



**WÄST-BYGG**

ÅRSREDOVISNING 2011



SCHAKTNING FÖR ETAPP 2  
BRF LORENSBERG I VARBERG

|                                  | sid |
|----------------------------------|-----|
| SAMMANFATTNING 2011              | 4   |
| KONCERNCHEFEN HAR ORDET          | 6   |
| ÖVERSIKT WÄST-BYGG GRUPPEN       | 8   |
| VD HAR ORDET                     | 10  |
| WÄST-BYGG 30 ÅR                  | 12  |
| AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK            | 14  |
| AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT        | 18  |
| AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER            | 22  |
| ANLÄGGNING OCH REGIONALA UPPDRAG | 26  |
| WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING      | 29  |
| KVALITETS- OCH MILJÖARBETET      | 34  |
| PERSONAL OCH ARBETSMILJÖ         | 36  |
| BYGGPROJEKT                      | 42  |

## ÅRSREDOVISNING 2011

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE                          | 57 |
| KONCERNRESULTATRÄKNING                          | 61 |
| KONCERNBALANSRÄKNING                            | 62 |
| KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN                    | 64 |
| MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING                   | 65 |
| MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING                     | 66 |
| KASSAFLÖDESANALYS<br>FÖR MODERBOLAGET           | 68 |
| NOTER, GEMENSAMMA FÖR<br>MODERBOLAG OCH KONCERN | 69 |



# Wäst-Bygg i korthet 2011

## Väsentliga händelser

Koncernomsättningen för 2011 uppgick till 1 192 259 609 kr (1 159 536 928 kr).

Resultatet före boksluts-dispositioner och skatt uppgick till 50 389 795 kr (-32 508 484 kr).

Soliditeten i koncernen uppgår till 20 % (13 %).

Antal årsanställda i medeltal uppgår till 164 st (183 st).

Wäst-Bygg blir ensam ägare genom köp av de resterande 50% av HB Logistic Contractor.

HB Logistic Contractor står för 47% av nybyggnationen av logistikanläggningar i Sverige.

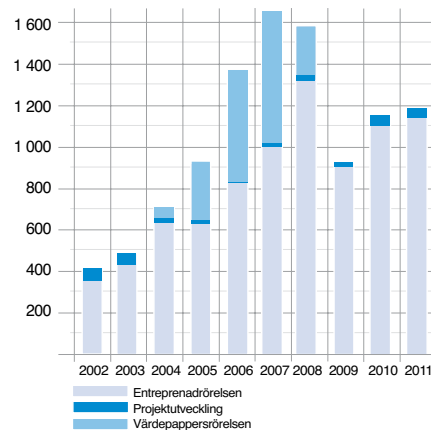
Wäst-Bygg bygger Coop i Mjölby som certifieras enligt Miljöbyggnad.

Wäst-Bygg får i uppdrag att bygga Icas första butik enligt miljöcertifieringskraven för den svenska normen Miljöbyggnad och den internationella Breeam.

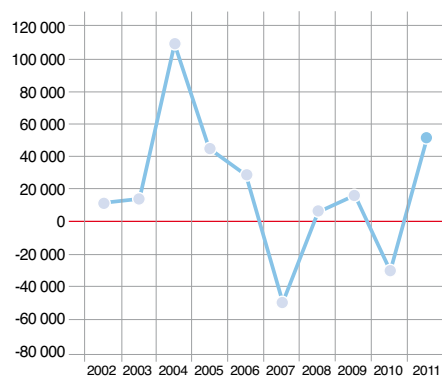
Wäst-Bygg firar 30 år.

## Omsättning och resultat

Omsättning (mkr) 2002 - 2011



Resultat (tkr) 2002 - 2009



## Flerårsjämförelse

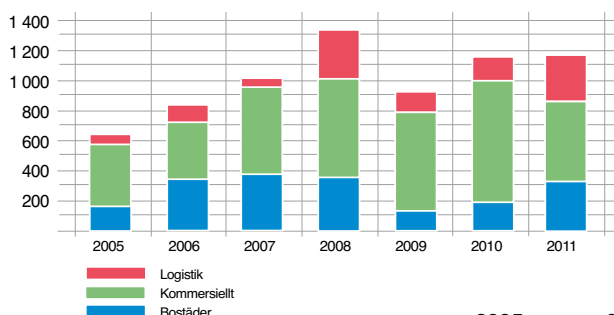
Nedan redovisade flerårsjämförelse speglar koncernens verksamhet på helårsbasis så som den skulle varit om nuvarande struktur varit gällande under hela jämförelseperioden.

| Koncernen (Mkr)                           | 2002<br>Proforma | 2003<br>Proforma | 2004<br>Proforma | 2005<br>Proforma | 2006         | 2007         | 2008         | 2009       | 2010         | 2011         |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| Nettoomsättning                           |                  |                  |                  |                  |              |              |              |            |              |              |
| - entreprenadrörelsen                     | 362              | 437              | 648              | 630              | 829          | 1 002        | 1 322        | 908        | 1 130        | 1 169        |
| - projektutveckling/fastighetsförvaltning | 54               | 56               | 8                | 6                | 1            | 5            | 13           | 9          | 29           | 23           |
| - värdepappersrörelsen                    | 0                | 0                | 44               | 282              | 539          | 636          | 260          | 0          | 0            | 0            |
| <b>Summa</b>                              | <b>416</b>       | <b>493</b>       | <b>700</b>       | <b>918</b>       | <b>1 369</b> | <b>1 643</b> | <b>1 595</b> | <b>917</b> | <b>1 159</b> | <b>1 192</b> |
| Resultat efter finansiella poster         |                  |                  |                  |                  |              |              |              |            |              |              |
| - entreprenadrörelsen                     | 9                | 9                | 29               | 15               | -8           | -66          | 66           | 9          | -45          | 41           |
| - projektutveckling/fastighetsförvaltning | 7                | 9                | 76               | -10              | -1           | 10           | 10           | 12         | 18           | 14           |
| - värdepappersrörelsen                    | 0                | 0                | 5                | 42               | 41           | 9            | -60          | 0          | 0            | 0            |
| - övrigt                                  | -3               | -1               | -1               | -3               | -3           | -6           | -6           | -6         | -5           | -5           |
| <b>Summa</b>                              | <b>13</b>        | <b>17</b>        | <b>109</b>       | <b>44</b>        | <b>29</b>    | <b>-53</b>   | <b>10</b>    | <b>15</b>  | <b>-32</b>   | <b>50</b>    |
| Balansomslutning                          | 559              | 583              | 430              | 401              | 516          | 514          | 520          | 487        | 735          | 665          |
| Redovisat eget kapital                    | 70               | 78               | 173              | 152              | 161          | 115          | 118          | 128        | 96           | 134          |
| Medelantal anställda, st                  | 130              | 137              | 118              | 133              | 190          | 207          | 200          | 167        | 183          | 164          |
| Soliditet, %                              | 13               | 14               | 40               | 38               | 31           | 22           | 23           | 26         | 13           | 20           |

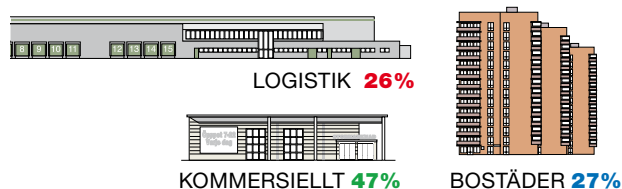
Nyckeltalsdefinitioner: soliditet = samlade redovisade egna kapitalet i relation till balansomslutningen.

## Fördelning mellan olika byggnadstyper, andel av omsättningen

Omsättning per affärsområde (Mkr) 2005-2011



Andel av omsättningen 2011



|                                             | 2005 | 2006 | 2007  | 2008  | 2009 | 2010  | 2011  |
|---------------------------------------------|------|------|-------|-------|------|-------|-------|
| <b>Omsättning entreprenadrörelsen (Mkr)</b> | 630  | 829  | 1 002 | 1 322 | 908  | 1 130 | 1 169 |
| Logistik                                    | 61   | 119  | 59    | 313   | 114  | 146   | 304   |
| Kommersiellt *                              | 417  | 389  | 562   | 653   | 657  | 787   | 550   |
| Bostäder                                    | 151  | 321  | 381   | 357   | 136  | 197   | 315   |
| <b>Andel av omsättningen</b>                |      |      |       |       |      |       |       |
| Logistik                                    | 10 % | 14 % | 6 %   | 24 %  | 13 % | 13 %  | 26 %  |
| Kommersiellt                                | 66 % | 47 % | 56 %  | 49 %  | 72 % | 70 %  | 47 %  |
| Bostäder                                    | 24 % | 39 % | 38 %  | 27 %  | 15 % | 17 %  | 27 %  |

\* Inkluderar även affärsområdena Regionala uppdrag och Anläggning för åren 2009-2011. Dessa har avvecklats under 2011.

## Wäst-Bygg Projektutveckling AB

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

|                                        | Antal bostadsrätter | Antal hyresrätter | Total BOA kvm | Total LOA kvm | Beräknat försäljningsvärde |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| Projekt under byggnation               | 373                 | 0                 | 29 521        | 725           | 1 182 000                  |
| Wäst-Byggs nettoandel                  | 277                 | 0                 | 21 945        | 410           | 877 000                    |
| Projekt med detaljplan klar            | 30                  | 0                 | 2 428         | 9 900         | 410 000                    |
| Wäst-Byggs nettoandel                  | 23                  | 0                 | 1 916         | 4 950         | 232 000                    |
| Projekt med pågående detaljplanearbete | 948                 | 0                 | 67 546        | 1 568         | 2 297 000                  |
| Wäst-Byggs nettoandel                  | 542                 | 0                 | 39 843        | 784           | 1 372 000                  |
| <b>Summa</b>                           | 1 351               | 0                 | 99 495        | 12 193        | 3 889 000                  |
| Wäst-Byggs andel                       | 842                 | 0                 | 63 704        | 6 144         | 2 481 000                  |
| <b>Historik</b>                        |                     |                   |               |               |                            |
| Avslutade projekt över tiden           | 369                 | 79                | 34 572        | 3 514         | 1 267 000                  |
| Wäst-Byggs nettoandel                  | 166                 | 26                | 14 971        | 1 648         | 575 000                    |

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2012 har en omstrukturering gjorts i koncernen. Samtliga andelar i Wäst-Bygg Projektutveckling AB och Wäst-Bygg AB har sålts över till Löfvet i Borås AB, 556872-7860. Löfvet i Borås AB ägs till 60 % av Wäst-Bygg Gruppen AB, 556645-7221.

I samband med nämnda omstrukturering har Wäst-Bygg Gruppen AB, 556645-7221 namnändrats till Järngrinden AB samt har Löfvet i Borås AB, 556872-7860 namnändrats till Wäst-Bygg Gruppen AB.

# Koncernchefen har ordet



**PATRIK IVARSON**  
KONCERNCHEF WÄST-BYGG GRUPPEN

**2011 har varit ett positivt år för Wäst-Bygg. Dels har företaget firat sitt 30-årsjubileum och dels gör koncernen sitt näst bästa resultat genom tiderna. Hur ser du på året som gått?**

Jag är oerhört nöjd med 2011 som helhet. Vi når upp till budgeterat resultat och vi har levererat fina projekt till våra uppdragsgivare. I slutet av året fick vi reda på att trettio års kontinuerlig utveckling nu har fört oss upp till plats nummer nio i storleksordning bland byggföretagen i Sverige, jämfört med en elfte plats år 2009.

I bokslutet för 2011 kan vi se att omsättningen för hela koncernen blev 1 192 mkr (1 159 mkr) och vinsten 50 mkr (-32 mkr). Det goda resultatet gör vi trots att två av fem affärsområden inom entreprenadföretaget Wäst-Bygg AB visar röda siffror och trots att vi valt att senarelägga inplane-rade byggstartar av bostadsrätter inom Wäst-Bygg Projekt-utveckling AB. Problemen inom de två affärsområdena Anläggning och Regionala uppdrag härrör sig huvudsakligen från 2010. Efter en intern omstrukturering under 2011 finns de inte längre kvar som egna enheter och alla kostnader är tagna i bokslutet.

**En annan positiv nyhet under året är att Wäst-Bygg förvärvat resterande del av det tidigare hälftenägda bolaget Logistic Contractor HB. Varför valde ni att göra den affären?**

Wäst-Bygg startade Logistic Contractor tillsammans med Göteborgsbaserade WH-Bygg år 2004. LC är en framgångs-saga och har på kort tid etablerat sig som en av Sveriges största byggare av logistikanläggningar. Delägarna i WH-Bygg, Ulf Nordström och Rolf Gröneberg, närmar sig nu pensionsåldern och har valt att trappa ner sitt engagemang. Eftersom jag tror starkt på LCs framtid var det ett självklart val för Wäst-Bygg att förvärva resterande femtio procent när WH-Bygg ville sälja. Affären genomfördes under våren och Wäst-Bygg tog över som ensam ägare den 1 juli.

LC är kvar som ett självständigt bolag inom Wäst-Bygg-koncernen men vi har under hösten integrerat bolaget i Wäst-Byggs administration.

**Hur har Wäst-Bygg påverkats av finansöron under 2011?**

På grund av byggprojektens ofta ganska långa produktions-tider finns det en tröghet i byggbranschen som gör att det tar ett tag innan ett sämre konjunkturläge får full effekt.

Under 2011 har det varit svårare, men inte omöjligt, att få fram kapital till byggprojekten. Det gäller både våra egna bostadsrättsprojekt men även våra kunders projekt. Bank-erna har velat minska sina balansräkningar och sin risk-exponering. Ledtiderna blir längre när alla parter väntar på besked från någon annan. I entreprenadföretagets orderbok finns en lång rad med projekteringsordrar men än så länge väntar vi på att man slutgiltigt ska trycka på startknappen. Hittills har vi ungefär 67 procent av 2012 års budget i order men vi behöver få klartecken för ytterligare projekt innan vi kan vara nöjda.

När det gäller våra egna bostadsprojekt märkte vi av en tydlig nedgång i efterfrågan under hösten. Eftersom vi har avvaktat med att sätta igång projekt där vi inte sålt tillräckligt med lägenheter har vi i nuläget en förhållandevis låg risk-exponering i vår projektutveckling av bostadsrätter.

Under 2012 års första månader har trenden dock vänt och efterfrågan ökar igen. Räntan fortsätter att vara låg och Riksbankens besked om att höjningar inte är aktuella under den närmsta framtiden har avvärjt en del av bostadsköpar-nas oro. Vi kommer därför att sätta igång minst ett projekt under våren 2012. Vi har fler bostadsprojekt där hela tillståndprocessen är klar och kan med mycket kort varsel påbörja produktionen av dessa.

**Du tror alltså inte att konjunkturläget kommer att försämrats ytterligare?**

Det är naturligtvis oerhört svårt att ge framtida prognoser om hur skuldskrisen i Europa kommer att utveckla sig. Vi som företagare måste ändå i grunden ha en balanserad positiv tro på marknaden och agera utifrån ett huvudscenario. Vårt huvudscenario inom Wäst-Bygg är att det värsta är över, men att återhämtningen kommer att ta ganska lång tid. Vi får heller inte glömma att Sverige som land fortfarande står starkt och att vi ändå har klarat oss bra.

Som jag ser det är finansieringsfrågan central. Både banker och företag måste våga satsa och för att nå dit måste det finnas en framtidsstro. Det som i viss mån motverkar ett ännu större konjunkturproblem för byggbranschen i Sverige är att det finns en omfattande bostadsbrist. Kan vi bygga så att prislappen för köparen är rätt så finns det en marknad!

En annan faktor som gör att det blåser åt rätt håll är att den svenska fastighetsmarknaden är mest intressant i hela Europa just nu. Här finns en låg risknivå och en hög grad av transparens på marknaden. Sverige upplevs helt enkelt som ett säkert land att investera i.

**I början av 2012 breddades ägandet i företaget. Kommer det att påverka företagets framtida inriktning på något sätt?**

Min ambition är tvärtom att i största möjliga mån försäkra mig om att verksamheten kan fortsätta på den väg vi slagit in på och som jag upplever är helt rätt för Wäst-Bygg. Jag har valt att knyta två av företagets nyckelpersoner – Ulf Christofferson, vd samt Jörgen Andersson, vice vd och byggchef i Wäst-Bygg AB – närmare genom ett ägande. Målet är att skapa en ägarstruktur som gör företaget långsiktigt starkt.

Ulf Christofferson och Jörgen Andersson äger från och med 18 januari 2012 tjugo procent vardera av det "nya" moderbolaget Wäst-Bygg Gruppen AB. De har förvärvat aktierna genom ett sedvanligt management buy out-förfarande och uppgörelsen har skett på fullt marknadsmässiga villkor.

Det säljande bolaget, Järngrinden AB, (tidigare Wäst-Bygg Gruppen AB), behåller majoritetsägandet i koncernen. På nästföljande uppslag presenteras ägarstrukturen mer ingående.

Förändringen i ägarstrukturen innebär inte några som helst övriga förändringar för verksamheten. Både Ulf Christofferson och Jörgen Andersson behåller sina nuvarande tjänster och verksamheten kommer att fortsätta enligt de riktlinjer som vi lagt fram under hösten 2011.

**Om vi blickar fram emot 2012, vad ser du för utveckling för företaget då?**

Jämfört med för ett år sedan har vi gått in i det nya året med en mindre orderstock. Samtidigt är de projekt som vi har i order helt rätt för vår verksamhet. Det primära målet för 2012 är inte hög tillväxt utan lönsamhet.

Vi ligger idag rätt positionerade med våra tre affärsområden inom byggproduktion med Logistik, Kommersiellt samt Bostäder. Utöver detta bedriver vi egen projektutveckling inom framförallt bostäder där vi själva är stora interna beställare till vår entreprenadsida. Alla är de områden med duktiga medarbetare som kommer att driva verksamheten framåt på ett positivt sätt även under 2012.

Bostäder är ett marknadssegment som jag tror på. Lyckas vi navigera rätt finns det flera intressanta projekt för Wäst-Bygg Projektutveckling att arbeta med. Inom bostadsområdet börjar även hyresrätter bli mer intressant. Jag har stora förhoppningar på det samarbetsavtal vi har tecknat med fastighetsutvecklaren Sjaelsö, om att bygga hyresrätter i samarbete med dem i Stockholmsregionen.

Hyresrätter är intressant då bland annat de stora pensionsbolagen söker investeringar med en långsiktig och trygg utveckling. Aktiemarknaden är ett vågspel och obligationer ger för dålig avkastning. Pensionsbolagen söker därför andra alternativ – hyresrätter är definitivt ett sådant.

I början av 2012 har vi också undertecknat ett hyresavtal på en lokal i Solna. Stockholmsregionen har varit viktig för oss i flera år, nu stärker vi vår närvaro här genom ett eget kontor. Vi har också nyligen förlängt hyresavtalet på vårt Göteborgskontor och kommit överens med fastighetsägaren om ytterligare yta.

Vi förbereder oss med andra ord för en fortsatt ljus framtid. För faktum är att de allra flesta husen ännu är obbyggda.

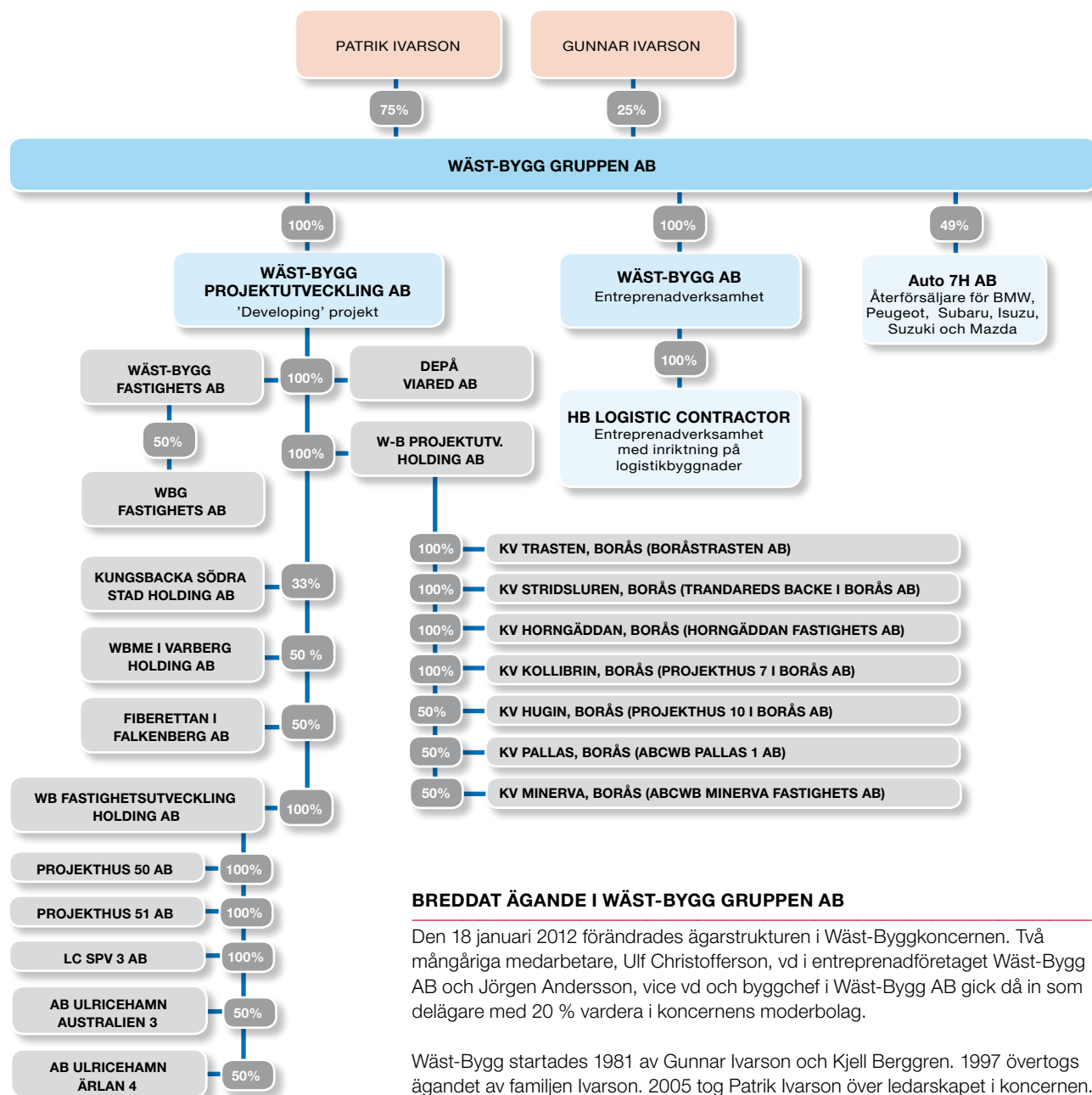


*"...faktum är att de flesta husen ännu är obbyggda!"*



# Översikt Wäst-Bygg Gruppen

ÄGARBILD OCH FÖRETAGSSTRUKTUR 2011-12-31



## BREDDAT ÄGANDE I WÄST-BYGG GRUPPEN AB

Den 18 januari 2012 förändrades ägarstrukturen i Wäst-Byggkoncernen. Två mångåriga medarbetare, Ulf Christofferson, vd i entreprenadföretaget Wäst-Bygg AB och Jörgen Andersson, vice vd och byggchef i Wäst-Bygg AB gick då in som delägare med 20 % vardera i koncernens moderbolag.

Wäst-Bygg startades 1981 av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren. 1997 övertogs ägandet av familjen Ivarson. 2005 tog Patrik Ivarson över ledarskapet i koncernen. Patrik och Gunnar Ivarson har nu 60 % av ägandet av Wäst-Bygg via gemensamt ägda Järngrinden AB, där Patrik Ivarson äger 75 % och Gunnar Ivarson resterande 25 %.

Ulf Christofferson och Jörgen Andersson behåller sina nuvarande tjänster i företaget och Patrik Ivarson kvarstår som koncernchef. Ulf Christofferson ingick redan tidigare i företagets styrelse men där tar nu även Jörgen Andersson plats.

**WÄST-BYGG**

## WÄST-BYGG ÄGARBILD FRÅN 2012-01-18



# Rätt kund – rätt projekt



**ULF CHRISTOFFERSON** VD WÄST-BYGG AB

Utöver att bygga hus har vi under 2011 arbetet mycket med att rusta företaget inför kommande utmaningar. Wäst-Bygg ABs verksamhet har renodlats, flera nyckelpositioner i företaget har tillsatts och genom olika interna projekt har vi ytterligare stärkt vår kompetens och förbättrat våra rutiner inom flera väsentliga arbetsområden.

När 2011 summeras gör jag det med en positiv känsla i kroppen. Lönsamheten har varit god, vi har följt den plan som vi gjorde upp inför året och vi har lämnat över ett stort antal fina projekt till nöjda uppdragsgivare.

Jag tror dessutom att vi om några år kommer att kunna konstatera att 2011 innebar något av ett avstamp för det framtida Wäst-Bygg.

