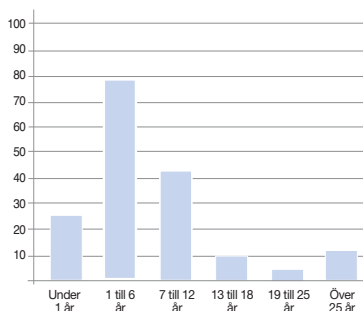
För dotterbolags VD finns avtal om sedvanliga pensionsutfästelser och villkor vid uppsägning. Lön mm vid uppsägning från dotterbolagets sida utgår till VD under maximalt 12 månader.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	2009		2008	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen (inkl dotterbolag)				
Styrelseledamöter	7	100 %	5	100 %
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	8	100 %	11	100 %
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	5	100 %	5	100 %
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	100 %	1	100 %

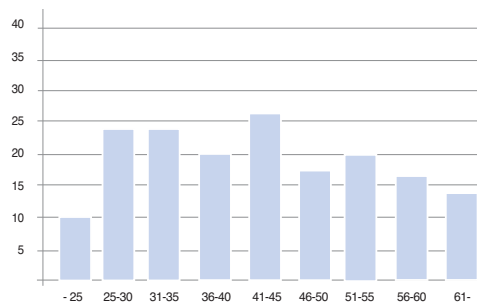
Antal anställda och fördelning 2009



Anställningstid 2009



Åldersfördelning 2009



NOT 5 – ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
REVISION				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	620 640	475 680	323 150	190 850
ANDRA UPPDRAG ÄN REVISIONSUPPDRAGET				
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	570 025	271 050	300 000	159 000
Summa	1 190 665	746 730	623 150	349 850

NOT 6 – BYGGNADER OCH MARK

	Koncernen	
	2009-12-31	2008-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 789 012	75 240 620
Årets inköp	86 440 013	16 819 492
Försäljningar	-	-3 403 600
Omklassificeringar/pågående nybyggnad	-	17 132 500
Omklassificering utnyttjad fastighetsoption och övrigt	12 510 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 739 025	105 789 012
Ingående avskrivningar	-2 967 447	-1 871 188
Omklassificering	-312 902	-
Försäljningar	-	109 580
Årets avskrivningar	-1 389 405	-1 205 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 669 754	-2 967 447
Utgående restvärde enligt plan	200 069 271	102 821 565
Koncernen 2009-12-31 Fastighetsbeteckning:	Taxeringsvärde	Bokfört värde
Hästhoven 1 Åsboholmsgatan 30	7 461 000	22 423 936
Uttern 5 Engelbrektsgatan 23	3 437 000	4 949 057
Summa	10 898 000	27 372 993
Sanerings- och exploateringsfastigheter		
Kattmyntan 1	441 000	2 624 292
Blidsberg 2:18 Mönevägen 8, Ulricehamn	140 000	200 000
Bogesund 1:119 inkl Syrenen 2,3,5, + Bogesund 1:115 Ulricehamn	578 000	412 000
Summa	1 159 000	3 236 292
Totalt	12 057 000	30 609 285

NOT 7 – FASTIGHETSKOSTNADERNAS FÖRDELNING

	Koncernen	
	2009	2008
Driftskostnader	316 782	82 602
Underhåll	242 403	75 991
Fastighetsskötsel	694 540	644 547
Fastighetsskatt	312 739	181 465
Avskrivningar av anläggningsfastigheter	1 389 495	1 205 839
Avskrivningar byggnadsinventarier	25 085	23 486
Summa	2 981 044	2 213 930

NOT 8 – RESULTAT FRÅN FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Koncernen	2009	2008
Realisationsresultat vid försäljning av aktier i projektbolag	1 800 000	4 079 823
Resultatandel från intressebolag	15 277 321	9 202 689
Summa	17 077 321	13 282 512

NOT 9 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Förändring uppskjuten skatt på underskottsavdrag	734 998	613 867	-503 757	613 867
Aktuell skatt	-209 909	-233 080	-	-
Skatteeffekt hänförlig till lämnade koncernbidrag	-	-	-	-700 000
Skatteeffekt hänförlig till erhållna koncernbidrag	-	-	1 525 400	17 388 000
Förändring uppskjuten skatt orealiserad värdeförändring på värdepapper	-	-1 520 607	-	-1 520 607
Skatteeffekt hänförlig till tidigare år	214 423	-41 244	-	-49 921
Förändring uppskjuten skatt avskrivningar fastigheter	-6 897	-166 163	-	-
Skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-71 322	-	-	-
Summa	661 293	-1 347 227	1 021 643	15 731 339

