



*Nya Sylteskolan i Trollhättan*



# Innehåll

Översikt	
Om Serneke .....	1
Året i korthet .....	2
1 000 skolor på 10 år .....	3
VD har ordet .....	4
Organisation och affärsmodell .....	5
Entreprenaderbudandet .....	6
Projektutveckling .....	7
Stort behov av bostäder .....	8

Strategi	
Vår plan framåt .....	9
Trender i marknad och omvärld .....	10
Strategi för ökad lönsamhet .....	11
Karlatornet – ett händelserikt år .....	12
Innovativ stadsplanering .....	13

Hållbarhet	
Vår syn på hållbarhet .....	14
Våra fokusområden .....	15
En trygg och säker arbetsmiljö .....	16
En utvecklande arbetsplats .....	17
Miljömedvetna val .....	19
Mer motion åt folket .....	21
Styrning och ramverk .....	22
Etiskt förhållningssätt och schyssta affärer .....	23

Aktien .....	24
Förvaltningsberättelse .....	26
Risker och riskhantering .....	30
Bolagsstyrningsrapport .....	33
Flerårsöversikt .....	42
Finansiella definitioner .....	44
Finansiella rapporter .....	47
Noter .....	61
Revisionsberättelse .....	90
Årsstämma .....	93

Den reviderade årsredovisningen för Serneke Group AB (publ), 556669-4153, utgörs av sidorna 26–89. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska, där den svenska är originalversionen. Hållbarhetsprioriteringar är integrerade i hela årsredovisningen.



**”Ett led i förberedelserna inför ett fjärde torn”**

Under året färdigställdes den nya entrén till Svenska Mässans kongress- och mässhallar. Shahroz Sahba är chef för region Väst.

”Ombyggnationen av Entré 8, som ligger på mässans västra sida mot Skånegatan, innebär en påtagligt förbättrad logistik och tillgång till både mäss- och kongresshallar. Projektet innebär också en förberedelse inför byggnationen av Svenska Mässans fjärde torn, +One, som beräknas påbörjas om ett par år.”





# Nästa generation samhällsbyggare

Serneke är en nytänkande byggkoncern med en stark strävan att tillhöra och tillföra något nytt. För kunderna, samhället och nästa generation.

## Nytänkande och heltäckande

Serneke levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där våra konkurrensfördelar gör störst skillnad.

## En samverkande organisation

Verksamheten inom entreprenad och projektutveckling bedrivs i nära samarbete med kunderna. Därigenom skapas goda förutsättningar för hög effektivitet, god kontroll och ett bra slutresultat.

Verksamheten är uppdelad i fem geografiska regioner; Väst, Öst, Syd, Norr och Mitt.

## 1 100 medarbetare

Serneke har medarbetare i olika åldrar, med varierande ursprung och olika bakgrund. Men det finns en sak som binder oss samman - den orubbliga viljan att tillhöra och tillföra något nytt. I slutet av 2019 uppgick antalet medarbetare till cirka 1 100.

## Ett starkt samhällsengagemang

Samhällsengagemanget genomsyrar allt vi gör. I kraft av vår storlek har vi både möjlighet och ett ansvar att bidra till en mer hållbar utveckling. Genom vår verksamhet bidrar vi till att utveckla städer, orter och samhället i stort. Vi menar dessutom att det går hand i hand med långsiktig tillväxt och god lönsamhet.



# Året i korthet

2019 kännetecknades av stora utmaningar, både av intern och extern karaktär. Under året låg stort fokus på att ha modet att våga förändra och tänka i nya banor – allt i syfte att skapa förutsättningar för en starkare organisation, en långsiktigt hållbar tillväxt och en ökad lönsamhet.

## Viktiga händelser och större projekt

### Ny organisation och sänkta kostnader

Under året genomfördes en översyn av verksamheten, vilket resulterat i en ny regionsbaserad organisation. Det övergripande målet är att öka samverkan inom koncernen och samtidigt stärka det lokala entreprenörs- och affärsmannaskapet. Som ytterligare led i detta arbete beslutades i mars 2020 om förändringar som innebär minskade kostnader

om cirka 200 miljoner kronor årligen. Förändringarna, som berör upp till 100 tjänster, förväntas ge full effekt vid inledningen av 2021.

### Slutförande av flertalet större transaktioner

Under året slutfördes ett flertal större transaktioner. Till de största hörde avyttringen av en hyresrättsportfölj till Trenum till ett sammanlagt värde av 1,6 miljarder kronor, försäljningen

av en fastighet till Göteborgs kommun samt slutuppgörelsen avseende Säve flygplats.

### Försäljningen av Karlatornet skjuts på framtiden

I mitten av januari 2020 nåddes en överenskommelse med Oaktree Capital Management om försäljning av en majoritetsandel i Karlatornet. Till följd av den oro som coronaviruset orsakade på den globala finansmarknaden, beslutade dock

Oaktree i mars 2020 att skjuta det slutliga avtalstecknandet på framtiden. Som en konsekvens har aktiviteten på projektet sänkts till en minimal nivå.