## FÄRRE MEN BÄTTRE

Ett stort och viktigt beslut under året blev att fokusera fullt ut på våra riktigt starka sidor. Det innebar att två affärsområden – Regionala uppdrag och Anläggning – fasats ut och att vi i stället satsar alla resurser på företagets tre stora draglok; Logistikanläggningar, Kommersiella fastigheter och Bostäder. Inom dessa segment ska en kontrollerad utveckling ske som skapar tillväxt i framtiden.

Rätt kund – rätt projekt har varit det interna rättesnöre som vi arbetat efter under året. Speciellt i en tid av ekonomisk oro är det lätt att gå in i projekt där marginalerna är så små att minsta felbedömning förvandlar ett tänkt överskott till ett minusresultat. Vi har i stället valt att sitta still i båten och konsekvent följa de strategiska verksamhetsbeslut som vi fattat. När vi nu har 2011 års resultat i vår hand kan vi konstatera att beslutet var riktigt.

## EN NY, STARK ORGANISATION

Under hösten 2010 skedde ett större personalavhopp vid vårt kontor i Göteborg. Flera stora projekt stod då utan bemanning på ledningssidan, något som ställde oss inför en mycket stor utmaning.

Tack vare en heroisk arbetsinsats från övrig personal under slutet av 2010 och första delen av 2011 kunde projekten ändå genomföras och överlämnas till nöjda beställare. För Wäst-Byggs del blev det dock kostsamt, eftersom vi omedelbart tog beslut om att sätta in alla nödvändiga resurser för att säkerställa att kunderna inte skulle drabbas. Direkt och indirekt har avhoppet kostat företaget runt 90 mkr fördelat på både 2010 och 2011.

Med lärdom utifrån det som hände har vi under 2011 valt att forma vår organisation på ett annorlunda sätt. Tjänsterna återbesattes inte fullt ut i sin ursprungliga form. I stället har vi tillfört resurser till försäljning/affärsutveckling liksom olika interna stödresurser. Någon regional arbetsindelning finns heller inte kvar utan flexibiliteten har stärkts genom att våra olika arbetsgrupper följer sina kunder oavsett var i landet de bygger.

## VISION – MÅL – STRATEGI

Medarbetarna, produktorientering, lönsamhet, försäljning och utveckling är de fem primära områdena i den affärsplan som lades fast under hösten.

Vi vill vara en attraktiv arbetsgivare för såväl våra nuvarande som våra framtida medarbetare. För att nå dit kommer vi att satsa ytterligare på kompetensutveckling och flexibla arbetsroller. Ett steg på vägen är den individuella utvecklingsplan som kommer att formuleras för alla medarbetare under 2012.

För att stå starka även i framtiden kommer vi att utveckla vårt koncepttänkande ytterligare. Idag har vi vår Plattform för bostadsbyggande och den ska nu vidareutvecklas för att inkludera även logistikanläggningar och kommersiella fastigheter. Vi ska utnyttja de samordningsvinster som våra stora volymer ger på ett ännu bättre sätt. Enkla och säkra lösningar ska prioriteras för att skapa kostnadseffektivitet och minimera riskerna.

## HÅLLBART BYGGANDE

Kraven från våra kunder på att deras byggnader ska klara kraven för olika miljöcertifieringar ökar. Vi har tidigare uppfört byggnader inom både logistik och kommersiellt som klarat kraven för Green Building men inom flera stora organisationer går man nu flera steg längre.

I slutet av 2010 färdigställde vi Ica Kvantum Sannegården på Hisingen i Göteborg. Butiken innehöll en mängd tekniska lösningar för att i första hand minimera energiåtgången, bland annat monterades solceller på taket. Nu utökar Ica sitt miljöprogram ytterligare och i december 2011 fick vi i uppdrag att bygga deras första butik som ska klara kraven

för miljöcertifiering enligt både den svenska normen Miljöbyggnad och den internationella Breeam. Vi ser fram emot den utmaningen! Erfarenheten har vi redan. Under året har vi byggt en Coop-butik i Mjölby som certifierats enligt Miljöbyggnad.

För att möta de utökade kraven från vår omvärld har vi under 2011 förstärkt vår organisation även inom kvalitets- och miljöområdet.

## BEREDSKAP FÖR OFÖRUTSEDDA HÄNDELSE

Byggbranschen är i många fall mer exponerad för risker än de flesta andra. Huvuddelen av dem rör den fysiska arbetsmiljön men där har vi sedan flera år ett väl utvecklat arbetsmiljöprogram som fungerar bra. Under 2011 har vi därför tittat på riskfaktorer ur ett annat perspektiv för att stärka den interna beredskapen.

Inom ramen för projektet "Wäst-Bbygg i media" har vi gått igenom hur vi ska agera i samband med en händelse som kan tänkas skapa rubriker i media. Tänkbara situationer har definierats tillsammans med rutiner för hur vi ska agera och vad som ska kommuniceras ifall de skulle inträffa. I samband med projektet har alla ledande befattningshavare genomgått mediaträning.

"Tryggare Wäst-Bbygg" är ett annat internt projekt som påbörjats under året. Syftet är att identifiera möjliga riskfaktorer inom all vår verksamhet. Projektet "Tryggare Wäst-Bbygg" fokuserar på såväl den fysiska tryggheten på våra arbetsplatser med lås, larm och bevakning som på att uppmärksamma medarbetarna på vilka risker som finns om vi inte har ett högt etiskt tänkande inom vår affärsverksamhet.

## SIKTE PÅ STOCKHOLM

Stockholm och Mälardalsregionen har under flera år varit en viktig marknad för oss. Flera av de rikstäckande kedjor som vi samarbetar med har tagit med oss hit – i nuläget är vi engagerade i projekt med Ica, Willys och Hedin Bil som uppdragsgivare. Dessutom har Logistic Contractor uppfört flera stora logistikanläggningar i regionen och inom affärsområdet Kommersiellt har vi under senare år haft ett gott samarbete med bland andra exploatören Brostaden.

Inför 2012 utvecklas dessutom vårt mångåriga samarbete med fastighetsutvecklaren Sjaelsö. I planerna ingår att tillsammans uppföra hyresrätter i och kring Stockholm.

Vi ser en stor framtida potential i denna expansiva region. Därför väljer vi nu att ta steget fullt ut och etablera oss med ett eget kontor i Solna. Kontrakt är skrivet och inflyttning sker i juni 2012. Inledningsvis blir kontoret en fast punkt för den personal som redan tillbringar en stor del av sin arbetstid i Stockholm, men under det kommande året ska vi också nyrekrytera. Innan 2012 är slut har vi sannolikt ett flertal nya medarbetare på plats.

Med etableringen i Stockholm finns vi nu på fem olika ställen – våra övriga kontor ligger i Göteborg, Varberg, Jönköping samt på hemmaplan i Borås. I en organisation som är utspridd på flera platser ställs stora krav på kommunikation och samordning. Samtidigt ger det oss stora fördelar att vara en lokal aktör på flera olika marknader. På så sätt kan vi bygga vidare på vårt framgångsrecept där ett gott samarbete och långsiktiga relationer med våra uppdragsgivare alltid sätts i centrum.

Ulf Christofferson  
Vd, Wäst-Bbygg AB



### LOGISTIK

Vårt dotterbolag Logistic Contractor har sedan starten 2004 utvecklat mer än en halv miljon kvadratmeter logistikyta. Det gör LC till Sveriges största logistikbyggare under senare år.



### KOMMERSIELLT

Under de senaste åren har vi också uppfört åtskilliga hundratusen kubikmeter köplust åt framgångsrika detaljhandelsföretag. Vi följer kunden oavsett var man etablerar sig i landet.



### BOSTÄDER

Genom ett ständigt utvecklingsarbete formar vi framtidens bostäder för både kommunala och privata beställare. Wäst-Bbygg producerar cirka 250 bostäder per år.



# Trettio års erfarenhet ger styrka inför framtiden

1981 startade Gunnar Ivarson och Kjell Berggren Wäst-Bbygg AB. Under jubileumsåret 2011 har vi haft anledning att blicka tillbaka på företagets utveckling under dessa år. Från en lokal aktör, som huvudsakligen arbetade med ombyggnad och förädling av förvärvade fastigheter, har vi nått positionen som Sveriges sjätte största byggföretag, om anläggningsspecialisterna räknas bort. Det här är en del av allt som hänt under dessa år.

## 1981 – 1986

- Wäst-Bbygg AB startades 1981 av Gunnar Ivarson och Kjell Berggren och kontoret på Kråkeredsvägen byggdes. Redan efter ett år fick det byggas till eftersom verksamheten växte snabbt.
- Byggnads AB Svejo i Ulricehamn förvärvades hösten 1981 och de anställda följde med till Wäst-Bbygg.
- Wäst-Bbygg arbetade under denna period till största delen med renovering och förädling av befintliga fastigheter i Borås och Ulricehamn. Första huset som företaget byggde från grunden var kvarteret Sparven på Övre Kvarngatan.
- Kvarteret Medea (Angwaldshuset) på Gågatan totalrenoverades 1985 och 20 lägenheter inreddes.

## 1987 – 1991

- Wäst-Bbyggs nya kontor i Ulricehamn stod klart 1989.
- 1989 köptes totalt 33 fastigheter av Olle Johansson Byggentreprenad AB. Efter affären ägde Wäst-Bbygg 'sammanlagt 70 fastigheter i Borås och Ulricehamn.
- Kvarteret Fjolner, "bananhuset" bakom polisstationen, invigdes 1990. Det var Wäst-Bbyggs dittills största uppdrag och byggdes i samarbete med BPA Bygg AB.
- 1991 kunde Wäst-Bbygg överlämna Borås ridhus efter avslutat arbete. Ridhuset var då Sveriges modernaste.
- Wäst-Bbygg IF drog igång med bland annat fina insatser i Stadsloppet och Kypestafetten.

## 1992 – 1996

- Kypedalen – 28 parhus på Hässleholmen – var klara. Projektet syftade till att bygga billiga bostäder utan att ge avkall på kvaliteten och husen benämndes "Folkvillor".
- Två stora projekt i Borås var klara 1994, vårdboendet Agamemnon och Viskastrandskolan.
- 1995 kom första upplagan av Wäst-Bbyggs kvalitets- och miljöhandbok. Samtidigt påbörjades ett stort internt projekt för kompetenshöjning och arbetsplatserna datoriserades.
- Samma år byggdes den första McDonaldsrestaurangen på Hulta.
- Patrik Ivarson började på Wäst-Bbygg 1995.

## 1997 – 2001

- Samarbetet med McDonalds växte och Wäst-Bbygg byggde restauranger över hela Sverige åt hamburgerjätten.
- Kjell Berggren lämnade företaget 1997 för att starta egen verksamhet inom fastighetsförvaltning, Kanico AB. En del av Wäst-Bbyggs fastighetsbestånd togs över av honom.
- Wäst-Bbygg byggde bland annat lager/kontor för H&M på Hulta i Borås och nytt tryckeri för Borås Tidning på Viaredsområdet.
- Kontoret i Göteborg öppnade 2001.

## 2002 – 2006

- Wäst-Bbygg sålde huvuddelen av sitt kvarvarande fastighetsinnehav 2004 till ett norskt fastighetsbolag.
- 2003 startar Patrik Ivarson och Claes-Åke Gimmersta Auto7H – idag med 75 anställda och 500 mkr omsättning.
- W-B Projektutvecklings första projekt byggs i Kv Valhall i Borås.
- Wäst-Bbygg och WH-Bbygg bildar Logistic Contractor 2004.
- 2005 tog Patrik Ivarson över ledarskapet i Wäst-Bbygg.
- 2006 invigs det nya huvudkontoret, Wäst-Bbygg firar 25 år.

## 2007 – 2011

- Wäst-Bbyggs största projekt, Söderstaden i Kungsbacka med 330 lgh, byggdes 2006 – 2010. Även Söderhöjd i Varberg med 156 lgh var ett storprojekt, färdigt 2008.
- Under hela tidsperioden färdigställdes flera anläggningar åt Shurgard, ICA och Coop.
- Höghuset Silon i Göteborg med 15 våningar stod klart 2008 på uppdrag av Klippan Kulturfastigheter.
- 2009 invigdes Wäst-Bbyggs kontor i Varberg.
- Statsminister Fredrik Reinfeldt besökte på egen initiativ Wäst-Bbyggs lärlingsprojekt i Bredared 2010.
- Fram till och med 2010 har Wäst-Bbygg Projektutveckling byggt drygt 400 lägenheter i egen regi, har ca 250 under produktion och ytterligare ca 1 000 i portföljen.
- 2010 förvärfvar Wäst-Bbygg tillsammans med Cernera kvarteret Pallas (Åhlenshuset) i centrala Borås.
- Wäst-Bbygg köpte 2011 resterande 50 % av Logistic Contractor. Sedan starten 2004 har Logistic Contractor byggt ca 500 000 kvm logistikyta.

anser att han och företaget på många sätt får glädje av det. Man håller sig i jour med vad som händer i samhället. Man knyter värdefulla kontakter. Man får stimulans och impulser som kan omsättas i verksamheten vid det egna företaget.

## Långsiktigt

Även vid ett system med objekstanställningar är det av stor vikt för ett byggföretag att arbeta långsiktigt, så att personalen kan behållas intakt. Endast den företagare i branschen som lyckas med det, som alltså har en ordentlig framförhållning, kan motsvara de hårda krav som ställs på honom.

Gunnar Ivarsson och Kjell Berggren brukar lägga upp arbetet så här. Medan sysselsättningen fortfarande är tryggad för de anställda bygghandlarna lägger de ner ett intensivt arbete på att förvärva ytterligare fastigheter av äldre ärgång. Sedan klarar de

den proceduren fram

## Totalåtagande ger Wäst-Bygg egen profil

Efter åttio års verksamhet är det nästan något för vana att Wäst-Bygg i Borås är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Men det är inte bara det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.



Angwaldshuset i Borås är ett uppdrag på ca 10 Mkr som lägenheter, kontor och butiker samt påbyggnad av två våningar

shuset är ett exempel på sådana andra gånger kan det gamla om- och byggas till företagslokaler. De största är i regel på mellan 1 och 5 Mkr. Det är dock mindre.

Planen går företaget dessutom utanför näringslivet och påtar sig

alltid, ned stor möda och nya fastigheter på bästa sätt.

Att alltid se framåt är det sätt som Kjell Berggren och på för att trygga s

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

Wäst-Bygg AB har ett 300-tal anställda och ett omsättning på 100 miljoner kronor. Det är ett företag som har varit i 100-års jubileum. Det är också det som gör Wäst-Bygg till ett företag som har varit i 100-års jubileum.

## handel Wäst-Bygg nyanställer

Wäst-Bygg nyanställer fem byggnadsarbetare och ger åtta tidigare anställda fast återanställning. Dessutom tar företaget

har vi projekt som att behovet av arbetskraft ökar. Vi har hyrt ut bostäderna i pedalen och kan byfärdigt där. Kvarten Agamemnon och andra mindre projekt ger oss så jobb.

Tidigare under våren har Wäst-Bygg återställt åtta tidigare varslade byggnadsarbetare. Dessa får nu fast anställning. Fem elever som slutar Ba-linjen får också anställning. Dessutom får tio bygglever jobb under sommaren med fortsatt praktik under sista läsåret.

Efter nyanställningarna kommer Wäst-Bygg att ha 55-60 anställda. Som minst hade företaget för ett tag sedan ett 40-tal anställda och som mest, 80 anställda, för två år sedan.

Att det är medvind för företaget när byggkrisen är som värst menar Kjell Berggren beror på att företaget jobbar mycket med egna projekt

Det känns som en aktiv vind just nu, säger Kjell Berggren, vice vd på Wäst-Bygg.

ANNE ENRYD 033-17 81 51

byggföretag nyanställer inte till varken. Och någon uppdrag för byggbranschen kan inte skönjas.

mot kan Wäst-Bygg inte framgångsamt göra nyanställningar. Företaget har

ppåret ut. Än så länge fram vågar blicka i dagens läge Kjell Berggren.

klarat oss själva

## Wäst-Bygg tvingades fördubbla sina egna lokaler redan efter ett år

Visst var det något av ett vägspegl, när Gunnar Ivarsson och Kjell Berggren för snart fyra år sedan bröt sig ur sitt gamla företag för att starta Wäst-Bygg AB. Det var ju mitt under den djupa konjunktursvackan, och Sjuhäradsbygden hörde sannernligen inte till de regioner som sluppit lindrigt undan företagsnedläggningar och arbetslöshet. Men de två hälftenägarna lyckades så till den grad att de själva så här i

På programmet står främst ombyggnad, dels i egen regi, dels som uppdrag, samt fastighetsförvärf. I dag förvaltar Wäst-Bygg 300 lägenheter. Företaget har just avslutat ombyggnad av Oscar Jacobsons gamla fabriksbyggnad i Borås, som de förvärvat och för 6,5 Mkr gjort om till ett modernt ströhotell. Alla byggnaderna har ett par våningar. Alla byggnaderna har ett par våningar. Alla byggnaderna har ett par våningar.

**Fastighetsmarknaderna 4**  
Under 1980-talet har fastighetsmarknaderna i storstadsregionerna exploderat med kraftiga prisökningar som följd. Utvecklingen i Stockholm, Göteborg och Malmö är kända. Men vad har det för konsekvenser för den lokala fastighetsmarknaden i Borås?  
Det ser ut som om den lokala fastighetsmarknaden i Borås har varit i en stark uppgång. Detta beror på att det har varit en stark uppgång i den lokala fastighetsmarknaden i Borås.



Fastighetsägare i Borås: fr: Henry Grönqvist, Bygg-Fast, Gunnar Ivarsson, Wäst-Bygg, Bo Nejdell, Granaten och Leif Svensson. Övan i h: Granaten AB bygger hus på Follungavägen för 40 Mkr.

## Räddningen för fastighetsägarna i Borås: Allt vände efter tekokrise

Störst i regionen  
Att Wäst-Bygg i dag är regionens största, rent lokala byggnadsentreprenör/fastighetsägare råder knappast någon tvivel om. Som byggnadsentreprenör har Wäst-Bygg ett 110-120 miljoner kronor. Om man räknar in de byggnadsentreprenörerna i regionen, som Wäst-Bygg har ett 110-120 miljoner kronor. Om man räknar in de byggnadsentreprenörerna i regionen, som Wäst-Bygg har ett 110-120 miljoner kronor.

Störst i regionen  
Att Wäst-Bygg i dag är regionens största, rent lokala byggnadsentreprenör/fastighetsägare råder knappast någon tvivel om. Som byggnadsentreprenör har Wäst-Bygg ett 110-120 miljoner kronor. Om man räknar in de byggnadsentreprenörerna i regionen, som Wäst-Bygg har ett 110-120 miljoner kronor.

Störst i regionen  
Att Wäst-Bygg i dag är regionens största, rent lokala byggnadsentreprenör/fastighetsägare råder knappast någon tvivel om. Som byggnadsentreprenör har Wäst-Bygg ett 110-120 miljoner kronor. Om man räknar in de byggnadsentreprenörerna i regionen, som Wäst-Bygg har ett 110-120 miljoner kronor.

Störst i regionen  
Att Wäst-Bygg i dag är regionens största, rent lokala byggnadsentreprenör/fastighetsägare råder knappast någon tvivel om. Som byggnadsentreprenör har Wäst-Bygg ett 110-120 miljoner kronor. Om man räknar in de byggnadsentreprenörerna i regionen, som Wäst-Bygg har ett 110-120 miljoner kronor.

Störst i regionen  
Att Wäst-Bygg i dag är regionens största, rent lokala byggnadsentreprenör/fastighetsägare råder knappast någon tvivel om. Som byggnadsentreprenör har Wäst-Bygg ett 110-120 miljoner kronor. Om man räknar in de byggnadsentreprenörerna i regionen, som Wäst-Bygg har ett 110-120 miljoner kronor.

## Folkvillan blev en riktig fullträff

Billigt boende lockar familjer till Kypedalen



Folkvillan i Kypedalen. Den nya Folkvillan i Kypedalen har blivit en riktig fullträff för de som söker billigt boende. Den nya Folkvillan i Kypedalen har blivit en riktig fullträff för de som söker billigt boende.

## Wäst-Bygg i storaffär

Borås-företaget Wäst-Bygg AB har köpt 33 fastigheter i Borås av Olle Johansson Byggnadsentreprenör AB. Köpet omfattar 220 hyreslägenheter och innebär att Wäst-Bygg AB blir det största lokala byggnadsföretaget i Borås med en förvaltningsområde om 700 lägenheter. Köpsumman för de 33 fastigheterna är 75 miljoner kronor.

Vi ser det som positivt att de två lokala byggnadsföretagen har kommit överens om att fastighetsägandet stannar i Borås, säger Gunnar Ivarsson, vd vid Wäst-Bygg AB.

Det är ett positivt tecken på att det finns en stark efterfråga på bostäder i Borås. Det är ett positivt tecken på att det finns en stark efterfråga på bostäder i Borås.

Det är ett positivt tecken på att det finns en stark efterfråga på bostäder i Borås. Det är ett positivt tecken på att det finns en stark efterfråga på bostäder i Borås.

# 108 000 kvadratmeter logistikyta levererades under 2011



**ANDERS BOTHÉN** VD LOGISTIC CONTRACTOR

*Wäst-Byggs Affärsområde Logistik består helt och hållet av verksamheten i det numera helägda dotterbolaget HB Logistic Contractor. 2011 har varit ett mycket bra år, bolaget har svarat för nära femtio procent av den totala produktionen av logistikanläggningar i Sverige.*

HB Logistic Contractor bildades 2004 av Wäst-Bygg AB och Göteborgsbaserade WH-Bygg AB. Företaget har sedan starten varit specialiserat på nyckelfärdiga anläggningar för logistik och light manufacturing och etablerade sig på kort tid som en av de ledande aktörerna inom detta segment på den svenska marknaden.

Från och med den 1 juli 2011 är Wäst-Bygg ensam ägare till HB Logistic Contractor efter att ägarna till WH-Bygg med ålderns rätt valt att ta ett steg tillbaka. Under året har också ett vd-skifte skett hos HB Logistic Contractor. Ulf Nordström, en av WH-Byggs delägare, lämnade den 1 april över huvud-ansvaret till tidigare marknadschefen Anders Bothén.

Wäst-Byggs Affärsområde Logistik utgörs till hundra procent av verksamheten som bedrivs i dotterbolaget HB Logistic Contractor. Efter att i alla år ha levererat projekt av hög kvalitet och med god lönsamhet var förväntningarna högt ställda inför 2011. De budgeterade målen överträffas ändå med råge.

## HALVA LOGISTIKMARKNADEN

Den totala svenska marknaden för större logistikanläggningar beräknas till cirka 230 000 kvadratmeter under 2011. Av dessa har HB Logistic Contractor levererat 108 000.

– Vi har under flera år tagit större och större marknadsandelar för att i år nå upp till nästan femtio procent av marknaden. Sedan ett par år tillbaka är det inte bara i rollen som byggtreprenör som vi verkar, utan arbetar också med projektutveckling i egen regi, berättar Anders Bothén.

Ett projektutvecklingsuppdrag börjar ofta med att en kund vill bygga och äga sin egen anläggning. Men efter att ha räknat på olika alternativ slutar det i många fall med att kunden i stället vill hyra sin lokal och uppdrar åt HB Logistic Contractor att skapa rätt förutsättningar för att få ett sådant upplägg att fungera.

– I vårt uppdrag ingår då att hitta mark, hantera hela tillståndsprocessen, teckna avtal med en långsiktig fastighetsägare som kunden kan hyra lokalen av och sedan uppföra själva anläggningen. Vi har inte så många kollegor i branschen som kan erbjuda den typen av helhetslösningar.

## PROJEKT UNDER 2011

Största projektet under 2011 är en lagerbyggnad med elektronikkedjan Expert som hyresgäst. Anläggningen ligger strax utanför Jönköping och är på sammanlagt 63 000 kvm inklusive kontorsdel.

Fastigheten ägs av ProLogis, ett amerikanskt företag som är helt inriktat på att äga och förvalta stora logistikanläggningar. ProLogis och HB Logistic Contractor hade ett nära samarbete fram till att finanskrisen 2008 medförde att företaget lade större nyinvesteringar utanför USA på is under flera år.

– Utöver Expert i Jönköping har vi levererat fyra projekt under året. Tre av dessa finns i Stockholmsregionen – lager och kontor åt John Deere i Arlandastad, en tillbyggnad åt Schenker också den i Arlandastad samt en lagerlokal i Västberga på uppdrag av Brostaden. Den sista är idag lager och kontor åt m4 Gruppen i Västerås. Alla fem anläggningarna som levererats under 2011 är typiska Logistic Contractor-projekt, där vi utgått från vår standardiserade tekniska plattform. Tack vare de repetitionsfördelar som produktionsmetoden ger kan vi uppföra kostnadseffektiva byggnader av hög kvalitet till våra kunder.

## EN BLICK FRAMÅT

Eftersom processen från byggbeslut till färdig byggnad är relativt lång när det gäller logistikanläggningar, finns det en fördröjningseffekt innan konsekvenserna av oron på finansmarknaden får fullt genomslag. De projekt som är igång runt om i Sverige i början av 2012 är alla beställda innan konjunkturen föll. Logistikmarknaden för innevarande år kommer därför att vara fortsatt stor, till och med betydligt större än de 230 000 kvm som byggdes under 2011.