NOT 10 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen	
	2009	2008
Ingående anskaffningsvärden	234 854	234 854
Inköp	34 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 854	234 854
Ingående avskrivningar	-41 099	-17 614
Årets avskrivningar	-25 085	-23 485
Utgående ackumulerade avskrivningar	-66 184	-41 099
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	202 670	193 755



NOT 11 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärden	13 664 321	12 751 566	-	-
Årets inköp	1 685 063	1 349 067	22 466	-
Försäljningar och utrangeringar	-3 268 798	-436 312	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 080 586	13 664 321	22 466	0
Ingående avskrivningar	-7 442 550	-6 289 280	-	-
Försäljningar och utrangeringar	3 241 913	414 296	-	-
Årets avskrivningar	-1 532 932	-1 567 566	-6 967	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 733 569	-7 442 550	-6 967	0
Utgående restvärde enligt plan	6 347 017	6 221 771	15 499	0

NOT 12 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2009-12-31	2008-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 915 476	7 317 976
Under året genomförda försäljningar	-	-5 981 629
Under året nedlagda kostnader	15 468 626	17 711 629
Under året genomförd omklassificering	-	-17 132 500
Utgående nedlagda kostnader	17 384 102	1 915 476

NOT 13 – 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			
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	8 608 694	-492 940	-	8 115 754
Logistic Contractor HB	-	-	-	-
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	28 959 439	2 771 461	-	31 730 900
Mark och exploatering i Borås AB	340 000	-	-	340 000
Summa	37 908 133	2 278 521	0	40 186 654
INDIREKT ÄGDA				
WBME i Varberg AB	50 000	-	-50 000	-
Summa	37 958 133	2 278 521	-50 000	40 186 654

NOT 14 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående anskaffningsvärden	19 072 500	15 175 555	6 562 500	1 062 500
Tillkommande värdepapper				
- nyemission i Scandinavian Enviro Systems	-	6 000 000	-	6 000 000
Försäljning del i Brf Sandskogen, Varberg	-	-1 603 055	-	-
Omklassificeringar, option/övrigt	-12 510 000	-	-	-
Årets nedskrivningar	-	-500 000	-	-500 000
Utgående redovisat värde, totalt	6 562 500	19 072 500	6 562 500	6 562 500
Option att förvärva byggrätter i				
Möln dal från Hedin Bil AB	-	12 500 000	-	-
Aktier i Scandinavian Enviro Systems	6 562 500	6 562 500	6 562 500	6 562 500
Övrigt	-	10 000	-	-
Summa	6 562 500	19 072 500	6 562 500	6 562 500

NOT 15 – FORDRAN FÖR UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009	2008	2009	2008
Ingående avsättningar	17 976 922	18 330 306	18 347 218	19 253 958
Förändring uppskjuten skatt på underskottsavdrag	734 999	613 867	-503 757	613 867
Uppskjuten skatt orealiserad värdeförändring på värdepapper under året realiserad	-	-1 520 607	-	-1 520 607
Förändring uppskjuten skatt till följd av försäljning av projektbolag	-	719 519	-	-
Uppskjuten skatt på övervärde i under året köpta fastigheter	-2 050 014	-	-	-
Förändring uppskjuten skatt skattemässiga avskrivningar fastigheter	-30 067	-166 163	-	-
Förändring uppskjuten skatt bokslutsdispositioner	-71 322	-	-	-
Summa	16 560 518	17 976 922	17 843 461	18 347 218

NOT 16 – PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER I PÅGÅENDE EXPLOATERINGSPROJEKT

	Koncernen	
	2009	2008
Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt	6 692 939	3 543 370
Summa	6 692 939	3 543 370

NOT 17 – FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna intäkter byggprojekt/kunder	12 193 144	2 639 805	-	-
Förskottsbetalda försäkringar och bankgarantier	267 596	346 993	-	-
Fordran FORA	1 345 204	-	-	-
Övriga poster	3 376 739	2 719 452	87 265	27 128
Summa	17 182 683	5 706 250	87 265	27 128

NOT 18 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
KONCERNEN				
Eget kapital 2008-12-31	10 030 800	51 868 262	56 289 127	118 188 189
Utdelning	-	-	-5 015 400	-5 015 400
Förskjutning mellan bundna och fria reserver	-	-227 280	227 280	-
Förändring i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen	-	-	-50 475	-50 475
Årets resultat	-	-	15 048 002	15 048 002
Eget kapital 2009-12-31	10 030 800	51 640 982	66 498 534	128 170 316

NOT 19 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		Moderbolaget	
Förfallotider	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Fastighetslån	105 252 500	82 087 500	-	-
Summa	105 252 500	82 087 500	0	0

NOT 20 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till i moderbolaget 5 000 000 kr (5 000 000 kr) och för koncernen 65 000 000 kr (94 000 000 kr).