### Flera avtal rörande samhällsfastigheter

Under året tecknades flera avtal rörande samhällsfastigheter. Till dessa hörde bland andra ett större ramavtal med Specialfastigheter samt avtalet med Lejonfastigheter avseende en ny simhall i Linköping.

## Finansiell utveckling

INTÄKTER, MKR

**6 725**

ORDERINGÅNG, MKR

**8 601**

RÖRELSERESULTAT, MKR

**-84**

ORDERSTOCK 31/12  
2019, MKR

**8 943**

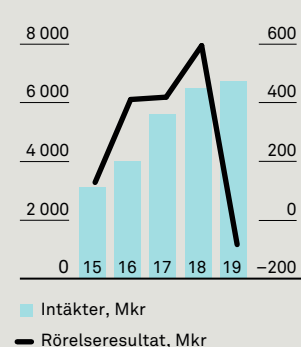
RÖRELSEMARGINAL, %

**-1,2**

### NYCKELTAL

Mkr	2019	2018
Intäkter	6 725	6 516
Rörelseresultat	-84	595
Rörelsemarginal, %	-1,2	9,1
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-3,66	26,16
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	96,92	100,47
Soliditet, %	38,0	40,9
Nettolåneskuld	1 224	552
Nettoskuldsättningsgrad, %	56,2	24,3
Orderingång	8 601	4 692
Orderstock	8 943	6 382

### OMSÄTTNING OCH RESULTAT



Koncernens intäkter uppgick till 6 725 Mkr (6 516), en ökning med 3 procent. Rörelseresultatet uppgick till -84 Mkr (595), motsvarande en rörelsemarginal på -1,2 procent (9,1). Den externa orderboken ökade kraftigt under året. Vid utgången av året uppgick den till 8 943 Mkr (6 382).





# 1 000 skolor på 10 år

Fram till år 2025 beräknas antalet barn i grundskolan öka med cirka 20 procent, vilket betyder att 250 000 fler elever än idag behöver få en skolplats. För att möjliggöra detta krävs mellan 800 och 1 200 nya grundskolor i Sverige. En av dem, Sylteskolan, byggs just nu i Trollhättan.

## >> Påtaglig brist på skolor i hela landet

Antalet barn och unga i förskoleklass och grundskola kommer under de kommande åren öka kraftigt. Utvecklingen ställer stora krav på omfattande investeringar i såväl nya som befintliga skolor.

Skolbristen finns i hela landet. I enlighet med SCB:s prognos för befolkningstillväxten skulle det behöva byggas omkring 1 000 nya skolor under de kommande tio åren för att möta det faktiska behovet.

### Stort renoveringsbehov

Utöver nybyggnation krävs även upprustning av befintliga skolbyggnader. Majoriteten av alla skolor i Sverige är byggda under 1960- och 70-talen och ett stort antal av dem står inför omfattande renoveringsbehov.

### SERNEKE & SKOLOR

## 11 SKOLPROJEKT

Under det senaste året har Serneke haft 11 olika skolprojekt igång.

### ”Sylteskolan ska sjuda av liv”

Ett av Sernekes största pågående skolprojekt är om- och tillbyggnaden av Sylteskolan i Trollhättan. Kenth Fagerberg är Sernekes platschef.

”Nya Sylteskolan är ett jätteprojekt som kommer fungera som inspiration för andra skolprojekt runt om i landet. Utöver lokaler för grundskola rymmer byggnaderna även en ny stor idrottshall, ett stadsdelsbibliotek och en fritidsgård. Både vad gäller inom- och utomhusmiljö sätter vi en ny standard. Varje detalj är genomtänkt. Vad som är extra roligt är att både elever och lärare getts möjlighet att tycka till. Detta har bland annat resulterat i en större skolgård, sittplatser under tak och en drickfontän.”



# ”Fullt fokus på att stärka lönsamheten”



## » Hur skulle du beskriva utvecklingen under 2019?

”Det var helt klart ett utmanande år. Ser vi till den finansiella utvecklingen är vi inte nöjda. Vi möter utmaningarna med stor ödmjukhet, men också med stor beslutsamhet och handlingskraft.”

## Vad beror utvecklingen på?

”Till de främsta orsakerna hör kostnader för kapacitet som varit på ”standby” på Karlastaden, en negativ utveckling för

vår anläggningsverksamhet och ändrade redovisningsregler. Därutöver påverkade även slutuppgörelsen avseende Såve flygplatsområde resultatet för året som helhet negativt. Även vår långsiktiga satsning på samverkansavtal under 2018 och 2019 har påverkat negativt. Vår bedömning är att detta kommer återgåldas under kommande år, i takt med att avtalen leder till produktion.”