HB Logistic Contractor har i början av 2012 fyra projekt under produktion som ska levereras under året. Den sammanlagda ytan är cirka 78 000 kvm.

– Sannolikt kommer vi att få in ytterligare något eller några projekt under 2012, det finns många potentiella kunder som just nu avvaktar beslut om finansiering. Bankernas åtstramning av krediter får stora effekter. Idag krävs en egen kapitalinsats på cirka femtio procent jämfört med trettio procent tidigare. Numera är den allra största anledningen till att vi får nej på en offert som vi lämnat att projektet helt enkelt inte blir av.

## TRENDER PÅ MARKNADEN

Moderna och mer kostnadseffektiva lokaler gör att företagen kan minska sina logistikkostnader. I sin tur betyder det att intresset för nyproduktion inom denna del av byggbranschen fortsätter att vara relativt stort, trots konjunkturläget. Det är en av de trender som Anders Bothén märker av. En annan är att det byggs allt större centrallager – stora enheter som ska fungera inom en större region.

– Det finns också en fortsatt stor efterfrågan på anläggningar som möter kraven på Green Building. I första hand är det kostnadsbesparingen som den lägre energiförbrukningen medför som är intressant, men det finns också en ökad miljömedvetenhet. Av samma anledningar blir det geografiska läget allt viktigare. Kunderna söker strategiska lägen som minimerar transporter. Möjlighet till järnvägsförbindelse vill



allt fler också ha, man förbereder sig för att lastbils-transporter kommer att bli dyrare i framtiden.

#### FÖRSIKTIGT POSITIV INFÖR 2012

Företagets orderstock tillsammans med positiva signaler från marknaden gör att Anders Bothén trots allt ser relativt ljus på 2012.

– De projekt vi nu har i vår orderstock är helt rätt för oss. Dessutom är de insålda i ett högkonjunktursläge, men ska

utföras i en sämre konjunktur när det finns möjlighet att optimera inköpspriserna. Den stora utmaningen blir att ligga rätt i pris när spelreglerna på marknaden blir de omvända. Vi är dock en liten specialiserad organisation som har råd att vänta på rätt projekt. Och de kommer.

Något nytt rekordår i likhet med 2011 tror han ändå inte på.

– Med vår organisation har vi svårt att hinna med att leverera större volymer än cirka 100 000 kvm på ett år. I så fall krävs det att vi får in något eller några projekt med riktigt stora ytor. För i princip är det så att ett mindre projekt är lika tidskrävande som ett stort.

Utöver att arbeta vidare på den inhemska logistikmarknaden blickar HB Logistic Contractor nu också västerut.

– Vi arbetar hårt på att etablera oss på den norska marknaden. Norge är ett mycket intressant land och förhoppningsvis blir 2012 året när vi säljer in vårt första projekt där.

## AFFÄRSOMRÅDE LOGISTIK I SIFFROR:

### OMSÄTTNING

Budget 2011: 208,3 Mkr  
2011 dec: 304,3 Mkr



Siffrorna ovan visar Wäst-Byggs andel av HB Logistic Contractors resultat, det vill säga 50 % av omsättning och resultat under perioden januari – juni och 100 % under juli – augusti

TB 1\* = Projektets/Projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader som går att direkt hänföra till projekt.

### TB 1\*

Budget 2011: 30,9 Mkr  
2011 dec: 83,0 Mkr



### RESULTAT

Nedan presenteras omsättning och resultat för hela bolaget Logistic Contractor sedan starten.

| År   | Omsättning mkr | Resultat mkr |
|------|----------------|--------------|
| 2004 | 125            | 29           |
| 2005 | 123            | 10           |
| 2006 | 239            | 45           |
| 2007 | 119            | 16           |
| 2008 | 625            | 115          |
| 2009 | 228            | 25           |
| 2010 | 291            | 23           |
| 2011 | 455            | 111          |



### FAKTA EXPERT

Fastighetsägare: ProLogis

Hyresgäst: Expert

Yta: 60 608 kvm lager, 92 kvm entresol samt 2 092 kvm kontor och personalutrymmen.



### FAKTA JOHN DEERE

Fastighetsägare: Svensk Fastighetsfond

Hyresgäst: John Deere Parts/John Deere Construction & Forestry

Yta: 16 613 kvm lager samt 2 063 kvm kontor.



# Störst i Sverige 2011



**ANDERS NILSSON**  
BYGGCHEF LOGISTIC CONTRACTOR

63 000 kvadratmeter. Så stort är Expertkedjans nya central-lager och det är den största anläggningen som byggts i Sverige under 2011. Men Logistic Contractor har byggt större. Rekordet från 2008 står sig fortfarande. Då byggdes en logistikanläggning på 85 000 kvadratmeter i Jönköping, där bland andra DHL är hyresgäst.

Den 15 september 2011 invigdes elektronikkedjan Experts nya centrallager i Vaggeryd officiellt. Det var slutpunkten för en flera år lång planerings- och byggprocess. Under resans gång byttes till och med den geografiska placeringen från Mölnlycke utanför Göteborg till småländska Vaggeryd.

## VILLE VARA HYRESGÄST

Expertprojektet är ett exempel på en allt vanligare arbetsmodell för Logistic Contractor. Expert ville hyra sin lagerlokal, inte äga den. LC fick därför ett totalansvar för hela projektet.

Initialt handlade det om centrallagrets placering. Mölnlycke var det första alternativet som utreddes men en bit in i processen valde man i stället att vända blicken mot Vaggeryd.

– Vi var relativt långt gångna med planeringen när vi bestämde oss för att byta ort. Expert hade själva inte någon bestämd uppfattning, utan ville ha en placering med goda kommunikationer åt flera håll. En avgörande faktor till bytet var att markförhållandena var besvärliga i Mölnlycke, det hade blivit både dyrt och tidskrävande att fullfölja byggandet där, berättar Anders Nilsson, byggher på Logistic Contractor.

I Vaggeryd fanns allt det man sökte. Perfekta markförhållanden, bra kommunikationer och en mycket välvilligt inställd kommun.

– Vaggeryds kommun har varit oerhört tillmötesgående. Tillståndshantering gick smidigt och de har dessutom hjälpt till med att lösa bostadsfrågan för de Expertmedarbetare som flyttat med till Vaggeryd från andra orter i Sverige.

## LÅNGSIKTIG FASTIGHETSÄGARE

En väsentlig del för att få upplägget att fungera var att hitta en finansiellt stark fastighetsägare, med en långsiktig inställning. Eftersom det var den blivande fastighetsägaren som skulle ansvara för finansieringen, var ett undertecknat avtal en förutsättning för att kunna sätta igång projektet.

– Fastighetsägare blev vår tidigare stora samarbetspartner, nordamerikanske företaget ProLogis. När de förstod hur stort Expert-projektet var blev de intresserade. Från vår sida är vi glada över samarbetet och nöjda med att fastigheten fått en stark ägare.

## LOKAL ATT VÄXA I

Experts nya centrallager är byggt för att svara mot framtida behov. Hela ytan utnyttjas därför inte i nuläget. Det första som skedde var att man stängde ett nuvarande stort lager i Norrköping. På några års sikt ska man även centralisera lagerhållningen från Danmark och Norge till Vaggeryd.

Fastigheten är byggd för att klara en mycket hög kapacitet när det gäller in- och utleveranser. Det finns också järnvägsspår ända in i lokalen.

Några av de tekniska installationerna skiljer sig också från en mer "normal" logistikanläggning. På grund av den typ av varor som hanteras här krävs en extra kraftig sprinkleranläggning. Varornas stöldbärliga karaktär innebär också att stora satsningar har gjorts på att förebygga inbrott.

– Vi är nöjda med hur projektet har fortlöpt och Expert är mycket nöjda med sina nya lokaler. Det har varit ett komplext men intressant projekt att arbeta med.

## JOHN DEERE I STOCKHOLM

Ett annat omfattande projekt som färdigställdes under 2011 är ett stort lager med tillhörande butik, verkstad och kontor åt John Deere i Arlandastad norr om Stockholm.

Även John Deere ville hyra sin lokal men projektets upplägg ser lite annorlunda ut jämfört med hur LC arbetade med Expert.

– I det här fallet är det vi själva som har finansierat hela projektet fram till färdig byggnad. Då överläts fastigheten till Svensk Fastighetsfond med John Deere som hyresgäst. Alla avtal fanns givetvis på plats innan vi påbörjade produktionen, men den här konstruktionen ställer ändå högre krav på oss – inte minst finns det riskmoment att förhålla sig till.

## KUND MED KRAV

John Deere hade en tydlig bild av hur deras nya fastighet skulle se ut och överlämnade en detaljerad teknisk beskrivning.

– Bland våra kunder är det relativt ovanligt. Oftast har man en ganska vag uppfattning om att man vill ha så och så många kvadratmeter lager- och kontorsyta, så tar vi fram ett förslag utifrån de önskemålen. John Deere har valt påkostade lösningar, inte minst i kontorsdelen. Det blev mycket snyggt när allt var färdigt.

Genomtänkta lösningar finns även på fler ställen. Utvändigt är till exempel stora skärmtak monterade.

– Skärmtaken möjliggör utvändigt förvaring i skydd från nederbörd, men de innebär också att det är möjligt att lasta/lossa under tak.



# Fyra stora utmaningar



**JOACIM LARSSON**  
AFFÄRSOMRÅDESCHEF KOMMERSIELLT

*Affärsområde Kommersiellt har under året haft en stor spännvidd både på sin verksamhet och på var projekten befunnit sig rent geografiskt. Fyra av projekten har dessutom bjudit på var sin stor utmaning – utmaningar som antagits och klarats av på bästa sätt.*

2011 fick en rivstart för Affärsområde Kommersiellt. Avtal slöts på flera stora projekt med omgående projektstart kring årsskiftet. Samtidigt befann sig några av de projekt som påbörjats år 2010 i slutfasen.

Affärsområde Kommersiellt arbetar i stor omfattning med lokaler för detaljhandel i olika större handelscentrum runt om i Sverige. Året som gick blev inget undantag från den regeln. Ica, Coop, City Gross och Systembolaget fick alla flytta in i nya, ändamålsenliga lokaler, byggda av Wäst-Bygg. Under året har vi också arbetat med försäljningslokaler åt ett båtföretag och ett bilföretag.

## PROJEKT UNDER 2011

Affärsområde Kommersiellt har arbetat helt eller delvis med sex större projekt under 2011.

– Vi har ett mycket bra år bakom oss. Dels har vi levererat fina projekt till nöjda uppdragsgivare och dels visar vi god lönsamhet inom affärsområdet, säger Joacim Larsson, affärsområdeschef.

I början av året färdigställdes ett antal mindre butiker i anslutning till den Ica Kvantum-butik på Hisingen i Göteborg som Wäst-Bygg uppförde under 2010. Under årets första kvartal slutfördes också arbetena med en försäljningslokal åt Huges Marina i Kungens kurva strax söder om Stockholm samt en City Gross-butik i Borås.

Under samma tid inleddes de tre projekt som dominerat affärsområdets verksamhet under 2011; en ny miljöcertifierad Coop-butik i Mjölby, butikslokaler åt City Gross och Systembolaget i Örebro samt en anläggning åt Hedin Bil i Uppsala med lokaler för försäljning, reservdelar och service.

## HÖGA KRAV PÅ ORGANISATIONEN

Flera av projekten har ställt Wäst-Byggs personal inför stora utmaningar.

– Om vi börjar med försäljningslokalen åt Huges Marina så är markförhållandena där fastigheten uppfördes mycket speciella. Det är gammal sjöbotten och vi var tvungna att göra ett omfattande pålningsarbete för att få en stabil grund. Vi var dock medvetna om problemet eftersom vi byggde en bilanläggning på granntomten för några år sedan. Men så snart markarbetena var klara gick hela projektet som på räls.

Utmaning nummer två var tidsfaktorn i Örebro. Nio månader var tidsramen och 12 500 kvadratmeter butiksyta skulle byggas.

– Vi var helt på det klara med hur tidplanen såg ut när vi gick in i projektet. I ett redan pressat schema fick vi vädret emot oss redan från början. När bottenplattan gjöts var det tjugo grader kallt utomhus. Trots de förseningar som den stränga vintern gav upphov till kunde vi leverera en färdig anläggning i oktober.

Ungefär samtidigt öppnade Coop-butiken i Mjölby. Kravet var att den skulle klara miljöcertifiering enligt den svenska normen Miljöbyggnad.

– Vi har tidigare uppfört byggnader som klarar kraven för Green Building men Miljöbyggnad är betydligt mer omfattande. Vår kvalitets- och miljöansvarige gjorde en stor insats som stöd till produktionspersonalen och var inblandad från projekteringsfasen fram till färdig byggnad.

## STORT PROJEKT

Den fjärde utmaningen pågår för fullt i Uppsala. I april 2012 ska Hedin Bil flytta in i sin nybyggda anläggning på drygt 21 000 kvadratmeter.

– Projektets komplexitet är den stora utmaningen här. I genomsnitt har platschefen haft ett åttiotal personer att styra över från ett stort antal olika underentreprenörer. Vissa har varit med under en stor del av projektet, andra under kortare faser. Det är mycket inredning som ska på plats. Redan tidigt i höstas hade vi tätt hus och då var det mer än ett halvår kvar till leverans.

## EN BLICK FRAMÅT

Trots lågkonjunktur fortsatte tillväxten inom detaljhandeln uppåt under 2011, om än i blygsam omfattning. Enligt Handels Utredningsinstitut (HUI) steg omsättningen med 0,8 procent jämfört med 2010. Julhandeln slog dock rekord igen, för sextonde året i rad. HUI spår i sin prognos för 2012 en fortsatt svag men ändå positiv utveckling och tror att tillväxten slutar på 1,5 procent.

Det faktum att konsumtionen inte stannat av helt eller backat, trots den ekonomiska svackan, innebär ett fortsatt intresse från detaljhandelsföretagen att expandera, men i nuläget saknar många den finansiering som krävs.

– Trots alla illavarslande tecken finns det fortfarande ganska gott om uppdrag på marknaden. Vi räknar på flera projekt just nu. Wäst-Byggs varumärke är starkt eftersom vi har varit verksamma inom kommersiellt byggande i många år och visat om och om igen att vi kan leverera projekt med rätt kvalitet i rätt tid. Jag tror därför att vi även under 2012 kommer att kunna ta en marknadsandel som är stor nog för oss.



CITY GROSS, BORÅS

### PRESTIGEPROJEKT PÅBÖRJAT

Ica-butiken på Hisingen som Wäst-Bygg färdigställde under 2010 hade en hög miljöprofil med en rad tekniska lösningar för att minimera energiförbrukningen. Bland annat installerades solceller på taket.

När Ica nu stärker sin miljöprofil ytterligare väljer de återigen Wäst-Bygg som entreprenör. I december 2011 skrevs avtalet under som innebär att Wäst-Bygg ska uppföra Icas första butik som ska klara miljöcertifiering enligt både svenska Miljöbyggnad och internationella Breeam. Butiken ska byggas i uppländska Knivsta.

– Det känns mycket positivt att Ica valt oss när de ska bygga sin första fullskaliga miljöbutik. Projektet startade i januari 2012 och sent i höst ska den 3 400 kvadratmeter stora butiken vara klar. Vår satsning på att bygga upp kompetens inom först Green Building och nu också Miljöbyggnad ligger helt rätt i tiden.



COOP, MJÖLBY



CITY GROSS, ÖREBRO

### AFFÄRSOMRÅDE KOMMERSIELLT:

#### OMSÄTTNING

Budget 2011: 304,3 Mkr  
2011 dec: 299,2 Mkr

#### TB 1\*

Budget 2011: 21,8 Mkr  
2011 dec: 26,9 Mkr



TB 1\* = Projektets/Projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader som går att direkt hänföra till projekt.



ICA KVANTUM, SANNEGÅRDEN, GÖTEBORG

# Nu läggs klinkerplattor på 16 000 kvadratmeter golvyta



Efter ungefär ett års byggtid är det under våren 2012 dags för Hedin Bil att flytta in i sin helt nybyggda anläggning i Uppsala. Bilhall, lagerdel och två verkstäder – en för personbilar och en för lastbilar – fördelat på en total yta av 21 650 kvadratmeter har då färdigställts.

Hedin Bil har idag tjugosju bilanläggningar runt om i Sverige. Eftersom det redan finns en i Uppsala, som stänger när flytten är genomförd, innebär inte nybygget att antalet ökar. Däremot blir det större total yta, den nya anläggningen blir bilföretagets största hittills.

Wäst-Bygg och Hedin Bil har arbetat ihop tidigare när bilanläggningen i Mölndal byggdes om och till i flera etapper under åren 2005 – 2007. Det var därför glädjande att få förnyat förtroende när företaget nu fortsätter att expandera.

## BRYTA NY MARK

Alldeles bredvid E4an i Uppsalas utkant har mark upplåtits för nyproduktion av kommersiella fastigheter. Här har Hedin Bil valt att etablera sig, vägg i vägg med flera andra bilfirmor.

Markarbetena påbörjades i mars 2011 och de var relativt omfattande. Det krävdes såväl schaktning och sprängning som pålning innan bottenplattan kunde gjutas. Arbetet med monteringen av stommen kunde därefter inledas i början av sommaren.

I september var huset var tätt, det vill säga hade stomme, tak, ytterväggar och fönster på plats. Då hade redan de inre arbetena med klinkerläggning och lättbetongväggar satt igång under väderskydd.

– Hedin Bil är ett stort projekt men vi har legat väl till i tidplanen hela tiden och de flesta moment har flutit på bra, säger Otto Larsson, Wäst-Byggs platschef.

Wäst-Byggs personal på plats har förutom Otto bestått av två arbetsledare och några snickare periodvis. I övrigt har arbetet utförts av olika underentreprenörer, både lokala och utländska. I genomsnitt har ett åttiotal personer arbetat här under större delen av produktionstiden. Vissa av dem under längre tid, andra med en mer avgränsad arbetsuppgift.

– När många underentreprenörer är inblandade ställer det krav på god kommunikation och tydliga instruktioner. Min uppfattning är att vi har haft ett gott samarbete trots att många har varit inblandade. Generellt sett har våra underentreprenörer skött sina uppgifter på ett bra sätt.

## INVÄNDIGA ARBETEN

Invändigt är det hög kvalitet på alla ytskikt. På stora delar av golvytan, totalt 16 000 kvadratmeter, har klinker lagts med plattor på 30 x 30 centimeter. Innerväggarna är uppmurade av tegel.

– Det händer mycket vecka för vecka nu och när allt är klart kommer det att bli jättefint. Platschefen på Hedin Bils befintliga anläggning i Uppsala är ofta här med kunder och leverantörer för att visa upp den nya lokalen. Vårt samarbete med Hedin Bil har över huvud taget varit mycket gott under hela projektiden.

Slutbesiktning sker sista veckan i april 2012, därefter ska allt vara klart för inflyttning. Utställningslokalen kommer då att fyllas med bilar från bland annat Mercedes, Chrysler, Dodge, Nissan, Fiat och Alfa Romeo.

## FAKTA HEDIN BIL

Bottenplattans storlek: 13 975 kvm

Total yta: 21 650 kvm fördelat på bilhall 11 000 kvm,  
garage/lager 5 000 kvm samt verkstäder för  
både lastbilar och personbilar.



## ARBETSSTYRKAN

Följande bemanning fanns på  
plats i slutet av januari 2012:

| Företag/<br>yrkeskategori | Antal<br>pers. |
|---------------------------|----------------|
| Från Wäst-Bygg            | 3 – 5          |
| Maskinist                 | 1              |
| Ventilation               | 3 – 9          |
| VVS                       | 3 – 9          |
| El                        | 11 – 17        |
| Sprinkler                 | 3 – 6          |
| Från stomföretaget        | 3 – 5          |
| Rivning/håltagning        | 1 – 6          |
| Träarbetare               | 10             |
| Klinker                   | 8              |
| Städning                  | 2              |
| Målning                   | 3 – 8          |
| Montering portar          | 4              |
| Montering av liftar mm    | 1 – 4          |
| Styr- och reglerteknik    | 1 – 4          |
| Hissmontörer              | 4              |
| Rörsolering               | 1 – 2          |
| Verkstadsutrustning       | 2 – 4          |
| Stängsel                  | 5              |
| Takläggare                | 1              |
| Plåtarbeten               | 1              |
| Paternostermontör         | 1              |

## VERKSTADS- UTRUSTNING

24 billifftar

6 transportbilsifftar

1 lastbilsifft

bromsprovare

12 000 kbm däcklager

# Stora bostadsprojekt i Västsverige



**MATTIAS KLINTBÄCK**  
AFFÄRSOMRÅDESCHEF BOSTÄDER

*Två stora byggprojekt har pågått under hela året för Affärsområde Bostäder – Lorensberg i Varberg och Mathildeberg i Mölndal. Utöver det har arbetsgruppen hunnit med att färdigställa Borgen och påbörja Söderport i Borås samt bygga hyresrätter åt Varbergs Bostad.*

I Sverige finns idag cirka 4,5 miljoner bostäder varav 2,5 miljoner lägenheter i flerbostadshus.

Enligt Statistiska Centralbyråns bostadsstatistik färdigställdes totalt 12 250 lägenheter (hyresrätter och bostadsrätter) under 2011. Jämfört med antalet bostadssökande är det en mycket låg siffra. Nätverket Jagvillhabostad.nu anger på sin webbplats att 216 000 unga, som idag antingen bor hemma eller har olika former av tillfälliga bostadskontrakt, söker ett eget boende.

Under hösten 2011 har vi märkt en inbromsning på bostadsmarknaden. Det osäkra konjunkturläget, i kombination med att räntenivåerna har stigit, har gjort att fler människor väljer att avvakta med större bostadsbeslut.

Wäst-Bygg Projektutveckling AB har därför valt att senarelägga byggstarten i några planerade projekt vilket också har påverkat resultatet i det interna utförandedet, det vill säga Affärsområde Bostäder. Samtidigt innebär den

avvaktande attityden på bostadsmarknaden att det uppdämda behovet av nya bostäder växer ännu mer. I ett framtida perspektiv ser vi därför en fortsatt stabil utveckling för vårt bostadsbyggande.

## PROJEKT UNDER 2011

Trots inbromsningen under hösten 2011 kan Affärsområde Bostäder summera ett bra år. Lorensberg i centrala Varberg påbörjades under hösten 2010 och har pågått under hela 2011. Något senare påbörjades markarbetena för Mathildeberg i Mölndal. I båda projekten kommer etapp ett att vara avslutad och lägenheterna klara för inflyttning under 2011.

– Lorensberg och Mathildeberg har definitivt varit de två stora loken i Affärsområde Bostäder under 2011. De kommer också att fortsätta att vara det under 2012 eftersom de slutliga etapperna inte kommer att vara klara för inflyttning förrän 2013. Sammanlagt ska vi bygga 316 lägenheter i de här båda kvarteren, förklarar affärsområdeschef Mattias Klintbäck.

Om Lorensberg och Mathildeberg varit två lok så har de också haft ett antal tågagnar bakom sig. I centrala Borås var de 30 lägenheterna i kvarteret Borgen klara för inflyttning under november 2011. Några kvarter därifrån påbörjades markarbetena för Söderport under sommaren. Där uppförs 33 lägenheter med extra hög standard. Bland annat byggs det en solterrass och ett spa i fastigheten.

– Det är positivt att vi har både stora och små projekt att arbeta med. Fördelen med en större byggarbetsplats är att det finns goda möjligheter att ta in unga medarbetare som kan gå parallellt med mer erfaren personal. På en mindre arbetsplats, där personalstyrkan inte är lika stor, är det inte lika lätt. Där finns det däremot möjlighet för duktiga medarbetare att ta ett större eget ansvar.

## HYRESRÄTTER I VARBERG

Lorensberg, Mathildeberg, Borgen och Söderport är alla bostadsrätter och uppförs på uppdrag av Wäst-Bygg Projektutveckling. Men under året har bostadsgruppen också uppfört ett externt projekt, sjuvåningshuset Ljungpiparen i Varberg. Uppdragsgivare är det kommunala bostadsbolaget Varbergs Bostad, som Wäst-Bygg även tidigare samarbetat med.

BRF MATHILDEBERG, MÖLNDAL





– Vi har en mycket god relation med Varbergs Bostad och räknar nu på ytterligare några projekt åt dem som jag hoppas blir verklighet under 2012. Jag ser gärna en fortsatt blandning av externa uppdrag och Wäst-Byggs egna interna projekt.

### OLIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Lorensbergs och Mathildebergs markförutsättningar har varit varandras motpoler. 30 000 kubikmeter berg fick sprängas bort mitt i Varberg innan etapp ett av Lorensberg kunde påbörjas. I Mölndal krävdes både pålning och spontning för att säkra upp den instabila markytan.