NOT 21 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna kostnader byggprojekt	13 554 580	4 719 752	-	-
Personalrelaterade poster	18 907 441	34 306 315	890 953	266 513
Upplupna räntekostnader	475 598	-	-	-
Övriga poster	3 028 613	5 870 149	298 663	50 000
Summa	35 966 232	44 896 216	1 189 616	316 513

NOT 22 – STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Fastighetsinteckningar	93 407 000	72 619 500	-	-
Företagsinteckningar	26 000 000	26 000 000	-	-
Pantsatt kapitalförsäkring (begränsad till 36.000.000 kr) för Wäst-Bygg Projektutveckling AB	-	36 000 000	-	36 000 000
Summa ställda säkerheter	119 407 000	134 619 500	0	36 000 000

NOT 23 – ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Solidariskt ansvar för skulder i delägda handelsbolag	8 929 297	98 088 501	-	-
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 Fläjum i Bollebygd AB	-	737 000	15 000 000	737 000
Generell borgen för Mark & Exploatering i Borås AB				
begränsad till:	333 333	333 333	-	-
Generell borgen för Brf Tuppen 7	15 000 000	15 000 000	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	47 500 000	40 000 000	47 500 000	40 000 000
Garanti Mölndal Stad	1 600 000	-	-	-
Övriga ansvarsförbindelser	550 000	550 000	-	-
Summa ansvarsförbindelser	75 382 630	156 178 834	143 970 000	122 207 000

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

NOT 24 – RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2009-12-31	2008-12-31
Anteciperad utdelning från dotterbolag	15 000 000	-
Summa	15 000 000	0

NOT 25 – ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Org nr	Säte		
MODERBOLAGET				
Wäst-Bygg AB	556083-0829	Borås		
Wäst-Bygg Projektutveckling AB	556655-9281	Borås		
ÖVRIGA BOLAG I KONCERNEN				
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		
Projektutveckling i Mölndal AB	556781-2614	Borås		
Projekthus 1 i Borås AB	556789-0990	Borås		
Projekthus i Ytterby AB	556790-8529	Borås		
			Kapitalandel	Bokfört värde
			%	2009-12-31
MODERBOLAGET				
Wäst-Bygg AB		100	4 500 000	1 876 049
Wäst-Bygg Projektutveckling AB		100	1 000 000	1 981 563
Summa			5 500 000	3 857 612

Justerat eget kapital för Wäst-Bygg Projektutveckling AB avser saldo efter verkställd utdelning.

NOT 26 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG MODERBOLAGET

	Org nr	Säte		
Auto 7H AB	556033-9789	Borås		
tkr	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde	Andel i justerat eget
	%	%	2009-12-31	kapital 2009-12-31
Auto 7H AB	49%	49%	8 150	7 848
Summa			8 150	7 848

NOT 27 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAG

MODERBOLAG	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans 2009-01-01	10 030 800	51 559 200	26 848 265	88 438 265
Mottaget koncernbidrag	-	-	5 800 000	5 800 000
Skatteeffekt av mottaget koncernbidrag	-	-	-1 525 400	-1 525 400
Utdelning	-	-	-5 015 400	-5 015 400
Årets resultat	-	-	10 076 077	10 076 077
Eget kapital 2009-12-31	<u>10 030 800</u>	<u>51 559 200</u>	<u>36 183 542</u>	<u>97 773 542</u>

Borås 2010-03-31

STYRELSEN BESTÅR AV:

Ulf Öjerklint – Ordförande

Patrik Ivarson – Koncernchef

Gunnar Ivarson

Boris Lennerhov

Ulf Christofferson – Verkställande Direktör Wäst-Bygg AB

Min revisionsberättelse har lämnats 2010-03-31.

Thomas Björkman
Auktoriserad revisor



www.wäst-bygg.se

BORÅS, HUVUDKONTOR Postadress: Box 912, 501 10 Borås

Besöksadress: Åsboholmsgatan 30, 504 51 Borås, tel: 033-23 30 00, fax: 033-23 30 29

GÖTEBORG Post- & besöksadress: Sofierogatan 3B, 412 51 Göteborg, tel: 031-733 23 00, fax: 031-733 23 29

VARBERG: Post- och besöksadress: Birger Svenssons Väg 28D, 432 40 Varberg, tel: 0340-25 06 50

e-post: info@wast-bygg.se