– Man kan väl definitivt säga att alla årets projekt haft olika förutsättningar. En annan intressant aspekt är att vi har fått möjlighet att bygga med flera olika typer av prefabricerade stomsystem. Borgen och Lorensberg har båda fribärande plattbjälklag men med lite olika lösningar för de tekniska installationerna som vatten, el och ventilation. På Söderport använder vi filigranbjälklag med skalväggar. Ljungpiparen bjöd på ytterligare en variant. Där kom prefabricerade väggpartier kompletta med ingjuten tegelfasad.

Några direkta för- eller nackdelar med något av stomsystemen har man inte märkt utan husets förutsättningar avgör vilken metod som väljs. Mattias Klintbäck tror att prefabricerad stomme kommer att vara den dominerande metoden på framtidens byggprojekt.

– Det finns flera fördelar, inte minst att man sparar den totala byggtiden samt när det skede som vi kallar för tätt hus fortare och därmed minimerar fuktproblematiken.

### EN BLICK FRAMÅT

Under 2011 har ett samarbetsavtal med fastighetsutvecklaren Sjaelsö undertecknats. Sjaelsö håller för närvarande på att söka mark för att bygga hyresrätter i Stockholm. Med största sannolikhet kommer något projekt att starta under 2012.

– Vi märker över huvud taget ett ökat intresse för att bygga hyresrätter, det är fler företag som har kontaktat oss. Även studentbostäder saknas på flera av de stora universitets- och högskoleorterna. Det koncept som vi utformade när vi byggde Eken i Bollebygd för några år sedan lämpar sig alldeles utmärkt för hyresrätter där kostnadsnivån är en avgörande faktor.

Sannolikt kommer ytterligare något eller några bostadsprojekt från Wäst-Byggs egen portfölj också att påbörjas under 2012.

### MILJÖPROFIL EFTERFRÅGAS

Många människor är idag väl medvetna om vilka problem som kan uppstå i ett hus. Dessutom vill man minimera sina energikostnader. Mattias Klintbäck ser en ökad efterfrågan på miljöcertifierade bostäder i framtiden.

– Redan idag har vi höga interna krav med regelbundna besök på arbetsplatserna av vår kvalitets- och miljöansvarige. Genom att han är med redan på planeringsstadiet får vi in nödvändig information i upphandlingarna, vilket skapar förutsättningar för att vårt tänkande ska slå igenom även hos våra underentreprenörer. Vi har den kunskap som krävs för att ta ytterligare ett steg och få en officiell miljöcertifiering av våra bostadshus, och jag tror absolut att det är framtidens väg för oss.



### AFFÄRSOMRÅDE BOSTÄDER:

#### OMSÄTTNING

Budget 2011: 357,1 Mkr  
2011 dec: 314,5 Mkr

#### TB 1\*

Budget 2011: 24,1 Mkr  
2011 dec: 21,6 Mkr



TB 1\* = Projektets/Projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader som går att direkt hänföra till projekt.

# Stadsbilden i centrala Varberg förändras



**CHRISTINA ANDERSSON**  
PROJEKTLEDARE BOSTÄDER

*Långt innan de slutliga ritningarna fanns tillgängliga var intresset stort för de 160 lägenheterna i kvarteret Lorensberg i centrala Varberg. Nu har projektet kommit drygt halvvägs och det är dags för inflyttning i den första etappen. Först sommaren 2013 är det dags för Wäst-Byggs personal att stänga arbetsbodarna.*

Tisdagen den 24 augusti 2010 var lite av en ödesdag för Lorensberg. Då bjöds alla som tidigare ställt sig i kö in till en informationskväll där man också fick möjlighet att göra en bokning av en specifik lägenhet. Skulle intresset vara stort nog när en till intet förpliktigande intresseanmälan skulle omvandlas till ett bokningsavtal?

Cirka hundrafemtio personer kom och utifrån sin köplats fick de i tur och ordning välja lägenhet. Många valde att avvakta eftersom de visste att ytterligare en etapp skulle byggas men när kvällen var slut var fyrtio av de sjuttionio lägenheterna i de två första huskropparna reserverade.

## STARTSKOTT OCH FÖRSTA SPADTAG

Precis en månad senare, den 24 september, skedde den offentliga starten av projektet. Representanter från företagsledningarna i både Wäst-Bygg och Mjölby Entreprenad, samarbetspartner i projektet, fanns på plats, liksom delar av kommunledningen i Varberg och lokala media.

Ett sprängskott fyrades av och sedan togs ett gemensamt första spadtag. Fast i ärlighetens namn var det inte det allra första spadtaget som togs för Lorensberg. Arbetet hade varit igång i några veckor och i bakgrunden fanns redan en ganska stor grop.

Sprängningarna för husgrunden blev direkt från start en del av vardagen för de kringboende, men tack vare god dialog från början fungerade allt väl. Totalt för hela projektet har över 53 000 kubikmeter berg sprängts bort ner till ett djup på tio meter. Sprängmassorna har sedan till viss del återanvänts som fyllnadsmaterial vid uppförandet.

## ETT ROLIGT PROJEKT

En person som har följt Lorensberg ända från planeringsstadiet är Christina Andersson, Wäst-Byggs projektledare.

– Från allra första början arbetade jag som projektingenjör, vilket innebar arbete med kalkyler, inköp och projekteringsledning. Ganska tidigt under projektet bytte jag tjänst internt och fick i stället hela projektledningsansvaret. Lorensberg är ett stort projekt, men samtidigt är det professionellt skött ända från planeringsstadiet. Det medför att allt har fungerat oerhört komplikationsfritt.

Där Lorensberg nu står fanns tidigare en stor parkeringsplats. För att inte få färre p-platser i centrala Varberg var ett av kraven från kommunens sida att parkeringsgaraget skulle vara klart innan sommaren 2011.

– I början av juni kunde vi inviga garaget under de två första huskropparna. Delar av den ursprungliga parkerings-



# Lorensberg

platsen fanns då kvar, eftersom vi inte satte igång etapp två förrän under hösten 2011. På samma sätt ska nu garage-delen till de två återstående huskropparna kunna tas i bruk inför sommaren 2012.

## STORA LOGISTIKKRAV

Lorensberg ligger precis mitt i Varberg. Runt omkring ligger centrumbebyggelsen tätt och vägen till arbetsplatsen går via smala stadsgator. Möjligheterna till förvaring på plats är minimala. Allt som ska därifrån måste bort snarast möjligt och helst ska ingenting komma dit förrän i exakt det ögonblick som det ska användas. Logistikplanering på hög nivå är med andra ord ett måste.

– Transporterna har varit en stor utmaning för platsledningen under det här projektet och ett stort ansvar för den planeringen har fallit på vår underentreprenör Strängbetong. Lorensberg är ett avancerat byggklossprojekt, det är prefabricerade enheter av betong som levereras hit och som sedan sätts ihop våningsplan för våningsplan.

Med samma minutiösa planering har övriga leveranser skett. Gipsskivor, fönster och reglar har till exempel levererats i färdigbuntade "våningspaket" när de har behövts. Det har reducerat både antalet transporter och behovet av lokal maskinhantering med mindre utsläpp som följd.

– Lorensberg är en exemplarisk arbetsplats, tack vare den kompetenta platsledningen. Allt är i god ordning och tidplanen följer den ursprungliga planeringen. Projektet innehåller dessutom flera komplicerade moment, till exempel platsgjuts konstruktioner mitt i vintern. Men allt har fungerat på bästa tänkbara sätt.

## INFLYTTNINGSDAGS!

Under våren 2012 är det dags för de första bostadsrättsköparna att flytta in i sina nya, fina lägenheter. De översta våningsplanen har varit allra mest eftertraktade, husens höjd gör att man ser över Varbergs övriga stadsbebyggelse och därmed får havsutsikt.

– De är hjärtligt välkomna. Vi håller just nu på med de allra sista arbetena invändigt och parallellt med det förbesiktigar vi. Allt ser bra ut så vi är klara för att ta emot de nyinflyttade.

Därefter läggs hela arbetsgruppens fokus på att göra klart de två återstående huskropparna.

– I etapp två har vi nyligen avslutat arbetet med grunden. All sprängning är nu avslutad, något som jag misstänker att de som bor runt omkring är glada över. Samtidigt så var etapp två inte i närheten av etapp ett när det gällde mängden berg som skulle bort.

I ytterligare ett och ett halvt år kommer Christina Andersson och hennes kollegor att vara kvar på Lorensberg innan det är dags att packa ihop maskiner, verktyg och bodar. Enligt tidplanen ska de återstående bostäderna vara klara för inflyttning i två etapper, våren och hösten 2013. Vad händer därefter?

– Det är långt dit men jag är säker på att det finns nya projekt att ta tag i här på Västkusten långt innan dess. Lorensberg har inte varit mitt enda projekt, under 2011 har jag också varit projektledare för ett bostadshus som vi byggt åt Varbergs Bostad, Ljungpiparen, och vi håller just nu på och räknar på en del andra bostadsprojekt här i närområdet. Såväl Varberg som övriga Halland växer hela tiden så det kommer att finnas nya utmaningar för oss framöver.

## FAKTA LORENSBERG:

BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling och Mjölback's Entreprenad

ANTAL HUSKROPPAR: 4

ANTAL VÅNINGSPLAN: 3 – 6 samt 3 garageplan under mark med totalt 640 p-platser

ANTAL LÄGENHETER: 160

## KURIOSA

53 000 kubikmeter berg har sprängts bort och cirka 13 000 lastbilslass med sprängsten har forslats bort.

Strängbetong kommer att ha levererat 34 000 kvm bjälklagsyta, 20 000 kvm väggyta och 30 trappor när Lorensberg är färdigbyggt. Totalt handlar det om 5 500 prefab-element som tillsammans väger 17 000 ton. Varje leverans till kvarteret är på 25 ton, vilket innebär att det krävs 680 leveranser för att få dit hela stommen.



# Väl genomförda projekt, men till alltför hög kostnad



**JÖRGEN ANDERSSON**

BYGGCHEF OCH VICE VD, VÄST-BYGG AB

*När 2012 inleds finns de två affärsområdena Anläggning och Regionala uppdrag inte längre kvar som egna organisatoriska enheter i företaget. Anläggning läggs ner i sin helhet och de regionala projekten integreras i övriga affärsområden.*

Relativt tidigt under året togs ett strategiskt beslut om att Väst-Byggs egna anläggningsgrupp skulle läggas ned. Verksamheten hade varit ifrågasatt internt under en tid eftersom projekten visat dålig lönsamhet. I samband med att företagets controllers gjorde fördjupade analyser av projekten uppdagades att verksamheten gick ännu sämre än vad rapporteringen visade.

Företaget stod inför ett vägval; antingen satsa och säkerställa en fungerande enhet med rätt kompetens i ledningen eller fortsättningsvis köpa anläggningstjänster externt.

– Väst-Byggs historia som anläggningsföretag är relativt kort och vi hade tidigare lagt ner vår anläggningsverksamhet i Göteborg. Därför valde vi nu att avveckla kvarvarande del av vår anläggningsverksamhet under kontrollerade former, förklarar Jörgen Andersson, vice vd och byggchef.

## VERKSAMHET UNDER 2011

Anläggningsgruppen ansvarade bland annat för markarbetena vid Väst-Byggs egna bostadsprojekt Lorensberg i Varberg och Mathildeberg i Mölndal och åtgärder vidtogs för att säkerställa att de kunde fortsätta enligt plan. Båda var komplicerade och mycket omfattande men utfördes på ett utmärkt sätt. Ytterligare några mindre pågående entreprenader avslutades under året.

Tyvärr fick nedläggningsbeslutet konsekvenser i form av uppsägningar av anläggningspersonalen, där den sista uppsägningstiden löpte ut vid årsskiftet 2011/2012. Inventarierna har också avyttrats. Väst-Bygg har dock fortfarande projektledningskompetens inom anläggningsområdet i företaget.

## GEOGRAFISKA AVGRÄNSNINGAR FÖRSVINNAR

Väst-Bygg har historiskt sett valt att inte arbeta med projektgrupper som verkar inom geografiskt avgränsade områden. Det finns stora fördelar med att arbetslagen kan dra nytta av de samordningsvinster som följer med större volymer inom en viss typ av byggnation, jämfört med att arbeta med flera olika typer av projekt i mindre skala inom en given region.

För några år sedan valde företaget ändå att skapa ett affärsområde som heter Regionala uppdrag. En stor del av de regionala projekten drevs från Väst-Byggs kontor i Göteborg och denna verksamhet drabbades hårt när en hel grupp med tjänstemän vid Väst-Byggs Göteborgskontor valde att säga upp sig samtidigt under hösten 2010.

Efter avhoppet fattades omgående beslut om att sätta in stora extraresurser för att leda alla pågående projekt i mål på ett bra sätt. Att ta det beslutet var en självklarhet. Väst-Bygg har en stark position i närområdet kring de fyra kontoren i Västsverige och det primära målet var nu – precis som det alltid varit – leverera en bra produkt till en nöjd beställare.

## VERKSAMHET UNDER 2011

Några av de regionala projekt som färdigställdes under året har varit ombyggnaden av Saluhallen i Göteborg, äldreboendet Hönekulla gård i Härryda samt ombyggnaden av en av I15s tidigare kaserner till bostäder i Borås – Brf Lagerkransen.

I delar av Göteborgs anrika saluhall har Väst-Bygg genomfört en omfattande renovering med bland annat byte av bjälklag, ytskikt och tekniska installationer. Fastigheten byggdes 1888 och under hela arbetet pågick handeln som vanligt i den del av byggnaden som inte berördes av renoveringen.

Hönekulla gård är en storsatsning från Härryda kommuns sida och målet var att bygga framtidens äldreboende. Utöver de fyrtio lägenheterna innehåller fastigheten också gemensamhetslokaler, café och en rehabavdelning med bassäng.

På uppdrag av fastighetsförvaltaren Vasallen har en tidigare kasernbyggnad på I15 omvandlats till 44 unika lägenheter. Mer än tre meter högt i tak, tjocka tegelväggar och många vinklar och vrår, inte minst på den tidigare vindsvåningen. Bostäderna var klara för inflyttning i början av sommaren 2011.

Ur kundperspektiv är det fina projekt som har överlämnats. Men affärsområdet gör ett mycket dåligt ekonomiskt resultat av främst två anledningar. Dels beror det på de extra resurser som krävdes för att slutföra dem och dels på det faktum att projektens förutsättningar i flera fall missbedömts initialt av projektgruppens ansvariga.

## LANDSARKIVET FORTSÄTTER

Alla regionala projekt har dock inte visat negativa siffror. Den om- och tillbyggnad av Landsarkivet i centrala Göteborg som genomförts under slutet av 2010 och hela 2011 har fallit mycket väl ut under den nya platsledning som tillsattes.



Tre nya byggnader med bland annat hörsalar, offentliga ytor och bibliotek för mikrofilmer har uppförts.

Parallellt har den k-märkta byggnad som Landsarkivet nu lämnar byggts om med varsam hand. Och arbetena fortsätter. Beställaren, Klippan Kulturfastigheter, tecknade i slutet av 2011 ett förlängt samverkansavtal med Wäst-Bbygg. Under 2012 ska Wäst-Bbygg utföra invändiga anpassningar till lokalernas nya hyresgäster.

Även de regionala uppdrag som utförts med utgångspunkt från vårt kontor i Varberg har lyckats väl. På uppdrag av Baleno Fastigheter har Wäst-Bbygg i ett samverkansprojekt arbetat med att utveckla såväl deras befintliga fastighetsbestånd som att bygga nytt i handelsområdet Lassabacka i Varberg.

### SAMORDNINGSVINSTER

Nedläggningen av Affärsområde Regionala uppdrag är en rent organisatorisk förändring och påverkar inte företagets verksamhet.

– Regionavgränsningen var aldrig fullständig. Under hela denna tid har våra övriga affärsområden arbetat med stora projekt i och kring Göteborg och Borås. Jag ser stora samordningsvinster med att vi nu minskar ner antalet affärsområden. Det finns en naturlig hemvist inom Kommerciellt och Bostäder för de projekt som tidigare hört till Regionala uppdrag. Där kan de, tack vare större totala volymer, bedrivas på ett effektivare sätt och jag räknar med att vi till och med kan stärka närvaron på vår västsvenska hemmamarknad.

### AFFÄRSOMRÅDE REGIONALA UPPDRAG:

#### OMSÄTTNING

Budget 2011: 216,9 Mkr  
2011 dec: 211,0 Mkr



#### TB 1\*

Budget 2011: 10,2 Mkr  
2011 dec: -2,8 Mkr



### AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING:

#### OMSÄTTNING

Budget 2011: 80,4 Mkr  
2011 dec: 40,5 Mkr



#### TB 1\*

Budget 2011: 6,3 Mkr  
2011 dec: -8,5 Mkr



TB 1\* = Projektets/Projektgruppens bruttoresultat, intäkter minus kostnader som går att direkt hänföra till projekt.



1



2



3



4



5



5



6



7

## 1 TRANDAREDS BACKE, BORÅS

Under 2012 påbörjas produktionen av de 44 lägenheterna på Trandareds Backe strax öster om centrala Borås. Trandareds Backe byggs för att klara certifiering enligt normen Miljöbyggnad. Fastigheten ligger mycket väl till i ett äldre bostadsområde med väl utbyggd samhällsservice och goda allmänna kommunikationer.

## 2 KV TRASTEN, BORÅS

Planarbetet är nu i sin slutfas för kvarteret Trasten i Borås med 16 lägenheter. Nästa steg blir en utställning av det slutliga planförslaget. Eftersom ärendet sannolikt kommer att överklagas ligger en trolig byggstart minst ett och ett halvt år framåt i tiden.

## 3 KV ASPLYCKAN, BORÅS

I samarbete med Mjölbackens Entreprenad planeras för 70 lägenheter i kvarteret Asplyckan i centrala Borås. Tomten består idag av en parkeringsplats och för att tillgodose den stora efterfrågan på p-platser som finns i närområdet kommer fastigheten också att innehålla en garagedel i två våningsplan. Tidigare överklaganden är nu avklarade och bygglovsprojektering pågår. Projektet kan tidigast påbörjas i slutet av 2012.

## 4 KV PALLAS, BORÅS

Mitt i Borås ligger kvarteret Pallas som idag består av butikslokaler och parkeringshus. Det fina läget alldeles bredvid Ån Viskan tas inte tillvara i den nuvarande utformningen. I samarbete med Cernera planeras Wäst-Bygg i etapp ett för en omfattande upprustning av de kommersiella ytorna samt att öppna upp mot Viskan med en inglasad del där ny butiks- och restaurangyta tillkommer. Ovanpå den befintliga fastigheten byggs två våningsplan till, med 70 lägenheter. I en senare etapp ingår uppförandet av ett 24 våningar högt bostadshus i anslutning till den nuvarande fastigheten. När hela kvarteret är färdigställt kommer det att innehålla cirka 150 lägenheter och 10 000 kvm kommersiell yta.

## 5 KV KOLLIBRIN, BORÅS

Fem minuters promenad från Borås centrum planeras Kv Kollibrin med 14 lägenheter. Det centrala men ändå lugna läget är mycket attraktivt och intresset för kvarteret är stort. Bygglövs finns men det är överklagat. Förhoppningen är att projektet kan påbörjas under 2012.

## 6 KV MINERVA, BORÅS

Ursprungligen var det tänkt att kvarteret Minerva i centrala Borås skulle byggas om till bostäder men i stället behålls den renodlade kommersiella prägel som kvarteret har idag. Byggnaden kommer att totalrenoveras med start 2012 och här iordningställs såväl butiks- som kontorslokaler.

## 7 KV KIDEN, BORÅS

Under 2011 har två hyresfastigheter köpts in på Bergdalen i Borås. Husen kommer på sikt att rivas för att ge plats åt nyproduktion och för närvarande håller arkitekter på att rita olika förslag på hur man bäst utnyttjar tomten. Sannolikt behövs ingen planändring för att kunna bygga nytt där. Någon tidplan för kvarteret Kiden finns inte än.

# Konjunkturläget styr vilka projekt som påbörjas

Boråsarna blir hela tiden fler. Under det senaste årtiondet har antalet invånare ökat med 6 000 personer. Och ökningen beräknas fortsätta. I Borås Stads befolkningsprognos för åren 2011 – 2015 räknar man med en ökning av antalet invånare på i genomsnitt 870 personer per år. Prognosen indikerar att åldersgruppen 18 – 64 år kommer att öka med totalt 1 700 personer under femårsperioden. Borås Stad har dessutom i sitt visionsarbete uttryckt en vilja att antalet invånare i stadskärnan ska öka från dagens cirka ettusen till femtusen.

I ett stabilt konjunkturläge kommer därför efterfrågan på bostäder i Borås med omnejd att vara fortsatt stor. Wäst-Bbygg Projektutveckling har under 2011 arbetat med ett flertal nya projekt, som i nuläget befinner sig i olika faser av planeringsstadiet, se sammanfattning här intill.

## PROJEKT UTANFÖR BORÅS

Två stora utvecklingsprojekt är under uppförande, Lorensberg i Varberg och Mathildeberg i Mölndal. Under senare delen av 2011 fattades beslut om att i båda projekten sätta igång en från början planerad andra etapp. Försäljningsläget har stannat av lite under senare delen av hösten men inflyttning i de båda andra etapperna ska inte ske förrän 2013. Mäklarna, som är engagerade för att sälja lägenheterna, ser positivt på möjligheten att sälja de som återstår i god tid innan inflyttning och vi märker själva av ett ökat intresse från marknaden under 2012 års första månader. Ett projekt som funnits med i Wäst-Bbyggs planering under flera år är Södra Åstranden i Falkenberg – en helt ny stadsdel vid havet. I nuläget har Länsstyrelsen i Hallands län satt stopp för detaljplanearbetet med hänvisning till att bostäder inte bör byggas här på grund av den höga bullernivån från det intilliggande Falkvarvet.

Falkenbergs kommun är dock intresserade av utnyttja det attraktiva området för just bostäder. En utredning om hur hamnområdet bäst skulle kunna utnyttjas, som kommunen låtit en



**PETER ANDERSSON & STIG ELIASSON**  
WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING

*Produktionstakten har varit hög under 2011. Flera projekt som Wäst-Bbygg driver i egen regi, eller i partnerskap med andra aktörer, har antingen avslutats, pågått eller påbörjats under 2011. Parallellt har positionerna flyttats fram i en rad planerade projekt. Några av dem kan sannolikt sjösättas under 2012 under förutsättning att efterfrågan på bostadsmarknaden stabiliseras.*

oberoende konsult göra, förordar också att bostäder byggs och att varvet läggs ner om samexistens inte är möjlig. Vi fortsätter därför att arbeta med Södra Åstranden men tittar också på ett alternativt användningsområde om bostadsbyggande inte blir möjligt.

## MARKOPTIONER I GÖTEBORG

Wäst-Bbygg har tilldelats optioner på marktilldelning i både Östra Kålltorp och Angered i Göteborgs kommun. Detaljplanearbete pågår men några konkreta planer finns ännu inte från Wäst-Bbyggs sida, eftersom förutsättningarna är långt från klara. Faller allt väl ut kan det bli 50 till 75 lägenheter i Angered och 50 till 100 stycken i Östra Kålltorp, men en eventuell byggstart ligger några år fram i tiden.

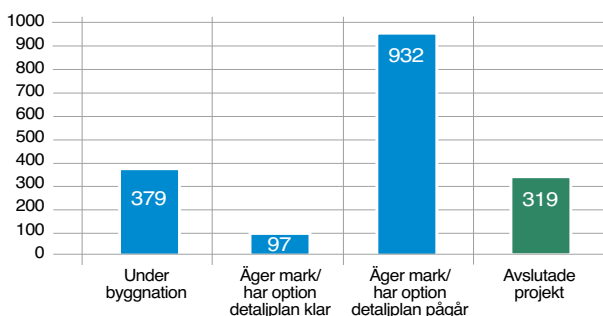
Samtal om marktilldelning förs också regelbundet med övriga västsvenska

kommuner. Fördelen med att arbeta med optioner framför att köpa mark av privata intressenter är att optionsmarken inte behöver betalas förrän det är dags att köra fram grävskopan. Drar då tillståndsprocessen ut på tiden, vilket är mer regel än undantag, slipper man att ha kapital låst under lång tid i projekt som man inte kan sätta igång.

Stig Eliasson och Peter Andersson på Wäst-Bbygg Projektutveckling AB konstaterar att en stor del av deras arbetstid under 2011 har lagts just på planering samt kontakter med kommuner och övriga intressenter.

– Ibland undrar man om de projekt man arbetar med någonsin ska bli verklighet när processerna kring marktilldelning och detaljplaner drar ut på tiden. Samtidigt räcker det med att blicka i backspegeln på hur lång tid det tog att få klartecken för Lorensberg i Varberg. Och titta nu vad fint det blir. Två av fyra huskroppar står färdiga och de övriga två är en god bit på väg, säger Stig Eliasson.

**WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING I SIFFROR:**  
Antal lägenheter i olika faser 2011-12-31



# Personlig prägel sätter pricken över i



**ANNA SPARRMARK**  
KUNDANSVARIG, BOSTÄDER

*Det finns många anledningar till varför man väljer att köpa en nyproducerad bostadsrätt. Läget är givetvis viktigt liksom en god totalekonomisk lösning. Men vid sidan av alla praktiska och rationella orsaker ser man positivt på möjligheten att få sin bostad precis som man vill ha den. Och det utan att själv behöva renovera eller ha hantverkare i hemmet.*

Alla som köper en bostad av Wäst-Bbygg i planeringsfasen eller i ett tidigt skede av byggfasen har också stora möjligheter att påverka den slutliga utformningen av lägenheten. Ytskikt, vitvaror och köksluckor är de vanligaste egna valen, men det kan också handla om större ingrepp som att flytta väggar och garderober.

Anna Sparrmark är en av två personer som arbetar med tillvalshantering på Wäst-Bbygg. I nuläget är det Mathildeberg i Mölndal och Söderport i Borås som upptar huvuddelen av hennes tid.

## PERSONLIGT MÖTE

Så snart en lägenhet säljs i något av de projekt som Anna handlägger skickar mäklaren en kopia på avtalet till henne. Hon kontakter därefter kunden och bokar ett möte. De allra flesta vill gärna träffas och prata igenom sina val. Endast ett fåtal tackar nej till ett personligt möte och de väljer oftast att inreda sin lägenhet i standardutförande.

– Till varje projekt har vi en presentationsbroschyr som visar de olika val som köparen själv kan göra. Vissa av valen innebär ingen extra kostnad utan innebär exempelvis att man ska välja färg av en viss standardprodukt. Andra val som görs monteras i lägenheten mot en extra kostnad. Men det händer också att man vill ha något helt utanför det program som vi har gjort upp, och då begär jag in offert på det från leverantören.

Oftast finns möjlighet att få se prover på de olika alternativ som erbjuds.





– När det gäller Mathildeberg har mäklaren en lokal tillgänglig där vi kan visa upp standardutbudet med kakel, köksluckor, bänkskivor med mera. För tillvalsutbudet hänvisar vi till respektive leverantörs butik.

Ibland blir Anna ombedd att vara smakråd men hon försöker undvika att råda för mycket.

– Det är inte jag som ska bo i lägenheten och då vill jag heller inte styra.

### **VIKTIGT ATT ALLT BLIR RÄTT**

Köksluckor, handtag och bänkskivor står högst upp på listan över de val som görs utanför standardprogrammet. Vilka vitvaror som ska installeras är också viktigt.

– När det gäller golv däremot är de allra flesta nöjda med den ekparkett som är standard i lägenheterna. Av de 56 lägenheter som ingår i första etappen på Mathildeberg är det bara en person som velat ha något annat. Vita väggar är också populära, ungefär hälften av lägenheterna är vitmålade.

Efter att alla val är gjorda görs en sammanställning till respektive leverantör. Anna är också noga med att granska leverantörernas orderbekräftelser.

– Allt måste bli rätt. Det kunden har valt ska också finnas i lägenheten när det är dags för inflyttning. Här finns inget utrymme för några misstag.

Anna tycker själv att tillvalsarbetet fungerar bra.

– Det är viktigt att vi från Wäst-Byggs sida från första början är tydliga med vad det är som var och en har möjlighet att påverka i sin lägenhet, liksom att vi förklarar när olika beslut måste vara fattade. Kakelsättare är ju till exempel bara engagerade under en kort tid av byggfasen och har man inte valt kakel innan de arbetena ska utföras får man det kakel

som arkitekten valt som standard. Det innebär att de som köper sina lägenheter nära inpå inflyttning har mindre möjligheter att göra sina egna val än någon som tecknat avtal tidigt.

### **BESIKTNING OCH EFTERARBETE**

När lägenheterna slutbesiktigas precis innan inflyttning är Anna med.

– Min uppgift är att pricka av att allt som monterats i lägenheterna stämmer överens med köparens beställning. Ofta är det också jag som lämnar över nycklar och ser till att allt det praktiska fungerar vid tillträdet.

Efter att slutbesiktningen i lägenheten har genomförts påbörjas en femårig garantitid. Eventuella fel som upptäcks av köparen rapporteras in till Anna eller hennes kollega.

– Fel av akut karaktär åtgärdas givetvis på en gång, exempelvis om ett dörrhandtag har lossnat. Rör det sig i stället om något mindre allvarligt som inte inkräktar på den boendes möjlighet att leva normalt i sin lägenhet får det vänta till den garantibesiktning som görs efter två år. Då samlas alla eventuella mindre fel ihop och åtgärdas samtidigt.

### **ROLIGT ARBETE**

Anna trivs alldeles utmärkt med sitt arbete och med alla de kontakter som arbetsuppgifterna för med sig.

– Det är ju inte bara köparna som jag har tät kontakt med utan också leverantörer, mäklare och vår egen personal på byggarbetsplatserna. Periodvis är det hektiskt, exempelvis när inflyttningen närmar sig, men alla vi som jobbar ihop hjälps åt för att ge kunden bästa möjliga start på sitt nya boende.



"JAG TROR INTE ATT JAG NÅGONSIN VILL FLYTTA HÄRIFRÅN!"



# Inflyttning Mathildeberg

*I slutet av februari 2012 började flyttlassen gå till de nybyggda lägenheterna i kvarteret Mathildeberg i Mölndal. En av de allra första på plats var Lena Trulsson, som köpt en tvårumslägenhet på markplan med en stor uteplats.*



BOSTADSRRÄTTSFÖRENINGEN

*Mathildeberg*  
LIGGER BRA TILL

När hela Mathildeberg är färdigbyggt kommer kvarteret att omfatta fem trapphus med sammanlagt 146 lägenheter. De första två trapphusen är nu färdiga och köparna flyttar in successivt under februari och mars 2012. Ungefär samtidigt påbörjas byggnationen av etapp två.

Mathildeberg har ett attraktivt läge precis på kommungränsen mellan Mölndal och Göteborg. De goda allmänna kommunikationerna och närheten till såväl Mölndals centrum som Göteborgs innerstad har inneburit att intresset för lägenheterna har varit stort. Den kringliggande bostadsbebyggelsen består huvudsakligen av småhus byggda i mitten av 1900-talet. Mölndals kommun har därför varit mycket positiva till projektet och de möjligheter som moderna flerbostadshus med hiss ger äldre människor som vill bo kvar i området, men som inte längre vill ta ansvar för hus och trädgård.

## DEN PERFEKTA TVÅAN

Lena Trulsson hade tittat på bostäder i flera år men inte hittat någon lägenhet som kändes hundra procentigt rätt. Men en dag läste hon om Mathildeberg på Hemnet.

– Jag kontaktade mäklaren omedelbart och träffade honom för att titta på vilka lägenheter som fortfarande fanns kvar. Några dagar senare hade jag bestämt mig för den tvårumslägenhet som min tonårsdotter och jag nu har flyttat in i.

Fortfarande var det fem månader kvar till inflyttning så någon färdig lägenhet fanns det inte att titta på.

– Det är lite spännande att köpa något som man inte kan se och ta på. I stället fick jag utgå från de ritningar och skisser som fanns hos mäklaren. Jag åkte också till bostadsområdet Söderstaden i Kungälv, som Väst-Bbygg uppförde för några år sedan, och tittade på den visningslägenhet som finns där. På Söderstaden fick jag också syn på vilka fina uteplatser de boende i markplan hade. Så där bestämde jag mig för att köpa en lägenhet längst ner i huset.

## NÅGRA EGNA VAL MEN MEST STANDARD

När Lena bestämde sig fanns det fortfarande möjlighet att göra en del egna val i lägenheten. Hon bokade tid med Anna Sparrmark (se föregående uppslag) och diskuterade igenom de alternativ som fanns.

– Det blev några detaljer som jag ville ha annorlunda. Bänkskivan i köket är mörkare, kakelfogarna i kök och badrum har en annan färg och så ville jag ha lite snyggare inredningar. Dessutom har jag gjort egna tapetval.

För vissa val var tidsgränsen redan passerad men för Lenas del spelade det ingen roll.

– Ingenting av det jag hade kunnat få var viktigt för mig.

## FLERA FÖRDELAR MED NYPRODUKTION

Många som köper en nyproducerad bostadsrätt framhåller att det känns extra bra att flytta in i en fräsch bostad där ingen har bott tidigare, något som också Lena håller med om. En annan stor fördel, enligt henne, är den långa framförhållningen.

– För min del innebar det att jag hade fem månader på mig att sälja min gamla lägenhet och planera för flytten. Det tyckte jag var skönt. Då kunde jag också i lugn och ro rensa bort allt jag inte ville ta med mig hit och också köpa en del nytt. För om det finns något negativt att säga om att flytta in i en ny och fin bostad så är det att det blir lite dyrt – man vill ju att allt annat ska vara nytt och fint också...

Inflyttningen gick bra. Kartongerna packades snabbt upp eftersom Lena ville komma i ordning så snabbt som möjligt.

– Efter en vecka var allt på plats. Då hade jag också utnyttjat den fixarhjälp som Väst-Bbygg erbjuder. En av företagets snickare hjälpte mig att få upp lite hyllor och gardinstänger. Det var värdefullt för mig att få den servicen. Till skillnad från mig hade snickaren rätt kunskap och de verktyg som behövdes.

## STORTRIVS I LÄGENHETEN

Efter några veckor i lägenheten har Lena nu bott in sig ordentligt.

– Det känns bättre och bättre hela tiden. Här är tyst och lugnt trots det centrala läget. Till min arbetsplats på Landvetters flygplats kommer jag enkelt genom att ta spårvagnen alldeles här utanför bort till Korsvägen där flygbussarna går. Den extra höga takhöjden – 2,70 – gör att lägenheten känns extra rymlig. Så snart arbetena på gården är avslutade ska jag göra i ordning min uteplats. Det ser jag fram emot, jag har tänkt att den ska bli som ett extra rum med både soffa och matbord. Jag är så nöjd med min nya lägenhet, som det känns just nu tror jag inte att jag någonsin vill flytta härifrån.





**JOHAN GUSTAFSSON**  
KVALITETS- OCH MILJÖCHEF

*Under 2011 har vi fortsatt med att förbättra och tillämpa företagets kvalitets- och miljöarbete. Ytterligare en kvalitets- och miljösamordnare har tillsatts internt för att produktionspersonalen ska kunna stöttas på ett ännu bättre sätt. Dessutom har vi färdigställt vårt första projekt som är byggt för att klara guldklassning enligt det svenska miljöcertifieringssytemet Miljöbyggnad.*

Inom byggandet av såväl bostäder som kommersiella lokaler är trenden tydlig. Energi- och miljöfrågorna blir alltmer betydelsefulla.

– Detta rimmar mycket väl med Wäst-Byggs filosofi om ett hållbart samhällsbyggande. För några år sedan handlade diskussionen bland våra kunder om huruvida man över huvud taget skulle välja att miljöklassa en byggnad eller inte. Idag diskuteras det i stället vilket av de många märknings-systemen man ska välja. Det tycker jag är oerhört positivt, säger Johan Gustafsson, kvalitets- och miljöchef.

Bra miljöledning bidrar till hållbart samhällsbyggande och socialt ansvarstagande. När kunderna väljer Wäst-Bygg skall de kunna göra det i trygg förvisning om att man gör ett säkert val.

– Jag vill påstå att Wäst-Byggs miljöledningssystem är lika bra som ISOs standard. Vårt miljöledningssystem är mer verklighetsförankrat och är uppdelat i de olika delprocesser som tillsammans utgör hela byggkedjan. Allt från kalkyl- och anbudsskede till överlämnad byggnad och efterföljande garantitid. Detta ger ett mer användarvänligt miljölednings-system samtidigt som det på alla punkter motsvarar ISOs standard.

## MILJÖMÅL 2011

Inför 2011 sattes ett antal interna miljösmål upp inom områdena marknadsbearbetning, projektering/inköp och produktion.

Inom marknadsbearbetning handlar det till stor del om att övertyga våra uppdragsgivare om alla de möjligheter som modern teknik erbjuder. Genom att utvärdera en byggnads tekniska standard och dess energianvändning redan på projekteringsstadiet, ges de bästa förutsättningarna för att hitta en optimal lösning till lägsta möjliga kostnad. För att kunna ge goda råd krävs att berörda medarbetare hos Wäst-Bygg är kunniga och uppdaterade. Vi fokuserar därför

# Kvalitets- & miljöarbete

på att kontinuerligt höja kompetensen inom miljöområdet genom utbildning, seminarier och studiebesök.

Inom projektering/inköp vill vi göra det lättare för både vår egen personal och för våra kunder att välja miljövänliga alternativ. Det gör vi bland annat genom att successivt bygga upp en intern miljödatabas som tillvaratar såväl intern som extern kunskap inom området.

## MILJÖARBETET PÅ ARBETSPLATSERNA

Produktionen är det område där vi själva till stor del bär hela ansvaret för hur miljöfrågorna hanteras och efterlevs. Med ökad intern styrning ska medarbetare och underleverantörer på Wäst-Byggs arbetsplatser bli ännu bättre på att hushålla med energi och källsortera spillmaterial.

Wäst-Bygg har i många år arbetat aktivt med hur rivningsmaterial och spillmaterial tas omhand på arbetsplatserna. Källsorteringsplaner upprättas för varje enskild arbetsplats utifrån de lokala förutsättningarna.

Avfallshanteringen uppfyller de mål som är uppsatta.

Till alla arbetsplatser köper vi dessutom grön el som till hundra procent är producerad av vattenkraft.

## ENERGIEFFEKTIV ETABLERING ÖKAR

Sedan flera år tillbaka finns möjlighet till så kallad energieffektiv etablering på byggarbetsplatserna. Det innebär att arbetsbodarna bland annat har extra isolering, energifönster, värmeväxlare och närvarostyrd belysning. De byggs ihop så att antalet ytterväggar reduceras. På arbetsplatsen ska också förvaringscontainrar, där uppvärmning krävs för att skydda innehållet, vara isolerade och all belysning vara av lågenergityp.

– Under 2011 har vi energieffektiva etableringar på tjugo procent av våra arbetsplatser men min förhoppning är att vi kan öka antalet till femtio procent under 2012. Ett stort problem idag är tillgången till arbetsbodar. Ännu finns inte så många på marknaden och de som finns är eftertraktade – både på grund av den lägre energiförbrukningen och den högre komforten.

En inventering har gjorts av Wäst-Byggs samtliga förrådscontainrar. Cirka en tredjedel saknar isolering men det ska åtgärdas nu.

– Vi har beslutat att från och med hösten 2012 får inga isolerade containrar förses med någon värmekälla.

## KVALITETSARBETE 2011

Kvalitetsmedvetandet är högt i företaget men det finns alltid moment som kan förbättras. 2011 års kvalitetsarbete har därför riktat in sig mot att ytterligare förfina de interna hjälpmedel som finns i form av KMA-handboken (kvalitet, miljö och arbetsmiljö) och Wäst-Byggs Plattform för bostadsbyggande. Till den uppdaterade versionen av KMA-handboken har också ett utbildningsmaterial tagits fram. Kurser planeras nu för all berörd personal.

– Kvalitetssäkrad projektering är en viktig nyckel till hög kvalitet genom hela projektet och vi har förfinat rutinerna i samband med projektens tidigaste fas ytterligare under året. Ett annat viktigt skede är projektets slutfas med provningar, intyg, egenkontroller och dokumentation. Därför arbetar vi kontinuerligt med att kvalitetssäkra även dessa moment, så att vi kan bli ännu bättre på att lämna över en felfri byggnad.

# med stort engagemang

## UPPÅT MED UPPAR

För att kunna följa projekten och jämföra dem sinsemellan har unique performance points (UPP) definierats under 2011. Tidplaner, dokumentation, resursplaner, inköpskal-kyler och likviditet är några av de parametrar som de olika projekten bedöms utifrån. UPParna stäms av vid flera olika tillfällen och ger en god indikation på hur projekten löper.

– Överlag är jag nöjd med vårt interna kvalitets- och miljöarbete under 2011. Vi har riktat in oss på att förfinas och förbättra det som redan är gjort och vi gör det från en hög nivå.

## FLERA MILJÖPROJEKT

I det externa arbetet har Wäst-Bbygg tagit ett stort steg framåt under året. På referenslistan har vi sedan tidigare ett antal Green Building-klassade fastigheter. Nu kan vi komplettera den med Coops butik i Mjölby som är uppförd enligt klassningssystemet för Miljöbyggnad, läs mer om den här intill.

Erfarenheterna därifrån tar vi med oss in i framtiden, nu närmast till den Ica-butik som vi ska bygga i Knivsta. Under 2012 kommer vi också att bygga vårt första egna bostadsprojekt enligt Miljöbyggnad.



## Troligen Guld i Mjölby

KF Fastigheter hade målet klart för sig när den nya Coop-butiken i Mjölby projekterades – byggnaden skulle klara certifiering enligt Miljöbyggnad på högsta nivå, det vill säga guld.

– Målet är att fastigheten ska vara klimatneutral i drift och att den totala energiförbrukningen ska vara 35 % lägre än gällande myndighetskrav, säger Harry Swartz, chef Miljö och Energi på KF Fastigheter.

Coop-butiken är den första fastighet som Wäst-Bbygg uppför enligt Miljöbyggnad och det var med stort engagemang vi gav oss in i projektet. Johan Gustafsson fanns hela tiden med som stöd till projektledare och platschef.

– Vi har haft ett mycket gott samarbete med beställaren, KF Fastigheter, samt med teknik- och analysföretaget WSP, som utformat den kontrollplan vi har följt. Personligen har jag lärt mig mycket under resans gång, kunskap som kommer väl till pass inför kommande projekt.

## ENERGIFÖRBRUKNING OCH MATERIALVAL

Inom Miljöbyggnad är det tre områden som bedöms; energi, inomhusmiljö samt byggnadsmaterial.

Alla produktval som föreskrivits i projekteringen kontrollerades noga så att de också var godkända enligt databasen Sunda hus.

Energianvändningen är en mycket viktig fråga. Klimatskal, värmeåtervinning samt vilket energislag uppvärmningen kommer från bedöms. För att nå klimatneutralitet är butiken utformad med innovativa energilösningar. Bland annat tillvaratas spillvärmen från anläggningen för livsmedelskyla vilket gör butiken nästintill självförsörjande på värme. Återvinningsvärme från butiken ger även isfri mark och minskar därmed behovet av saltning vintertid. Butiken är också utrustad med behovsstyrd ventilation som har stor inverkan på energiåtgången.

## GULD? OM TVÅ ÅR VET VI

För att en byggnad ska kunna få sin slutgiltiga miljöklass måste man under en tvåårsperiod följa upp och verifiera att byggnaden uppfyller de projekterade kraven. Det är byggherren som formulerar ansökan som lämnas till en certifierad granskare vid Sweden Green Building Council. Om allt då blir godkänt lämnas ärendet vidare till SGBCs tekniska råd för slutligt godkännande.

– Enligt den förhandgranskning som är gjord efter att all dokumentation från projektet är inskickad pekar det mesta på att Coop Mjölby kommer att nå guld-målet. Men helt säkra kan vi inte vara förrän allt är klart.



# Kunniga och engagerade medarbetare lyfter verksamheten

## BERTIL NILSSON

PERSONAL- OCH INFORMATIONSCHEF

*Duktiga yrkesarbetare, erfaren ledning för byggprojekten, kluriga ingenjörer och rutinerade administratörer. En mångfacetterad verksamhet kräver bred kompetens. Men kunskap i all ära – utan engagemang förs ingen verksamhet framåt. Wäst-Bygg satsar därför hårt på att skapa en arbetsmiljö där medarbetare trivs och ges möjlighet till utveckling.*



Wäst-Bygg har cirka hundrafemtio medarbetare i koncernens olika bolag. Personalstyrkan är väl spridd. Med kontor på fyra orter samt på ett stort antal byggarbetsplatser runt om i landet är det viktigt att den interna kommunikationen fungerar och att det finns forum som främjar sammanhållningen.

Under senare år har stora satsningar gjorts på olika IT-baserade lösningar, både för att underlätta spridningen av information av mer allmän karaktär och för att samla projektrelaterad information där den kan nås av alla inblandade. Wäst-Bygg har också förstärkt arbetet i de samverkansgrupper som finns inom organisationen för att främja dialog och problemlösning inom och mellan arbetsgrupperna.

### EN POSITIV ARBETSMILJÖ

Fyra gånger om året träffas den så kallade MB-gruppen. Den består av fyra representanter från yrkesarbetarkåren, huvudskyddsombudet, personalchefen samt vd. I MB-gruppen hanteras alla de frågor som faller inom ramen för lagen om medbestämmande i arbetslivet samt övriga frågor som rör det dagliga arbetet ute på arbetsplatserna. Ett ytterligare

syfte med träffarna är att öka informationsflödet till och från den medarbetargrupp som oftast har minst kontakt med huvudkontoret.

Arbetet inom MB-gruppen fick något av en nystart under 2010 när såväl tidigare vd som personalchef lämnade företaget. Det goda arbetsklimatet i gruppen har fortsatt under 2011.

– Jag är väldigt glad över det positiva samarbete vi har i MB-gruppen. Ska vi kunna jobba mot gemensamma mål måste vi alla vara lyhörda för vilka problem som behöver lösas på vägen, både stort och smått, säger Bertil Nilsson, personal- och informationschef.

På tjänstemannasidan finns ingen motsvarande arbetsgrupp, där sker informationsutbytet via de ordinarie personalmötena.

För att fånga upp interna utvecklingsfrågor har en samverkansgrupp som kallas Supportteamet formerats under 2011.

Supportteamet består av medarbetare som arbetar med olika interna stödfunktioner som ekonomi, IT, personalfrågor,



WÄST-BYGGS PERSONAL TILLSAMMANS MED PERSONAL FRÅN FLERA UNDERLEVERANTÖRER PÅ BRF LORENSBERGS GÅRD I VARBERG



kvalitet & miljö samt verksamhetsanalys. Många av grupp-deltagarnas arbetsuppgifter har beröringspunkter och det finns stora vinster med att alla är medvetna om vad kollegorna arbetar med, inte minst för att undvika dubbelarbete eller att något faller mellan stolarna.

Till supportteamet kan även övriga medarbetare lämna önskemål på exempelvis förbättrade funktioner eller administrativa rutiner som underlättar det dagliga arbetet.

## INFORMATIONSKANALER

För allmän information som riktar sig till alla medarbetare finns två huvudsakliga kanaler.

– På intranätet Portalen läggs aktuell information ut så snart den finns tillgänglig. Portalen innehåller också en mängd företagsövergripande dokument, varför det är naturligt för de allra flesta att använda intranätet regelbundet. All personal i arbetsledande befattning har också ett ansvar för att sprida viktig information i Portalen vidare till de medarbetare som inte har daglig access till en dator i sitt arbete.

Som komplement till intranätet finns personaltidningen Wäst-Nytt. Wäst-Nytt kommer ut nio gånger per år och postas hem till samtliga medarbetare. Normalomfånget är åtta sidor A4 där aktuella nyheter blandas med mer allmän information från koncernens olika verksamhetsområden.

## KONTINUERLIG KOMPETENSUTVECKLING

Kunskap är färskvara. För att ligga i framkant inom vårt eget specialområde krävs att berörda medarbetare är uppdaterade inom teknikutveckling, miljökrav och lagstiftning. Kompetensprofiler har därför tagits fram för olika yrkeskategorier och ett brett utbud av utbildningar erbjuds varje år för att möta dessa profilkrav.

Under 2011 har drygt tvåhundra olika kurser genomförts med sammanlagt cirka hundra deltagare. För tjänstemännen har de flesta utbildningarna handlat om byggteknik/lagstiftning samt IT. Kvalitet & miljö samt arbetsmiljö har varit andra prioriterade områden för både tjänstemän och yrkesarbetare.

En modell för personliga utvecklingsplaner för företagets tjänstemän har Wäst-Bygg också tagit fram under 2011. Utvecklingsplanen upprättas och uppdateras i samband med de årliga utvecklingssamtalen.

Wäst-Bygg PLUS är en intern ledarskapsutbildning som erbjuds medarbetare som företagsledningen har identifierat som potentiella framtida ledare och som själva har en uttalad ambition att vidareutvecklas. Wäst-Bygg PLUS innehåller sex delmoment fördelade över cirka tre år. I slutet av 2011 examinerades de två första "plussarna" efter genomförd utbildning.

## NÄRA SAMARBETE MED FÖRETAGSHÄLSOVÅRDEN

Vårt mål är att alla ska må bra på sin arbetsplats. Därför är såväl den fysiska som den psykiska arbetsmiljön högt prioriterad. Till god hjälp med både förebyggande arbete och rehabilitering har vi Previas samt privata Galathea-kliniken specialister.

Regelbundna hälsokontroller genomförs liksom genomgångar på våra arbetsplatser.

Previas hanterar även sjuk- och friskänmätningar från Wäst-Byggs medarbetare. Genom att sjukmälningsamtalen tas emot av en sjuksköterska kan den som insjuknat få råd direkt om hur sjukdomen kureras på bästa sätt.

Sjukfrånvaron i företaget är 3,1 % för tjänstemän och 3,7 % för kollektivanställda om långtidsfrånvaro inkluderas. Räknas långtidsfrånvaron bort är sjukfrånvaron 1,5 % respektive 3,0 %.

## EN BLICK FRAMÅT

Wäst-Bygg ser ett relativt stort rekryteringsbehov framför sig under de kommande åren. Medelåldern i företaget är bara 41,3 år så några stora pensionsavgångar handlar det inte om. I stället är det företagets utveckling och en naturlig rörlighet på arbetsmarknaden som skapar behovet.

– Vi håller alltid ögon och öron öppna efter duktiga medarbetare och försöker ha en långsiktig struktur i vårt rekryteringsarbete. Många kontakter oss spontant, så även vid sidan av de specifika rekryteringarna genomför vi intervjuer. Att hitta rätt medarbetare är helt avgörande för hur företaget utvecklas i framtiden.



# Säkra arbetsplatser för våra medarbetare



**BO BIDELÖV**  
ARBETSPLATSSAMORDNARE

*En byggarbetsplats kan vara en mycket farlig plats om inte säkerhetstänkandet är högt. Vårt mål är att ingen någonsin ska skada sig på jobbet, de olyckor som går att förebygga ska inte behöva inträffa. Under de senaste åren har vi kommit relativt nära det målet men helt nöjda kan vi inte vara förrän förbandslådorna inte behövs alls.*

Säkra arbetsplatser är högt prioriterade i den svenska lagstiftningen. En mängd lagar och förordningar stipulerar hur arbetstagarna ska skyddas i olika sammanhang.

På en byggarbetsplats har platschefen det övergripande ansvaret för alla som vistas där – anställda, underentreprenörer och besökare. Ja, till och med för dem som eventuellt bryter sig in olovandes.

Skyddsronder genomförs regelbundet på alla Wäst-Byggs arbetsplatser, vanligtvis varannan vecka. Skyddsombuden, som finns på alla arbetsplatser där Wäst-Bygg har egna kollektivanställda på plats, går då runt ihop med platschef eller arbetsledare. I annat fall ligger ansvaret helt och hållet på arbetsplatsledningen.



## STÖD I SÄKERHETSARBETET

På Wäst-Byggs huvudkontor arbetar Bo Bidelöv som arbetsplatssamordnare. Det innebär bland annat att han hjälper platscheferna med det systematiska arbetsmiljöarbetet så att allt blir rätt gjort och att den arbetsmiljöplan som ska finnas på varje arbetsplats upprättas. Ungefär en gång i månaden får arbetsplatserna också besök av Bo som då går en extra skyddsron.

– På en arbetsplats är det lätt att bli hemmablind. Då kommer jag med ett par fräscha ögon. Eftersom jag också rör mig över alla arbetsplatser kan jag tipsa vidare om bra lösningar som andra kommit på.

## ROND PÅ SÖDERPORT

En kall februaridag är det dags för Söderport i Borås att få besök av Bo. Först blir det en pratstund med platschefen på hans kontor innan han går ut för att träffa arbetsledare Harry Heinonen och skyddsombudet tillika snickaren Jonas Andin. De kliver in i bygghissen som skramlar upp till översta våningen där gjutningen av det sista bjälklaget förbereds.

– Här uppe finns det ju fortfarande inga väggar, därför är det viktigt att skyddsräckena är uppsatta, säger han och går fram och skakar i det träräcke som är uppsatt.

Räcket får godkänt men en av underentreprenörerna som arbetar där blir tillsagd att gå och ta på sig sin hjälm.

– Hjälmsfrågan är ständigt aktuell, konstaterar han. Just nu finns det ingenting ovanför huvudet på dem som jobbar här uppe men hjälmen ska vara på så fort man är på arbetsplatsen punkt slut. Det är ju inte för vår skull som vi tjarar, utan för deras egen.

Bo Bidelöv går sedan våningsplan för våningsplan nedåt i huset och följer sitt protokoll för att inte missa något. Här och var ligger lite skräp som han tycker bör tas bort så att ingen ska snava men på det stora hela ser det bra ut.

## FÅ ALLVARLIGA INCIDENTER

På Söderport har ungefär samma arbetsmoment pågått under en längre tid nu, montering av stommen. Det innebär att samma personal och samma utrustning har varit på plats i flera månader.

– Arbetsmiljöplanen är ett levande dokument som ska uppdateras beroende på vilka risker som finns på arbetsplatsen just nu. På Söderport är det snart aktuellt när takarbetena ska igång. När jag kommer till en arbetsplats som är i ett annat skede än förra gången jag var där är jag noga med att kontrollera att alla nya förutsättningar finns med i planen. Dessutom kontrollerar jag att alla maskinförare har rätt förarbevis.

Skärsår, rivsår och skrubbsår är de allra vanligaste skadorna. Under 2011 hade Wäst-Bygg tjugoen incidenter varav sexton drabbade någon av underentreprenörerna. Ingen av olyckorna krävde sjukskrivning på mer än någon dag.

– Olyckorna som sker är tack och lov få och inte särskilt allvarliga. Oftast är det bristande uppmärksamhet under ett ögonblick som gör att man skär sig eller ramlar ner från någonting man står på, och den typen av händelser är svåra att förebygga. Däremot är vinterväder inte någon ökad riskfaktor, halkolyckorna är väldigt få.



# Trygghet – ett vitt begrepp



Trygghet handlar inte bara om att förebygga akuta skador på våra arbetsplatser. Det handlar också om att värna om både våra medarbetare och våra uppdragsgivare ur ett vidare perspektiv. Genom att fokusera på etik, affärsmoral, säkra investeringar och omsorg om såväl våra samarbetspartners varumärken som vårt eget vill vi skapa ett positivt företagsklimat för alla som på något sätt är en del av Wäst-Byggs vardag.

Hur Wäst-Bygg uppfattas bland anställda och kunder är av stor vikt för vår framtid. Med ett professionellt agerande och genom att ha ordning på alla plan i våra projekt vill vi kunna attrahera kompetenta medarbetare och intressanta samarbetspartner ur ett långsiktigt perspektiv.

## TRYGGARE WÄST-BYGG

Under 2011 har vi sjösatt ett treårigt internt projekt med namnet Tryggare Wäst-Bygg.

– Projektets syfte är att genom olika riskanalyser identifiera eventuella svaga punkter i vår verksamhet. I den inledande kartläggning som är gjord har sju delprojekt formulerats, berättar Mikael Hillsten, affärsanalytiker och projektledare.

Några av de frågeställningar som projektet berör är:

- Hur utformas en arbetsplats för att vara optimal ur trygghets- och säkerhetssynpunkt och hur skyddar vi oss mot inbrott?
- Finns det några geografiska områden där vi ska vidta extra försiktighetsåtgärder?
- I vilket skede i byggprocessen är företaget och de anställda på plats som mest sårbara?
- Hur undviker vi att hamna i situationer som upplevs som olustiga?

Som stöd i projektet Tryggare Wäst-Bygg har två externa konsulter anlitats – Krister Jacobsson, tidigare länspolis-mästare i Västra Götalands län samt Karl-Åke Pettersson, även han tidigare polischef och med mångårig erfarenhet av trygghetsarbete inom olika organisationer.

## PROFESSIONELLT AGERANDE

Wäst-Byggs goda varumärke vill vi värda på bästa sätt. Därför är det viktigt att vi så långt det är möjligt försäkrar oss om att våra medarbetare i sin yrkesroll agerar utifrån ett etiskt perspektiv. De riktlinjer som finns ska ge vägledning om hur man bör hantera en situation som känns affärsmässigt olustig, men också om hur alla ska kunna bidra till att verksamhetens gemensamma mål nås.

Wäst-Byggs etiska regler kan sammanfattas i följande punkter:

- All information kring vår affärsverksamhet stannar inom företaget.
- Vi verkar i ärlig konkurrens och misskrediterar inte våra branschkollegor.
- Eventuella intressekonflikter mellan en anställds privata engagemang och företagets verksamhet ska meddelas närmaste chef.
- Alla anställda förväntas bemöta varandra med respekt – ingen form av diskriminering eller trakasserier tolereras på företaget.

## DEFINITION AV ETIK

Etik är ett vitt begrepp som kan vara svårt att definiera. Begreppet etik kan dessutom betraktas på olika sätt beroende på hur referensramarna ser ut. I Wäst-Byggs definition handlar god etik om att uppföra sig på ett sätt som främjar positiva kontakter med omgivningen.

Ibland finns det inget självklart rätt eller fel svar på ett etiskt dilemma men för att bedöma en tveksam situation uppmanas våra medarbetare att ställa följande fyra frågor till sig själv.

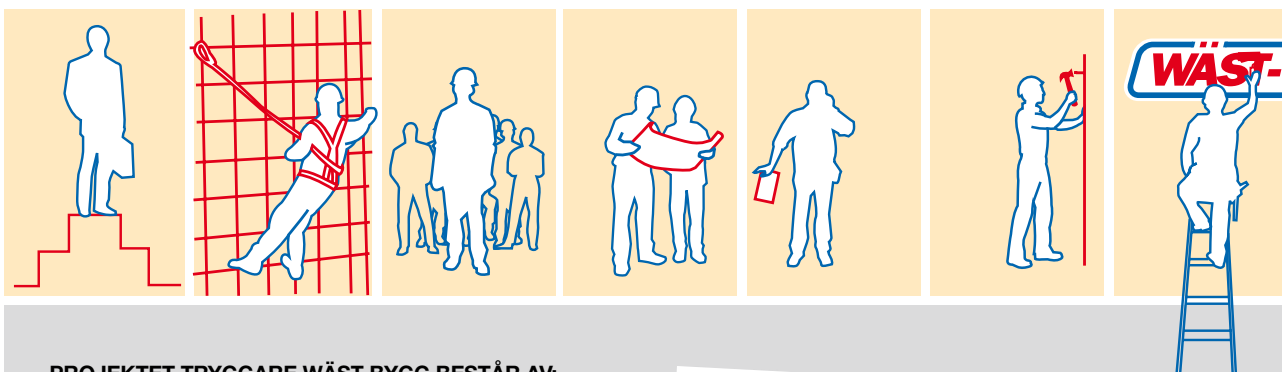
1. Vem gagnar det som jag funderar på att göra?
2. Är det lagligt?
3. Kan jag med gott samvete försvara mitt handlande inför familj/vänner/medarbetare?
4. Hur skulle mitt handlande beskrivas i en nyhetsartikel?

## GENOMGÅNG AV INTERN KRISHANTERING

Under 2011 har vi också genomfört en omfattande revidering av hur vår interna krishantering ser ut. Sedan tidigare finns grundliga checklistor över vilka rutiner som ska följas i olika situationer av akut karaktär. Dessa har nu uppdaterats och även kompletterats med nya scenarier.

I och med att mediaklimatet har förändrats med stora möjligheter för enskilda att sprida såväl rykten som nyheter via sociala medier, har vi också omarbetat företagets mediastrategi. Prioritet ett är och kommer alltid att vara att ta hand om en eventuell uppkommen situation på bästa möjliga sätt för den eller de personer som drabbats av den. Men vikten av ta initiativet för hur förmedlingen av den externa kommunikationen ser ut får inte underskattas.





#### PROJEKTET TRYGGARE WÄST-BYGG BESTÅR AV:

- Företagets och företagsledningens policyer
- Den trygga byggarbetsplatsen
- Den professionella platschefen
- Samarbetet med underentreprenörerna
- Funktion för rapportering av incidenter
- Hantering av situationer då företaget utsätts för brott
- Varumärkesstärkande trygghetsarbete CSR (Corporate Social Responsibility)



# Logistikprojekt

## Expert, Vaggeryd

För Expert i Vaggeryd har Wäst-Bbygg uppfört logistik-byggnaden Jönköping South DC1 som till ytan är vårt näst största någonsin.

YTA: 65 000 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: ProLogis

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## John Deere, Arlanda

Nybyggnad av lagerhall samt kontor i Västra Arlandastad, norr om Stockholm.

YTA: 18 700 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Svensk Fastighetsfond

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## M4 gruppen, Korsberga

Nybyggnad av logistikhall och kontor i Hacksta industriområde i Västerås.

YTA: 10 000 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Northern Logistic Property

FÄRDIGSTÄLLT: 2011

# Logistikprojekt

## Prologis Park DC1/2, Arlanda

Tillbyggnad av lagerhall i Västra Arlandastad på en yta av 7 000 m<sup>2</sup> lager inklusive 1 260 m<sup>2</sup> entresol.

YTA: 8 260 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: ProLogis

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## Saltmossen, Botkyrka

Nybyggnad av lagerhall i Botkyrka kommun.

Ytan är på 5 200 m<sup>2</sup> lager med 240 m<sup>2</sup> kontor och personalutrymmen.

YTA: 5 440 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Fastighets AB Brostaden

FÄRDIGSTÄLLT: 2011

## Västbergaterminalen, Stockholm

Nybyggnad av terminalbyggnad med kontor, tvätthall och verkstad i Årsta, Stockholm.

YTA: 2 380 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Widrikssons Åkeri AB

FÄRDIGSTÄLLT: 2010



## CWS Boco, Arlandastad

Nybyggnad av lagerhall i Västra Arlandastad.

6 000 m<sup>2</sup> lager, 850 m<sup>2</sup> entresol med kontor och personalutrymmen.

YTA: 7 700 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Svensk Fastighetsfond

FÄRDIGSTÄLLT: 2010



## MAP, Jordbro

Tillbyggnad av lagerhall samt restaureringsarbeten i Jordbro söder om Stockholm.

YTA: 4 000 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Svensk Fastighetsfond

FÄRDIGSTÄLLT: 2010

# Kommersiella projekt

## City Gross, Örebro

Om- och tillbyggnad av industrilokal på 11 700 m<sup>2</sup>, där förutom City Gross även Systembolaget och ett glasmästeri har öppnat verksamhet.

YTA: 11 700 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE:

W-Invest Fastigheter AB

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## City Gross, Borås

Om- och tillbyggnad av tidigare industrilokal i Lundaskog, strax väster om Borås.

YTA: 10 500 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Sjaelsö

FÄRDIGSTÄLLT: 2011





## Coop Extra, Mjölby

Ny handelslokal i Mjölby på totalt 3 300 m<sup>2</sup> som förutom Coop Extra innehåller en mindre butik. Fastigheten ska miljöklassas enligt Miljöbyggnad.

YTA: 3 300 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: KF Fastigheter

FÄRDIGSTÄLLT: 2011

## Huges Marina, Stockholm

Försäljningslokal åt Huges Marina. De finns idag på sex platser i Sverige men förstärker sin närvaro i Stockholm med en ny anläggning för båtar och båtillbehör.

YTA: 2 400 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Fastighets AB Brostaden

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## Enebyäng Handelshus, Danderyd

Wäst-Bbygg har uppfört nio handelshus på Enebyäng i Danderyd. Arbetet är en totalentreprenad med byggtid mellan oktober 2009 till februari 2011.

YTA: ca 10 000 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: TK-Development

FÄRDIGSTÄLLT: 2011

# Kommersiella projekt

## Ica Kvantum, Sannegården, Göteborg

Nybyggnad av Ica Kvantum-butik med tillhörande markanläggning samt fyra intilliggande butikslokaler.

YTA: 6 100 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Ica Fastigheter

FÄRDIGSTÄLLT: 2010



## Ica Maxi, Karlskoga

Till- och ombyggnad av Ica Maxi-butik i Karlskoga.

YTA: 6 000 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Kronhallen Stig Norling AB

FÄRDIGSTÄLLT: 2010

## Ica Kvantum, Karlstad

Nybyggnad av Ica Kvantum-butik i Karlstad.

YTA: 3 400 m<sup>2</sup>

BESTÄLLARE: Ica Fastigheter

FÄRDIGSTÄLLT: 2010

## Coop Forum, Varberg

Nybyggnad av stormarknad vid Varbergs södra infart. Fastigheten miljöklassas som Green Building.  
YTA: 6 100 m<sup>2</sup>  
BESTÄLLARE: Ekängengruppen AB  
FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## Ica Hagen Lågpris, Varberg

Om- och tillbyggnadsarbete av Ica Hagen Lågpris i Varberg med tillhörande nybyggnad av parkeringsdäck.  
YTA: 2 100 m<sup>2</sup> + 9 000 m<sup>2</sup> parkeringsdäck.  
BESTÄLLARE: Ica Fastigheter  
FÄRDIGSTÄLLT: 2010



## Hedin Bil, Mölndal

Ombyggnad och tillbyggnad av kontorslokaler vid anläggningen i Mölndal.  
YTA: 4 plan på ca 900 m<sup>2</sup>  
BESTÄLLARE: Hedin Bil  
FÄRDIGSTÄLLT: 2010

# Bostadsprojekt

## Söderstaden, Kungsbacka

Totalt har Wäst-Bygg uppfört 330 lägenheter, ett 20-tal lokaler, gemensamhetsutrymmen, förskola och parkeringsgarage.

Hus 4 färdigställdes 2011.

LÄGENHETER: Totalt 330 st

BESTÄLLARE: AB Solidhus i Kungsbacka

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## Brf Eken, Bollebygd

Wäst-Bygg har uppfört 27 centrala lägenheter i två etapper mitt i centrala Bollebygd.

LÄGENHETER: 27 st

BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling

FÄRDIGSTÄLLT: 2010





### **Brf Eklunden, Kungälv/Ytterby**

Ett marknära boende med radhus i form av bostadsrätter där man bland annat har två uteplatser, tillgång till bastu/relax, hobbyutrymmen och övernattningslägenhet.

LÄGENHETER: 20 st

BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling

FÄRDIGSTÄLLT: 2011

### **Ljungpiparen, Varberg**

Kv Ljungpiparen innehåller 20 lägenheter för seniorboende samt gemensamhetslokaler

LÄGENHETER: 20 st

BESTÄLLARE: Varbergs Bostad

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



### **Brf Borgen, Borås**

I centrala Borås har Wäst-Bygg och CA Fastigheter uppfört 30 moderna, ljusa och trygga bostadsrättslägenheter i två huskroppar.

LÄGENHETER: 30 st

BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



### **Brf Lagerkransen, Borås**

På uppdrag av Vasallen har Wäst-Bygg uppfört 44 moderna bostadsrätter i den klassiska kasernen på gamla I15 från 1910-talet i västra Borås.

LÄGENHETER: 44 st

BESTÄLLARE: Vasallen

FÄRDIGSTÄLLT: 2011

# Övriga projekt

## Landsarkivet, Etapp 1

Nybyggnad av Landsarkivet – ursprungligen byggt 1910 – i centrala Göteborg. Nybyggnad ovan mark utgörs av ca 5 000 kvadratmeter.

Till detta kommer ett parkeringsdäck under marknivå.

BESTÄLLARE: Klippan Kulturfastigheter

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## Saluhallen, Göteborg

Renovering av den 120 år gamla Saluhallen i Göteborg.

BESTÄLLARE: Higab

FÄRDIGSTÄLLT: 2011

## Borås Simarena, Borås

Nybyggnationen av Borås Simarena. Simhallen innehåller en 50- och en 16-meters bassäng med tillhörande omklädningsrum, klubbtrymmen, läktare och kafeteria.

BESTÄLLARE: Lokalförsörjningsnämnden Borås Stad

FÄRDIGSTÄLLT: 2010

## Hönekulla Gård, Mölnlycke

Ett nybyggt äldreboende i Härryda som innehåller 40 serviceägenheter med rum, badrum och kokvrå, samt en avdelning för träning och rehabilitering.

BESTÄLLARE: Mölnlycke kommun

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## Skola, Bellevue, Göteborg

På uppdrag av Göteborgs kommuns lokalförsörjningskontor har Wäst-Bygg uppfört en förskola intill gamla kasernområdet på Kviberg i Göteborg.

BESTÄLLARE: Göteborgs kommuns lokalförsörjningskontor

FÄRDIGSTÄLLT: 2011



## Bredaredsskolan

Nybyggnad av förskola med 60 platser i Bredared i ett samarbete mellan Borås Stad och Wäst-Bygg.

BESTÄLLARE: Borås Stad

FÄRDIGSTÄLLT: 2010

# Anläggningsprojekt

## Lorensberg, Varberg

Grundarbeten i två etapper för parkeringshus och bostadshus mitt i centrala Varberg.  
BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling  
FÄRDIGSTÄLLT: I etapper 2010-2011



FOTO: ROBERT BOMAN



## Söderstaden, Kungälv

Grund- och VA-arbeten på och runt Söderstaden i Kungälv.  
BESTÄLLARE: Kungälv kommun  
FÄRDIGSTÄLLT: I etapper 2007-2010

## Hällingsjövägen

Färdigställande av vägsträcka på  
Hällingsjövägen i Kungsbacka.  
BESTÄLLARE: Kungsbacka kommun  
FÄRDIGSTÄLLT: 2010



## Mathildeberg, Mölndal

Grundarbeten i två etapper för parkeringshus  
och bostadshus i Mölndal.  
BESTÄLLARE: Wäst-Bygg Projektutveckling  
FÄRDIGSTÄLLT: Etapp ett färdigställd 2011.

CITY GROSS



Upplev  
City Gross  
 varje dag!

FÄRSKT  
SVENSKT KÖTT  
-NYSTYCKAT  
I BUTIKEN!

The billboard is divided into three sections. The left section shows a close-up of a roasted meat dish, likely pork knuckle, garnished with herbs. The middle section contains the promotional text in Swedish. The right section features a photograph of a smiling man and a young child.





# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2011

Järngrinden AB Org nr 556645-7221

Styrelsen och verkställande direktören avger följande  
årsredovisning och koncernredovisning.

| INNEHÅLL                                       | SIDA |
|------------------------------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse                       | 57   |
| - koncernresultaträkning                       | 61   |
| - koncernbalansräkning                         | 62   |
| - kassaflödesanalys för koncernen              | 64   |
| - moderbolagets resultaträkning                | 65   |
| - moderbolagets balansräkning                  | 66   |
| - kassaflödesanalys för moderbolaget           | 68   |
| - noter, gemensamma för moderbolag och koncern | 69   |

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Järngrinden AB (fd Wäst-Bygg Gruppen AB) bildades 2003. Bolaget bedriver direkt och/eller genom dotterbolag byggentreprenadverksamhet, projektutveckling, värdepappersrörelse, placering i intressebolag respektive utvecklingsbolag samt fastighetsförvaltning.

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs av Gunnar Ivarson (25 %) och Patrik Ivarson (75 %).

### KONCERNSTRUKTUR

Bolaget är moderbolag i en koncern med de helägda dotterbolagen Wäst-Bygg AB och Wäst-Bygg Projektutveckling AB samt äger till 60 % Wäst-Bygg Gruppen AB 556872-7860 (fd Löfvet i Borås AB). Övriga ägare till Wäst-Bygg Gruppen AB (fd Löfvet i Borås AB) är Ulf Christofferson 20 % och Jörgen Andersson 20 %.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### ENTREPRENADRÖRELSEN, WÄST-BYGG AB

Utöver att bygga hus har vi under 2011 arbetat mycket med att rusta företaget inför kommande utmaningar. Wäst-Bbygg ABs verksamhet har renodlats, flera nyckelpositioner i företaget har tillsatts och genom olika interna projekt har vi ytterligare stärkt vår kompetens och förbättrat våra rutiner inom flera väsentliga arbetsområden.

Ett stort och viktigt beslut under året blev att fokusera fullt ut på våra riktigt starka sidor. Det innebar att två affärsområden - Regionala uppdrag och Anläggning - fasats ut och att vi i stället satsar alla resurser på företagets tre stora draglok; Logistik-anläggningar, Kommersiella fastigheter och Bostäder. Inom dessa segment ska en kontrollerad utveckling ske som skapar tillväxt i framtiden.

Vi når upp till budgeterat resultat och vi har levererat fina projekt till våra uppdragsgivare. I slutet av året fick vi reda på att trettio års kontinuerlig utveckling nu har fört oss upp till plats nummer nio i storleksordning bland byggföretagen i Sverige, jämfört med en elfte plats år 2009.

Wäst-Bbygg AB som i början av året ägde 50 % av HB Logistic Contractor (LC) förvärvade per 2011-07-01 resterande 50 % från WH Bygg AB. LC har på kort etablerat sig som en av Sveriges största byggare av Logistik-anläggningar. Eftersom vi tror starkt på LCs framtid var det ett självklart val för Wäst-Bbygg AB att förvärva de resterande femtio procenten när nu WH Bygg AB ville sälja.

I bokslutet för 2011 kan vi se att omsättningen uppgick till 865 mkr (992 mkr). Den konsoliderade omsättningen för Wäst-Bbygg Gruppens samlade entreprenadrörelse uppgick dock till 1 169 mkr (1 130 mkr) då den 100 % (50 %) ägarandelen i LC endast konsolideras på koncernnivå. Det redovisade resultatet i entreprenadrörelsen före boksluts-dispositioner och skatt uppgick till 41,0 mkr (-44,9 mkr).



### PROJEKTUTVECKLINGSRÖRELSEN, WÄST-BYGG PROJEKTUTVECKLING AB

Verksamheten, som är ett affärsområde inom Wäst-Bbygg Gruppen, har under året fortsatt att utvecklas positivt. Resultatet efter finansiella poster 2011 uppgick till 14,6 mkr (17,6 mkr).

I våra egna bostadsprojekt märkte vi av en tydlig nedgång i efterfrågan under hösten. Eftersom vi har avvaktat med att sätta igång projekt där vi inte sålt tillräckligt med lägenheter har vi i nuläget en förhållandevis låg riskexponering i vår projektutveckling av bostadsrätter. Under 2012 års första månader har trenden dock vänt och efterfrågan ökar igen.

Under 2011 har kv Lorensberg etapp ett (79 st lgh) färdigställt och inflyttning sker under våren/sommaren 2012. Byggnationen av etapp två i kv Lorensberg har tack vare en god försäljning av bostadsrätter kunnat påbörjas under 2011. Inflyttning i etapp två kommer att ske under våren /sommaren 2013. Projektet i kv Lorensberg samägs med Mjölbackens Entreprenad AB. I Mölndal har under året byggnationen av etapp ett i kv Matildeberg (60 st lgh av 146 st lgh) fortskridit som planerat. Försäljningen av etapp ett har gått mycket bra och under våren 2012 sker inflyttningen. Under 2011 påbörjades även försäljning av etapp två (86 st lgh). Byggnationen av etapp två har startat i början av 2012 och inflyttning kommer att ske under årsskiftet 2013/2014. I Ytterby i Kungälv kommun färdigställdes byggnationen av bostadsrätter i form av 20 st marknära lägenheter/radhus. Inflyttning har skett under hösten 2011 och i början av 2012. I Borås avslutades hösten 2011 byggnation och försäljning av kv Borgen som är ett centrumboende med 29 st lägenheter. Projektet samägs med CA Fastigheter AB. Vidare påbörjades byggnationen och försäljningen av ytterligare ett projekt i centrala Borås, kv Söderport. Projektet omfattar 33 st lägenheter och ägs tillsammans med Gota Media AB (Borås Tidning). Inflyttning kommer att ske under senare delen av 2012.

Projektet Pallas (Åhlenshuset) i Borås samägs och drivs gemensamt av Wäst-Bbygg Projektutveckling AB och Cernera Fastigheter AB. Planen är att bygga om hela den kommersiella delen till ett attraktivt köpcentrum samt att bygga cirka 150 st lägenheter inom kvarteret. I nuläget pågår planering av detta omfattande projekt.

Under 2012 kommer byggnation av kv Trandareds Backe (44 st lgh) i Borås att starta. Försäljning av bostadsrätterna startade i februari 2012 med bra resultat. Inflyttning kommer att ske under hösten 2013. Även byggnation av Kv Kollebrin (14 st lgh) i Borås planeras att startas under slutet av 2012. Inflyttning är planerad att ske i slutet av 2013.

### BILVERKSAMHETEN, AUTO 7H AB

Auto 7H, där Wäst-Bbygg Gruppen AB äger 49 % redovisar ett resultat på -3,4 mkr (2,7 mkr) utifrån en omsättning på 497 mkr (437 mkr). Resultat före goodwillavskrivningar -0,4 mkr (6,0 mkr). Året inleddes på ett positivt sätt men hösten och slutet av 2011 innehöll negativa månader som innebar att helårsresultatet inte var tillfredsställande. Totalmarknaden för bilförsäljning kommer enligt BilSweden att vara något mindre under 2012 än under 2011. Bolaget har en stark produktportfölj med BMW som ledande märke. I affärsplanen för bolaget ligger planen fast för fortsatt tillväxt – organisk samt via förvärv.

Wäst-Bbygg Gruppens samlade resultat på koncernnivå för 2011 uppgick till 50,4 mkr (-32,5 mkr) efter finansiella poster. Omsättning för koncernen uppgick 2011 till 1 192 mkr (1 159 mkr).

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I januari 2012 har en omstrukturering gjorts i koncernen. Samtliga andelar i Wäst-Bbygg Projektutveckling AB och Wäst-Bbygg AB har sålts över till Löfvet i Borås AB, 556872-7860. Löfvet i Borås AB ägs till 60 % av Wäst-Bbygg Gruppen AB, 556645-7221.

I samband med nämnda omstrukturering har Wäst-Bbygg Gruppen AB, 556645-7221 namnändrats till Järngrinden AB samt har Löfvet i Borås AB, 556872-7860 namnändrats till Wäst-Bbygg Gruppen AB.

## MILJÖPÅVERKAN

### KONCERNEN

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

### MODERBOLAGET

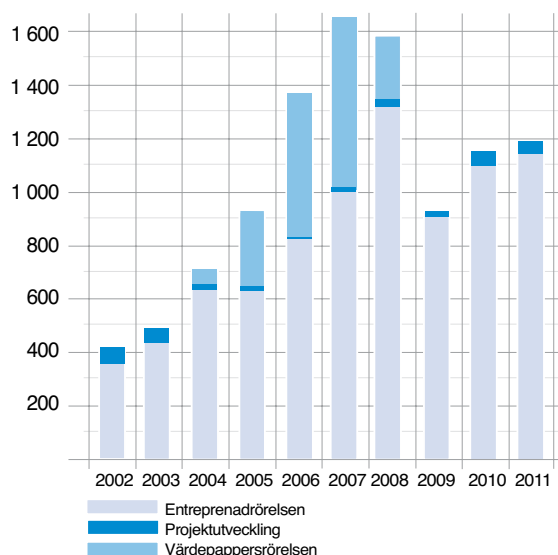
Moderbolaget bedriver ingen anmälningspliktig/tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Bolaget har utarbetat en miljöpolicy och arbetar aktivt med miljöfrågor i sin verksamhet.

## FLERÅRSJÄMFÖRELSE

|                                           | 2011         | 2010         | 2009       | 2008         | 2007         |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Koncernen (Mkr)</b>                    |              |              |            |              |              |
| NETTOOMSÄTTNING                           |              |              |            |              |              |
| - entreprenadrörelsen                     | 1 169        | 1 130        | 908        | 1 322        | 1 002        |
| - projektutveckling/fastighetsförvaltning | 23           | 29           | 9          | 13           | 5            |
| - värdepappersrörelsen                    | -            | -            | -          | 260          | 636          |
| <b>Summa</b>                              | <b>1 192</b> | <b>1 159</b> | <b>917</b> | <b>1 595</b> | <b>1 643</b> |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER         |              |              |            |              |              |
| - entreprenadrörelsen                     | 41           | -45          | 9          | 66           | -66          |
| - projektutveckling/fastighetsförvaltning | 14           | 18           | 12         | 10           | 10           |
| - värdepappersrörelsen                    | -            | -            | -          | -60          | 9            |
| - övrigt                                  | -5           | -5           | -6         | -6           | -6           |
| <b>Summa</b>                              | <b>50</b>    | <b>-32</b>   | <b>15</b>  | <b>10</b>    | <b>-53</b>   |
| Balansomslutning                          | 665          | 722          | 487        | 520          | 514          |
| Redovisat eget kapital                    | 134          | 96           | 128        | 118          | 115          |
| Antal anställda, st                       | 164          | 183          | 167        | 200          | 207          |
| Soliditet, %                              | 20           | 13           | 26         | 23           | 22           |

Nyckeltalsdefinitioner: se not 1

Omsättning (mkr) 2002 - 2011



INVIGNING AV CITY GROSS I BORÅS

## FRAMTIDA UTVECKLING

Jämfört med för ett år sedan har vi gått in i det nya året med en något mindre orderstock. Samtidigt är de projekt som vi har i order helt rätt för vår verksamhet. Det primära målet för 2012 är inte hög tillväxt utan lönsamhet. Vi ligger idag rätt positionerade med våra tre affärsområden inom byggnation med Logistik, Kommersiellt samt Bostäder. Utöver detta bedriver vi egen projektutveckling inom framförallt bostäder där vi själva är stora interna beställare till vår entreprenadsida.

Stockholm och Mälardalsregionen har under flera år varit en viktig marknad för oss. Flera av de rikstäckande kedjor som vi samarbetar med har tagit med oss hit – i nuläget är vi engagerade i projekt med Ica, Willys och Hedin Bil som uppdragsgivare. Dessutom har Logistic Contractor uppfört flera stora logistikanläggningar i regionen och inom affärsområde Kommersiellt har vi under senare år haft ett gott samarbete med bland annat exploitören Brostaden.

Vi ser en stor potential i denna expansiva region. Därför väljer vi nu att ta steget fullt ut och etablera oss med ett eget kontor i Solna med inflyttning i juni 2012. Med etableringen i Stockholm finns vi nu på fem olika ställen – våra övriga kontor ligger i Göteborg, Varberg, Jönköping samt huvudkontoret på hemmaplan i Borås.

Inför 2012 går vi in med en budget i entreprenadrörelsen på 1 200 mkr i omsättning. Av den summan har vi nu cirka 800 mkr i order.

I projektutvecklingen fortsätter arbetet under 2012 med nyförvärv av ytterligare byggrätter samt arbetet med att driva plan- och försäljningsprocesser på bolagets befintliga markområden. Bolaget arbetar efter scenariot att klyftan mellan tillgång och efterfrågan avseende bostäder, på de marknader bolaget är verksamt, är fortsatt stor. Vi tror således på en fortsatt bra efterfrågan på bostäder. Som vi ser det är finansieringsfrågan central. Både banker och företag måste våga satsa och för att nå dit måste det finnas framtidstro. Det som i viss mån motverkar ett ännu större konjunkturproblem för byggbranschen i Sverige är att det finns en omfattande bostadsbrist. Kan vi bygga så att prislappen för köparen är rätt så finns det en marknad.

Bolaget har en i övrigt stark projektportfölj med flera projekt i bra lägen.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämman förfogande står följande vinstmedel:

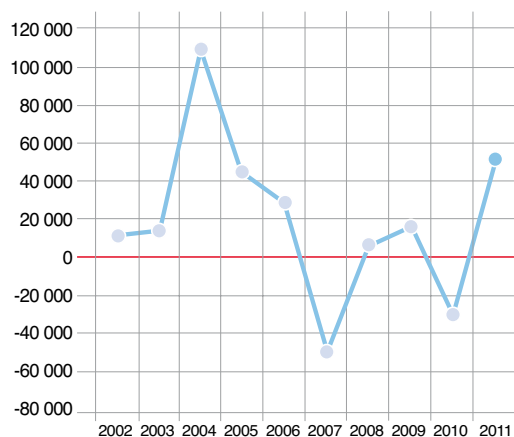
|                                                                            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserade resultat                                                       | 89 942 666       |
| Årets vinst                                                                | -2 614 193       |
|                                                                            | <hr/> 87 328 473 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs | 87 328 473       |
|                                                                            | <hr/> 87 328 473 |



# KONCERNRESULTATRÄKNING

|                                                               | Not  | 2011           | 2010           |
|---------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning                                               | 1, 2 | 1 192 259 609  | 1 159 536 928  |
| Kostnader för produktion, fastighets- och värdepappersrörelse |      | -1 069 908 279 | -1 109 573 418 |
| <b>Bruttoresultat</b>                                         |      | 122 351 330    | 49 963 510     |
| Försäljningskostnader                                         | 3, 4 | -57 102 040    | -70 254 673    |
| Administrationskostnader                                      | 5    | -21 170 650    | -22 602 564    |
| Fastighetskostnader                                           | 6, 7 | -6 209 396     | -3 611 740     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        | 2    | 37 869 244     | -46 505 467    |
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b>                |      |                |                |
| Resultat från andelar i intresseföretag                       |      | -1 700 000     | -              |
| Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag         | 8    | 22 930 887     | 17 692 384     |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |      | 1 462 290      | 942 822        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |      | -10 172 626    | -4 638 223     |
| <b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>          |      | 12 520 551     | 13 996 983     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |      | 50 389 795     | -32 508 484    |
| Skatt på årets resultat                                       | 9    | -8 694 628     | 12 971 764     |
| <b>Årets resultat</b>                                         |      | 41 695 167     | -19 536 720    |

Resultat (tkr) 2002 - 2009



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

|                                                                                | Not | 2011-12-31  | 2010-12-31  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Tillgångar</b>                                                              | 1   |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |             |             |
| IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                                             |     |             |             |
| Goodwill                                                                       | 3   | 21 631 625  | 832 000     |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                                               |     |             |             |
| Byggnader och mark                                                             | 6   | 200 336 355 | 198 499 925 |
| Byggnadsinventarier                                                            | 10  | 789 014     | 175 785     |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 11  | 5 956 585   | 6 590 175   |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 12  | 1 092 135   | 90 051 130  |
|                                                                                |     | 208 174 089 | 295 317 015 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                                              |     |             |             |
| Andelar i intresseföretag                                                      | 13  | 18 017 743  | 33 101 140  |
| Andra långfristiga värdepapper                                                 | 14  | 6 562 500   | 6 562 500   |
| Uppskjutna skattefordringar                                                    | 15  | 16 635 739  | 23 877 381  |
| Andra långfristiga fordringar                                                  |     | 10 000      | 10 000      |
|                                                                                |     | 41 225 982  | 63 551 021  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | 271 031 696 | 359 700 036 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |             |             |
| VARULAGER MM                                                                   |     |             |             |
| Värdepapper                                                                    |     | -           | 468 238     |
| Projektutvecklingskostnader i pågående exploateringsprojekt                    | 16  | 8 845 036   | 3 430 407   |
|                                                                                |     | 8 845 036   | 3 898 645   |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR                                                        |     |             |             |
| Kundfordringar                                                                 |     | 139 346 980 | 186 772 050 |
| Upparbetad ej fakturerad intäkt                                                |     | 41 327 649  | 31 253 564  |
| Fordringar hos intresseföretag                                                 |     | 828 288     | 331 126     |
| Aktuella skattefordringar                                                      |     | 612 208     | -           |
| Övriga fordringar                                                              | 17  | 185 183 451 | 139 144 009 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 3 312 653   | 4 780 699   |
|                                                                                |     | 370 611 229 | 362 281 448 |
| Kassa och bank                                                                 |     | 14 776 672  | 8 969 116   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | 394 232 937 | 375 149 209 |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                        |     | 665 264 633 | 734 849 245 |

|                                                   | Not | 2011-12-31  | 2010-12-31  |
|---------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Skulder och eget kapital</b>                   |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                               | 18  |             |             |
| BUNDET EGET KAPITAL                               |     |             |             |
| Aktiekapital (32 032 aktier à kvotvärde 1 925 kr) |     | 61 661 600  | 61 661 600  |
| Bundna reserver                                   |     | 1 945 245   | 1 945 245   |
|                                                   |     | 63 606 845  | 63 606 845  |
| FRITT EGET KAPITAL                                |     |             |             |
| Fria reserver                                     |     | 29 026 751  | 51 563 471  |
| Årets resultat                                    |     | 41 695 167  | -19 536 720 |
|                                                   |     | 70 721 918  | 32 026 751  |
| <b>Summa eget kapital</b>                         |     | 134 328 763 | 95 633 596  |
| <b>Minoritetsintresse</b>                         |     |             |             |
| Minoritetsintressen                               |     | 20 000      | -           |
| <b>Summa minoritetsintresse</b>                   |     | 20 000      | 0           |
| <b>Avsättningar</b>                               |     |             |             |
| Övriga avsättningar, garantiåtaganden             |     | 11 523 180  | 6 653 600   |
| <b>Summa avsättningar</b>                         |     | 11 523 180  | 6 653 600   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       | 19  |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                       |     | 160 412 500 | 193 461 625 |
| Övriga långfristiga skulder                       |     | -           | 212 701     |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 |     | 160 412 500 | 193 674 326 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                       |     | 1 950 000   | 26 293 229  |
| Förskott från kunder                              |     | 1 155 449   | 1 153 023   |
| Leverantörsskulder                                |     | 128 978 644 | 144 233 299 |
| Fakturerad ej upparbetad intäkt                   |     | 18 977 723  | 63 982 902  |
| Checkräkningskredit                               | 20  | 51 873 177  | 44 820 821  |
| Skulder till intresseföretag                      |     | -           | 13 328 000  |
| Aktuella skatteskulder                            |     | -           | 924 268     |
| Övriga skulder                                    |     | 24 547 952  | 39 080 195  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 21  | 131 497 245 | 105 072 086 |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 |     | 358 980 190 | 438 887 823 |
| <b>Summa skulder och eget kapital</b>             |     | 665 264 633 | 734 849 345 |
| <b>Ställda säkerheter</b>                         | 22  | 185 707 000 | 92 007 000  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                        | 23  | 136 623 944 | 249 055 434 |

# KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN

|                                                               | 2011        | 2010         |
|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                               |             |              |
| Rörelseresultat före finansiella poster                       | 37 869 244  | -46 505 467  |
| Avskrivningar                                                 | 5 019 379   | 4 754 018    |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster                        | -1 324 748  | 6 112 397    |
| Förändring garantiåtaganden                                   | 4 869 680   | 3 815 500    |
| Erhållen ränta                                                | 1 462 290   | 942 822      |
| Utdelningar, intressebolag                                    | 21 230 887  | 17 692 384   |
| Erlagd ränta                                                  | -10 172 626 | -4 638 223   |
| Betald inkomstskatt                                           | -1 664 703  | -175 121     |
|                                                               | 57 289 403  | -18 001 690  |
| Ökning/minskning varulager (värdepapper/exploateringsprojekt) | -4 946 391  | 3 278 648    |
| Ökning/minskning kundfordringar                               | 47 425 070  | -72 332 599  |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar               | -86 396 208 | -110 002 137 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder                           | -15 254 665 | 32 604 859   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder           | -15 184 272 | 137 325 850  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>               | -17 067 063 | -27 127 069  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                               |             |              |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar            | -22 477 500 | -            |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar              | -12 988 587 | -198 980 779 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar                        | 96 790 008  | 124 868 723  |
| Uttag från intresseföretag                                    | 15 103 397  | 7 085 514    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>               | 76 427 318  | -67 026 542  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                              |             |              |
| Inlösen aktier                                                | -           | -41 922 068  |
| Erhållet aktieägartillskott                                   | -           | 40 000 000   |
| Ökning/minskning långfristiga skulder                         | -33 261 826 | 88 321 826   |
| Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder             | -17 290 873 | 19 967 358   |
| Utbetald utdelning                                            | -3 000 000  | -11 077 932  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>              | -53 552 699 | 95 289 184   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                       | 5 807 556   | 1 135 573    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                         | 8 969 116   | 7 833 542    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                           | 14 776 672  | 8 969 115    |

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

|                                                  | Not   | 2011              | 2010              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
|                                                  | 1     |                   |                   |
| Intäkter från värdepappersrörelse                |       | 27 161            | -                 |
| Kostnader för värdepappersrörelse                |       | -                 | -16 116           |
| Övriga rörelseintäkter                           |       | 6 272 218         | 5 741 122         |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |       | <b>6 299 379</b>  | <b>5 725 006</b>  |
| Försäljningskostnader                            | 3     | -6 829 374        | -9 452 691        |
| Administrationskostnader                         | 5, 11 | -2 108 070        | -1 844 577        |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |       | <b>-2 638 065</b> | <b>-5 572 262</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 1 512             | 300 667           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -893 315          | -263 674          |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>    |       | <b>-891 803</b>   | <b>36 993</b>     |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |       | <b>-3 529 868</b> | <b>-5 535 269</b> |
| Skattekostnad                                    | 9     | 915 675           | 1 607 624         |
| <b>Årets förlust</b>                             |       | <b>-2 614 193</b> | <b>-3 927 645</b> |



# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

|                                              | Not | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            | 1   |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR             |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | 6   | 4 815 046          | -                  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 11  | 9 667              | 22 146             |
|                                              |     | <u>4 824 713</u>   | <u>22 146</u>      |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR            |     |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                     | 24  | 82 523 668         | 82 493 668         |
| Andelar i intresseföretag                    | 25  | 8 150 000          | 8 150 000          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 14  | 6 562 500          | 6 562 500          |
| Uppskjutna skattefordringar                  | 15  | 9 031 459          | 18 635 784         |
|                                              |     | <u>106 267 627</u> | <u>115 841 952</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <u>111 092 340</u> | <u>115 864 098</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                    |                    |
| VARULAGER MM                                 |     |                    |                    |
| Värdepapper                                  |     | -                  | 468 238            |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR                      |     |                    |                    |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 59 814 431         | 56 948 883         |
| Fordringar hos intresseföretag               |     | 3 100 000          | 3 100 000          |
| Aktuella skattefordringar                    |     | 46 503             | 9 617              |
| Övriga fordringar                            |     | 476                | 3 934              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 54 641             | 54 730             |
|                                              |     | <u>63 016 051</u>  | <u>60 117 164</u>  |
| Kassa och bank                               | 20  | <u>96 756</u>      | <u>95 500</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <u>63 112 807</u>  | <u>60 680 902</u>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |     | <u>174 205 147</u> | <u>176 545 000</u> |

|                                                   | Not | 2011-12-31  | 2010-12-31  |
|---------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                   |     |             |             |
| <b>Eget kapital</b>                               | 26  |             |             |
| <b>Bundet eget kapital</b>                        |     |             |             |
| Aktiekapital (32 032 aktier à kvotvärde 1 925 kr) |     | 61 661 600  | 61 661 600  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                         |     |             |             |
| Balanserat resultat                               |     | 89 942 666  | 67 390 310  |
| Årets förlust                                     |     | -2 614 193  | -3 927 645  |
|                                                   |     | 87 328 473  | 63 462 665  |
| <b>Summa eget kapital</b>                         |     | 148 990 073 | 125 124 265 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |     |             |             |
| Checkräkningskredit                               | 20  | 4 809 098   | 3 902 180   |
| Leverantörsskulder                                |     | 300 627     | 181 209     |
| Skulder till koncernföretag                       |     | 14 288 842  | 31 604 148  |
| Övriga skulder                                    |     | 4 666 857   | 14 498 139  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      | 21  | 1 149 650   | 1 235 059   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 |     | 25 215 074  | 51 420 735  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>             |     | 174 205 147 | 176 545 000 |
| <b>Ställda säkerheter</b>                         | 22  | 1 000 000   | Inga        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                        | 23  | 152 850 000 | 169 799 000 |



# KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

|                                                  | 2011                | 2010                |
|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                  |                     |                     |
| Rörelseresultat före finansiella poster          | -2 638 065          | -5 572 262          |
| Avskrivningar                                    | 12 480              | 1 414 398           |
| Erhållen ränta                                   | 1 512               | 300 667             |
| Erlagd ränta                                     | -893 315            | -263 674            |
| Betald inkomstskatt                              | -36 886             | -129 110            |
|                                                  | <hr/> -3 554 274    | <hr/> -4 249 981    |
| Ökning/minskning varulager                       | 468 238             | 16 116              |
| Ökning/minskning kundfordringar                  | -                   | 388 250             |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar  | -2 862 002          | 37 123 368          |
| Ökning/minskning leverantörsskulder              | 119 418             | -13 455             |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder     | -27 231 996         | 10 654 849          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <hr/> -33 060 616   | <hr/> 43 919 147    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                  |                     |                     |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -4 815 046          | -19 129             |
| Investeringar i koncernföretag                   | -30 000             | 35 000 000          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>  | <hr/> -4 845 046    | <hr/> -35 019 129   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |                     |                     |
| Inlösen aktier                                   | -                   | -41 922 068         |
| Erhållet aktieägartillskott                      | -                   | 40 000 000          |
| Ökning/minskning checkräkningskredit             | 906 918             | -926 312            |
| Erhållet koncernbidrag                           | 40 000 000          | 3 100 000           |
| Utbetald utdelning                               | -3 000 000          | -11 077 932         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <hr/> 37 906 918    | <hr/> -10 826 312   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          | <hr/> 1 256         | <hr/> -1 926 294    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>            | <hr/> 95 500        | <hr/> 2 021 794     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              | <hr/> <b>96 756</b> | <hr/> <b>95 500</b> |

# NOTER

## GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN

---

### NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER – SID 1 AV 2

---

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### KONCERNREDOVISNING

---

Järngrinden AB (f.d Wäst-Bygg Gruppen AB) äger 100 % av Wäst-Bygg AB, Wäst-Bygg Projektutveckling AB samt 60 % av Wäst-Bygg Gruppen AB (f.d Löfvet i Borås AB).

Moderbolaget har debiterat koncernbolag under året för administrativa tjänster etc med 6,3 mkr (5,7 mkr).

Moderbolaget hyr från koncernbolag lokaler och kontorsutrustning.

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet.

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i dotterföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

#### INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

---

Innehav i intressebolagen Fiberettan i Falkenberg AB (50 %), WBME Holding i Varberg 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.

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

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretag redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

#### INKOMSTSKATTER

---

Moderbolaget och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2001:1 Inkomstskatter. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar i koncernen är hänförbara 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.

#### RESULTATAVRÄKNING PROJEKTUTVECKLING

---

Resultatavräkning sker i takt med att arbetet utförs, s.k. successiv vinstavräkning. Intäktsredovisning sker på basis av sålda bostäder samt upparbetade kostnader i projektbolagen. Förluster kostnadsförs direkt. Vid beräkningen har upparbetningsgraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget, och försäljningsgraden har beräknats som sålda bostäder per balansdagen i relation till totalt antal bostäder i projektet. Färdigställandegraden erhålls genom att försäljningsgraden multipliceras med upparbetningsgraden.

#### IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

---

##### GOODWILL

Goodwill utgörs av det belopp varmed anskaffningsvärdet överstiger det verkliga värdet på koncernens andel i det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar vid förvärvstillfället. Goodwill skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandetiden.

## NOT 1 (FORTSÄTTNING) REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER – SID 2 AV 2

### MATERIELLA 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 %        |

### LEASINGAVTAL

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

### FORDRINGAR

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### 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.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### NYCKELTALSDEFINITIONER

#### SOLIDITET

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



HUGES MARINA, STOCKHOLM



## NOT 2 – NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖRDELAT PÅ RÖRELSEGRENAR

|                                                                           | Koncernen<br>2011    | Koncernen<br>2010    |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:          |                      |                      |
| Entreprenadrörelsen                                                       | 1 169 268 428        | 1 130 847 328        |
| Projektutveckling/Fastigheter, Hyresintäkter                              | 24 291 181           | 29 909 600           |
| Koncerninterna hyresintäkter                                              | -1 300 000           | -1 220 000           |
| <b>Summa</b>                                                              | <b>1 192 259 609</b> | <b>1 159 536 928</b> |
| Resultat efter finansnetto fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande: |                      |                      |
| Entreprenadrörelsen                                                       | 41 062 220           | -44 951 075          |
| Projektutveckling/Fastigheter                                             | 14 557 443           | 17 655 462           |
| Övriga kostnader/gemensamma kostnader                                     | -5 229 868           | -5 212 871           |
| <b>Summa</b>                                                              | <b>50 389 795</b>    | <b>-32 508 484</b>   |

## NOT 3 – GOODWILL

|                                                 | Koncernen          |                   | Moderbolaget      |                   |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | 2011               | 2010              | 2011              | 2010              |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 9 780 564          | 9 780 564         | 7 009 564         | 7 009 564         |
| Genom förvärv från dotterföretag                | 22 477 500         | -                 | -                 | -                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>32 258 064</b>  | <b>9 780 564</b>  | <b>7 009 564</b>  | <b>7 009 564</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -8 948 564         | -6 992 648        | -7 009 564        | -5 607 648        |
| Årets avskrivningar                             | -1 677 875         | -1 955 916        | -                 | -1 401 916        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 626 439</b> | <b>-8 948 564</b> | <b>-7 009 564</b> | <b>-7 009 564</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>21 631 625</b>  | <b>832 000</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

## NOT 4 – LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

| Medelantalet anställda | Koncernen  |            | Moderbolaget |          |
|------------------------|------------|------------|--------------|----------|
|                        | 2011       | 2010       | 2011         | 2010     |
| Kvinnor                | 13         | 14         | 5            | 5        |
| Män                    | 151        | 169        | 4            | 4        |
| <b>Totalt</b>          | <b>164</b> | <b>183</b> | <b>9</b>     | <b>9</b> |

### Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören och tidigare verkställande direktör

|                                              |            |            |           |           |
|----------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
|                                              | 4 644 062  | 5 327 953  | 1 091 280 | 1 014 326 |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | 69 727 223 | 72 506 681 | 3 290 428 | 3 399 174 |

|                                      |                   |                   |                  |                  |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Totala löner och ersättningar</b> | <b>74 371 285</b> | <b>77 834 634</b> | <b>4 381 708</b> | <b>4 413 500</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|

|                                                              |            |            |           |           |
|--------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                        | 36 362 291 | 34 659 714 | 1 403 084 | 1 410 533 |
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören | 889 815    | 739 027    | 188 577   | 181 687   |
| Pensionskostnader för övriga anställda                       | 4 509 680  | 5 852 266  | 88 442    | 104 594   |

|                                                                           |                    |                    |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b> | <b>116 133 071</b> | <b>119 085 641</b> | <b>6 061 811</b> | <b>6 110 314</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|

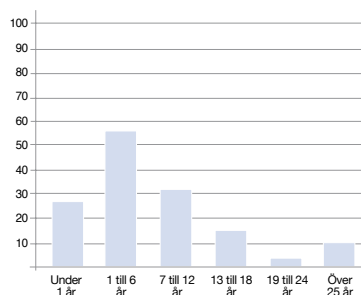
För dotterbolags vd finns avtal om sedvanliga pensionsutfästelser och villkor vid uppsägning. Lön m m vid uppsägning från dotterbolagets sida utgår till vd maximalt under 12 månader.

| Styrelseledamöter och ledande befattningshavare | Koncernen |      | Moderbolaget |      |
|-------------------------------------------------|-----------|------|--------------|------|
|                                                 | 2011      | 2010 | 2011         | 2010 |
| <b>Antal styrelseledamöter på balansdagen</b>   |           |      |              |      |
| Män                                             | 7         | 7    | 5            | 5    |
| Totalt                                          | 7         | 7    | 5            | 5    |

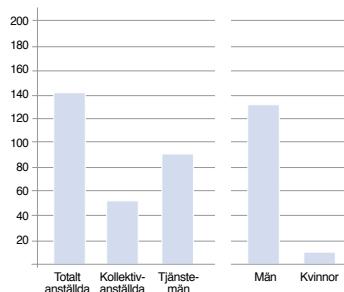
### Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

|        |   |   |   |   |
|--------|---|---|---|---|
| Män    | 8 | 5 | 1 | 1 |
| Totalt | 8 | 5 | 1 | 1 |

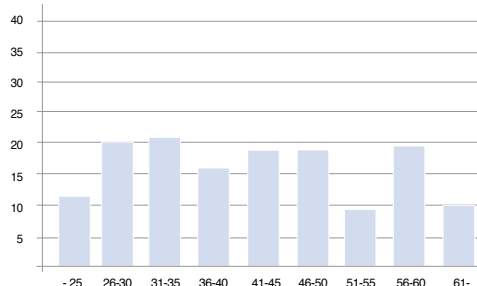
Anställningstid 2011 \*



Antal anställda och fördelning 2011 \*



Åldersfördelning 2011 \*



\* Antal anställda per den sista december 2011

## NOT 5 – ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

|                    | Koncernen        |                  | Moderbolaget   |                |
|--------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
|                    | 2011             | 2010             | 2011           | 2010           |
| PWC                |                  |                  |                |                |
| Revisionsuppdraget | 941 825          | 626 830          | 336 000        | 166 000        |
| Skatterådgivning   | 560 000          | 127 400          | 370 000        | 77 900         |
| Övriga tjänster    | 316 957          | 504 870          | 222 850        | 376 945        |
| BDO                |                  |                  |                |                |
| Revisionsuppdraget | 6 250            | -                | -              | -              |
| <b>Summa</b>       | <u>1 825 032</u> | <u>1 259 100</u> | <u>928 850</u> | <u>620 845</u> |

## NOT 6 – BYGGNADER OCH MARK

|                                                                | Koncernen          |                    | Moderbolaget          |                      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                                | 2011-12-31         | 2010-12-31         | 2011-12-31            | 2010-12-31           |
| Ingående anskaffningsvärden                                    | 203 738 203        | 204 739 025        | -                     | -                    |
| Årets inköp                                                    | 10 041 603         | 107 270 486        | 4 815 046             | -                    |
| Försäljningar                                                  | -6 256 491         | -108 271 308       | -                     | -                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                | <u>207 523 315</u> | <u>203 738 203</u> | <u>4 815 046</u>      | <u>0</u>             |
| Ingående avskrivningar                                         | -5 238 278         | -4 669 754         | -                     | -                    |
| Försäljningar                                                  | -                  | 801 825            | -                     | -                    |
| Årets avskrivningar                                            | -1 948 682         | -1 370 349         | -                     | -                    |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                     | <u>-7 186 960</u>  | <u>-5 238 278</u>  | <u>0</u>              | <u>0</u>             |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                          | <u>200 336 355</u> | <u>198 499 925</u> | <u>4 815 046</u>      | <u>0</u>             |
| Koncernen 2011-12-31 Fastighetsbeteckning                      |                    |                    |                       |                      |
|                                                                |                    |                    | <b>Taxeringsvärde</b> | <b>Bokfört värde</b> |
| Hästhoven 1 Åsboholmsgatan 30                                  |                    |                    | 8 174 000             | 23 345 247           |
| Uttern 5 Engelbrektsgatan 23                                   |                    |                    | 3 437 000             | 4 815 046            |
| <b>Summa</b>                                                   |                    |                    | <u>11 611 000</u>     | <u>28 160 293</u>    |
| <b>Sanerings- och exploateringsfastigheter</b>                 |                    |                    |                       |                      |
| 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              |
| <b>Summa</b>                                                   |                    |                    | <u>1 159 000</u>      | <u>3 236 292</u>     |
| <b>Totalt</b>                                                  |                    |                    | <u>12 770 000</u>     | <u>31 396 585</u>    |

## NOT 7 – FASTIGHETSKOSTNADERNAS FÖRDELNING

|                                         | Koncernen        |                  |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
|                                         | 2011             | 2010             |
| Driftskostnader                         | 2 243 210        | 1 002 252        |
| Underhåll                               | 1 016 590        | 441 238          |
| Fastighetsskötsel                       | 214 224          | 325 936          |
| Fastighetsskatt                         | 750 014          | 445 079          |
| Avskrivningar av anläggningsfastigheter | 1 948 682        | 1 370 349        |
| Avskrivningar byggnadsinventarier       | 36 676           | 26 886           |
| <b>Summa</b>                            | <b>6 209 396</b> | <b>3 611 740</b> |

## NOT 8 – RESULTAT FRÅN FÖRSÄLJNING AV ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

|                                                                  | Koncernen         |                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                  | 2011              | 2010              |
| Realisationsresultat vid försäljning av andelar i koncernföretag | 22 930 887        | 17 692 384        |
| <b>Summa</b>                                                     | <b>22 930 887</b> | <b>17 692 384</b> |

## NOT 9 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

|                                                                                                                 | Koncernen         |                   | Moderbolaget   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|
|                                                                                                                 | 2011              | 2010              | 2011           | 2010             |
| Förändring uppskjuten skatt på underskottsavdrag                                                                | -8 383 087        | 11 593 271        | -9 604 325     | 792 324          |
| Aktuell skatt                                                                                                   | -136 294          | -236 655          | -              | -                |
| Skatteeffekt hänförlig till erhållna koncernbidrag                                                              | -                 | -                 | 10 520 000     | 815 300          |
| Skatteeffekt hänförlig till tidigare år                                                                         | -                 | -220 843          | -              | -                |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende koncernmässigt övertvärde på fastighet vid försäljning                  | -                 | 1 935 070         | -              | -                |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende skattemässiga skillnader nedskrivning och värdeminskning på fastigheter | -10 652           | 234 336           | -              | -                |
| Förändring uppskjuten skatt på obeskattade reserver                                                             | -164 595          | -333 415          | -              | -                |
| <b>Summa</b>                                                                                                    | <b>-8 694 628</b> | <b>12 971 764</b> | <b>915 675</b> | <b>1 607 624</b> |

## NOT 10 – BYGGNADSINVENTARIER

|                                                 | Koncernen       |                |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                 | 2011            | 2010           |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 268 854         | 268 854        |
| Inköp                                           | 649 905         | -              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>918 759</b>  | <b>268 854</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -93 069         | -66 183        |
| Årets avskrivningar                             | -36 676         | -26 886        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-129 745</b> | <b>-93 069</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>789 014</b>  | <b>175 785</b> |

## NOT 11 – INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

|                                                 | Koncernen         |                   | Moderbolaget   |                |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
|                                                 | 2011              | 2010              | 2011           | 2010           |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 13 526 846        | 12 080 586        | 41 595         | 22 466         |
| Årets inköp                                     | 1 204 944         | 1 659 163         | -              | 19 129         |
| Försäljningar och utrangeringar                 | -1 524 676        | -212 903          | -              | -              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>13 207 114</b> | <b>13 526 846</b> | <b>41 595</b>  | <b>41 595</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -6 936 671        | -5 733 569        | -19 448        | -6 967         |
| Försäljningar och utrangeringar                 | 1 042 288         | 197 766           | -              | -              |
| Årets avskrivningar                             | -1 356 146        | -1 400 868        | -12 480        | -12 481        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 250 529</b> | <b>-6 936 671</b> | <b>-31 928</b> | <b>-19 448</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <b>5 956 585</b>  | <b>6 590 175</b>  | <b>9 667</b>   | <b>22 147</b>  |

## NOT 12 – PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                                     | Koncernen        |                   |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                     | 2011-12-31       | 2010-12-31        |
| Ingående nedlagda kostnader         | 90 051 130       | 17 384 102        |
| Under året genomförda försäljningar | -90 051 130      | -17 384 102       |
| Under året nedlagda kostnader       | 1 092 135        | 90 051 130        |
| <b>Utgående nedlagda kostnader</b>  | <b>1 092 135</b> | <b>90 051 130</b> |

## 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 % |
| Mark och exploatering i Borås AB                          | 556758-9915 | Borås      | 34 %    |
| HB Logistic Contractor                                    | 969700-2211 | Göteborg   | 0,1 %   |
| <b>Andelar i bolag redovisade enligt klyvningsmetoden</b> |             |            |         |
| 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 |
|------------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|
| <b>DIREKTÄGDA</b>                  |                   |                  |                    |                             |
| Auto 7H AB                         | 8 611 634         | -1 700 000       | -                  | 6 911 634                   |
| Kungsbacka Södra Stad Holding AB * | 24 149 506        | 3 254 103        | -16 660 000        | 10 743 609                  |
| Mark och exploatering i Borås AB   | 340 000           | -                | -                  | 340 000                     |
| HB Logistic Contractor             | -                 | -                | 22 500             | 22 500                      |
| <b>Summa</b>                       | <b>33 101 140</b> | <b>1 554 103</b> | <b>-16 637 500</b> | <b>18 017 743</b>           |

\* Årets resultat redovisas bland försäljning av andelar i koncernföretag, se not 8.

## NOT 14 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPER

|                                            | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                            | 2011             | 2010             | 2011             | 2010             |
| Avser aktier i Scandinavian Enviro Systems | 6 562 500        | 6 562 500        | 6 562 500        | 6 562 500        |
| <b>Summa</b>                               | <b>6 562 500</b> | <b>6 562 500</b> | <b>6 562 500</b> | <b>6 562 500</b> |

## NOT 15 – FORDRAN FÖR UPPSKJUTEN SKATT

|                                                                                                     | Koncernen         |                   | Moderbolaget     |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                                                                                     | 2011              | 2010              | 2011             | 2010              |
| Uppskjuten skatt på underskottsavdrag                                                               | 22 292 400        | 30 675 487        | 9 031 459        | 18 635 784        |
| Uppskjuten skatt, obeskattade reserver                                                              | -282 398          | -404 737          | -                | -                 |
| Uppskjuten skatt hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter* | -5 374 263        | -6 393 369        | -                | -                 |
| <b>Summa</b>                                                                                        | <b>16 635 739</b> | <b>23 877 381</b> | <b>9 031 459</b> | <b>18 635 784</b> |

\* Beloppen har påverkats av under året förvärvade och avyttrade fastigheter.

## NOT 16 – PROJEKTUTVECKLINGSKOSTNADER I PÅGÅENDE EXPLOATERINGSPROJEKT

|                                                    | Koncernen        |                  |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                    | 2011             | 2010             |
| Nedlagda kostnader i pågående exploateringsprojekt | 8 845 036        | 3 430 407        |
| <b>Summa</b>                                       | <b>8 845 036</b> | <b>3 430 407</b> |

## NOT 17 – ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                                        | Koncernen          |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                        | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
| Fordran avseende pågående bostadsrättsföreningsprojekt | 61 754 602         | 54 739 408         |
| Fordran avseende försäljning andelar i koncernföretag  | 121 687 438        | 80 426 748         |
| Övriga fordringar                                      | 1 741 411          | 3 977 853          |
| <b>Summa</b>                                           | <b>185 183 451</b> | <b>139 144 009</b> |

## NOT 18 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

|                                                                                  | Aktiekapital      | Bundna reserver  | Fria reserver<br>och årets resultat | Summa eget<br>kapital |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| KONCERNEN                                                                        |                   |                  |                                     |                       |
| <b>Eget kapital vid årets början</b>                                             | <b>61 661 600</b> | <b>1 945 245</b> | <b>32 026 751</b>                   | <b>95 633 596</b>     |
| Utdelning beslutad på extra bolagsstämma                                         |                   |                  | -1 500 000                          | -1 500 000            |
| Återbetalning av villkorade aktieägartillskott<br>beslutad på extra bolagsstämma |                   |                  | -1 500 000                          | -1 500 000            |
| Förskjutning mellan bundna och fria reserver                                     |                   | -                | -                                   | -                     |
| Årets resultat                                                                   |                   |                  | 41 695 167                          | 41 695 167            |
| <b>Eget kapital 2011-12-31</b>                                                   | <b>61 661 600</b> | <b>1 945 245</b> | <b>70 721 918</b>                   | <b>134 328 763</b>    |

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till 38 500 000 kr (40 000 000 kr).

## NOT 19 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

| Förfallotider                                                                                   | Koncernen          |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                 | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
| DEN DEL AV LÅNGFRISTIGA SKULDER SOM FÖRFALLER TILL BETALNING SENARE ÄN FEM ÅR EFTER BALANSDAGEN |                    |                    |
| Fastighetslån                                                                                   | 135 012 500        | 193 461 625        |
| <b>Summa</b>                                                                                    | <b>135 012 500</b> | <b>193 461 625</b> |

## NOT 20 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

|                                                    | Koncernen  |            | Moderbolaget |            |
|----------------------------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
|                                                    | 2011-12-31 | 2010-12-31 | 2011-12-31   | 2010-12-31 |
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 66 500 000 | 65 000 000 | 5 000 000    | 5 000 000  |

## NOT 21 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                            | Koncernen          |                    | Moderbolaget     |                  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
|                                            | 2011-12-31         | 2010-12-31         | 2011-12-31       | 2010-12-31       |
| Ej resultatavräknad försäljning av projekt | 90 751 862         | 70 480 525         | -                | -                |
| Upplupna kostnader byggprojekt             | 11 985 652         | 11 412 677         | -                | -                |
| Personalrelaterade poster                  | -                  | 20 748 056         | -                | -                |
| Upplupna räntekostnader                    | 403 576            | 745 121            | -                | -                |
| Upplupna löner                             | 10 871 791         | -                  | 79 383           | 95 270           |
| Upplupna semesterlöner                     | 9 067 744          | -                  | 506 519          | 561 998          |
| Upplupna sociala avgifter                  | 5 178 890          | -                  | 311 818          | 322 688          |
| Övriga poster                              | 3 237 730          | 1 685 708          | 251 930          | 255 103          |
| <b>Summa</b>                               | <b>131 497 245</b> | <b>105 072 087</b> | <b>1 149 650</b> | <b>1 235 059</b> |

## NOT 22 – STÄLLDA SÄKERHETER

|                                 | Koncernen          |                   | Moderbolaget     |            |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------|
|                                 | 2011-12-31         | 2010-12-31        | 2011-12-31       | 2010-12-31 |
| Fastighetsinteckningar          | 135 707 000        | 66 007 000        | -                | -          |
| Företagsinteckningar            | 50 000 000         | 26 000 000        | -                | -          |
| Aktier i dotterbolag            | -                  | -                 | 1 000 000        | -          |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>185 707 000</b> | <b>92 007 000</b> | <b>1 000 000</b> | <b>0</b>   |

## NOT 23 – ANSVARSFÖRBINDELSER

|                                                       | Koncernen          |                    | Moderbolaget       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                       | 2011-12-31         | 2010-12-31         | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
| Solidariskt ansvar för skulder i delägda handelsbolag | 55 392 873         | 101 773 101        | -                  | -                  |
| Generell borgen för dotterbolag                       | -                  | -                  | 95 505 000         | 65 000 000         |
| Generell borgen för intressebolag                     | 11 803 333         | 1 803 333          | 11 470 000         | 1 470 000          |
| Generell borgen för bostadsrättsföreningar etc        | 69 027 738         | 103 329 000        | 45 875 000         | 103 329 000        |
| Generell borgen för hälftenägda projektbolag          | -                  | 40 000 000         | -                  | -                  |
| Lämnade garantier                                     | -                  | 1 600 000          | -                  | -                  |
| Övriga ansvarsförbindelser                            | 400 000            | 550 000            | -                  | -                  |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b>                      | <b>136 623 944</b> | <b>249 055 434</b> | <b>152 850 000</b> | <b>169 799 000</b> |

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

## NOT 24 – ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

|                                                     | Kapitalandel<br>% | Bokfört värde<br>2011-12-31 | Justerat eget<br>kapital |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------|
| MODERBOLAGET                                        |                   |                             |                          |
| Wäst-Bygg AB                                        | 100               | 81 493 668                  | 1 657 579                |
| Wäst-Bygg Projektutveckling AB                      | 100               | 1 000 000                   | 42 881 741               |
| Wäst-Bygg Gruppen AB (före detta Löfvet i Borås AB) | 60                | 30 000                      | 30 000                   |
| <b>Summa</b>                                        |                   | <b>82 523 668</b>           | <b>44 569 320</b>        |

| Koncernen                                   | Org nr      | Säte       | Kapitalandel (%) |
|---------------------------------------------|-------------|------------|------------------|
| Wäst-Bygg AB                                | 556083-0829 | Borås      | 100              |
| HB Logistic Contractor                      | 969700-2211 | Göteborg   | 100              |
| Wäst-Bygg Projektutveckling AB              | 556655-9281 | Borås      | 100              |
| Wäst-Bygg Fastighets AB                     | 556655-7541 | Borås      | 100              |
| WBG Fastighets AB                           | 556751-1513 | Borås      | 50               |
| Depå i Viared AB                            | 556740-0899 | Borås      | 100              |
| Wäst-Bygg Projektutveckling Holding AB      | 556755-3887 | Borås      | 100              |
| Boråstrasten AB                             | 556744-9227 | Borås      | 100              |
| Trandareds Backe i Borås AB                 | 556760-9325 | Borås      | 100              |
| Horngäddans Fastigheter AB                  | 556674-0865 | Borås      | 100              |
| Projekthus 7 i Borås AB                     | 556805-7987 | Borås      | 100              |
| Projekthus 10 i Borås AB                    | 556805-7995 | Borås      | 50               |
| Pallas 1 Fastighets AB                      | 556728-8443 | Borås      | 50               |
| ABCWB M 1-10 Fastighets AB                  | 556821-3689 | Borås      | 50               |
| Wäst-Bygg Fastighetsutveckling Holding AB   | 556825-1937 | Borås      | 100              |
| Projekthus 50 AB                            | 556842-4237 | Borås      | 100              |
| Projekthus 51 AB                            | 556842-4229 | Borås      | 100              |
| LC Fastigheter 3 AB                         | 556837-4911 | Borås      | 100              |
| AB Ulricehamn Australien 3                  | 556734-8924 | Ulricehamn | 50               |
| Ulricehamn Ärlan 4 AB                       | 556839-2319 | Ulricehamn | 50               |
| Wäst-Bygg Gruppen AB (fd Löfvet i Borås AB) | 556872-8260 | Borås      | 60               |

## NOT 25 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG MODERBOLAGET

|              | Org nr            | Säte                |                             |                                             |
|--------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|
| Auto 7H AB   | 556033-9789       | Borås               |                             |                                             |
|              | Kapitalandel<br>% | Rösträttsandel<br>% | Bokfört värde<br>2011-12-31 | Andel i justerat eget<br>kapital 2011-12-31 |
| Auto 7H AB   | 49%               | 49%                 | 8 150 000                   | 7 995 000                                   |
| <b>Summa</b> |                   |                     | <b>8 150 000</b>            | <b>7 995 000</b>                            |

## NOT 26 – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL MODERBOLAG

| MODERBOLAG                                                                    | Aktiekapital      | Balanserat<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ingående balans vid årets början</b>                                       | <b>61 661 600</b> | <b>63 462 666</b>      | <b>125 124 266</b>    |
| Erhållna koncernbidrag                                                        |                   | 40 000 000             | 40 000 000            |
| Skatteeffekt av mottaget koncernbidrag                                        |                   | -10 520 000            | -10 520 000           |
| Utdelning beslutad på extra bolagsstämma                                      |                   | -1 500 000             | -1 500 000            |
| Återbetalning av villkorade aktieägartillskott beslutad på extra bolagsstämma |                   | -1 500 000             | -1 500 000            |
| Årets resultat                                                                |                   | -2 614 193             | -2 614 193            |
| <b>Eget kapital 2011-12-31</b>                                                | <b>61 661 600</b> | <b>87 328 473</b>      | <b>148 990 073</b>    |

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till 38 500 000 kr (40 000 000 kr).

## STYRELSEN BESTÅR AV:

Ulf Öjerklint  
Ordförande

Patrik Ivarson  
Verkställande direktör

Gunnar Ivarson

Boris Lennerhov

Ulf Christofferson

Revisor är Thomas Björkman, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PWC)



**[www.wäst-bygg.se](http://www.wäst-bygg.se)**

BORÅS, HUVUDKONTOR: Postadress: Box 912, 501 10 Borås  
Besöksadress: Åsboholmsgatan 30, 504 51 Borås, tel: 033-23 30 00

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

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

e-post: [info@wast-bygg.se](mailto:info@wast-bygg.se)