## Vad görs nu för att öka lönsamheten?

”Till de främsta åtgärderna hör etableringen av en ny organisation. Entreprenörskap och närhet till de lokala affärerna har alltid varit kärnan i vårt erbjudande och det som tagit oss dit vi är idag. För att förstärka detta och skapa ännu bättre förutsättningar för affärer i hela värdekedjan, både entreprenad och utveckling, har vi nu brutit upp de tidigare affärsområdena och istället infört en regionsbaserad organisation. Regionerna får fullt resultatansvar och befogenhet att driva hela vårt erbjudande – nära kunderna. Vi är övertygade om att detta kommer leda till lägre kostnader, ökad konkurrenskraft, förbättrad lönsamhet och en ännu större delaktighet hos våra medarbetare.

## I slutet av mars 2020 beslutades om effektiviseringar och minskade kostnader. Vad innebär det?

”Det innebär en anpassning av kostnadskostymen för det nya Serneke Sverige och det effektiva arbetssätt som denna organisation syftar till. Det nu rådande läget i världen med

effekterna av covid-19 kräver dessutom ytterligare handlingskraft i anpassningen. Åtgärderna reducerar kostnader över hela organisationen och innebär att upp till 100 tjänster varslas om uppsägning. Sammantaget innebär åtgärderna att cirka 200 miljoner kronor frigörs årligen med fullt genomslag från och med början av 2021.”

## Tidigare har det varit stort fokus på tillväxt. Hur ser det ut framåt?

”Vi har sedan starten fokuserat stenhårt på tillväxt. Ambitionen har hela tiden varit att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. För att på allvar kunna konkurrera om de största och mest spännande projekten krävs en viss volym. Där är vi nu. Det finns idag väldigt få projekt vi inte kan ta till följd av vår storlek. Med det som utgångspunkt ligger nu fokus på att stärka lönsamheten.”

## Hur upplever du utvecklingen på marknaden överlag?

”Det är lite tudelat. Å ena sidan upplever vi en ökad försiktighet, inte minst inom bostadssektorn.

Vi ser också att leddiderna fram till beslut hos kunderna, kommunala såväl som privata, blir längre. Samtidigt var vår egen orderingång under året stark och orderstocken i slutet av året 40 procent högre än föregående år.”

## Som en konsekvens av det nya coronaviruset har försäljningen av Karlatornet skjutits på framtiden. Vad händer nu?

”I mitten på januari 2020 nådde vi en överenskommelse med Oaktree Capital Management om försäljning av 80 procent av Karlatornet. Sedan dess har en process för att slutföra bankfinansiering och transaktionsdokumentation pågått som skulle ha avslutats under de första månaderna 2020. På grund av den oro som coronaviruset orsakat på den globala finansmarknaden, har nu vår tilltänkta partner beslutat att skjuta det slutliga avtalsteckandet på framtiden. Det är självklart en besvikelse att vi inte kan hålla den tidplan för slutförandet av transaktionen som vi hade satt upp. Men den situation som uppstått i världen råder vi inte över.”

## Vilka konsekvenser kommer beslutet att få?

”Vi måste ta ansvar för hela bolaget och kommer därför vidta de åtgärder som krävs. Till dessa hör givetvis att tills vidare minimera aktiviteten i projektet.”

## Hur skulle du beskriva fokus för 2020?

”Ett självklart fokus för oss blir att få finansieringen av Karlatornet på plats och därefter återuppta produktionen. Därtill är vår främsta prioritering att stärka lönsamheten och anpassa oss för det marknads-läge som nu råder. I detta arbete utgör etableringen av den nya organisationen en helt central del. Vi ska också fortsätta utveckla vårt erbjudande. Vi tror mycket på partnerskap, samverkan och transparens – att jobba mot gemensamma mål där alla har full insyn. Detta perspektiv ska vi nu ta med oss när vi blickar framåt.”

---

» Vår främsta prioritering är att stärka lönsamheten.

---

# Ny organisation och ökad samverkan

Ett starkt entreprenörskap, närhet till de lokala affärerna och engagerade medarbetare har alltid varit kärnan i Sernekes erbjudande. För att förstärka detta och skapa ännu bättre förutsättningar för affärer, både inom entreprenad- och projektutveckling, beslutades under 2019 om en ny organisation.



Serneke har 20 kontor runt om i landet.  
Huvudkontoret finns i Göteborg.

Den nya organisationen tar avstamp i fem regioner: Väst, Öst, Syd, Mitt och Norr. I varje region finns hela Sernekes erbjudande av tjänster inom entreprenadverksamhet och projektutveckling.

Regionerna har det fulla affärsmässiga ansvaret och även befogenhet att driva och utveckla erbjudandet gentemot kunderna.

## Entreprenadverksamhet

Inom entreprenadverksamheten bedrivs all bygg, anläggnings- och infrastrukturrelaterad verksamhet inom koncernen.

## Projektutveckling

Projektutveckling innefattar utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Projekten drivs i egen regi eller i samarbete med tredje part via intresseföretag och joint ventures.

## Hög grad av samverkan

Det övergripande målet med den nya organisationen är att öka konkurrenskraften, sänka kostnaderna, förbättra lönsamheten och skapa en ännu större känsla av delaktighet hos medarbetarna.

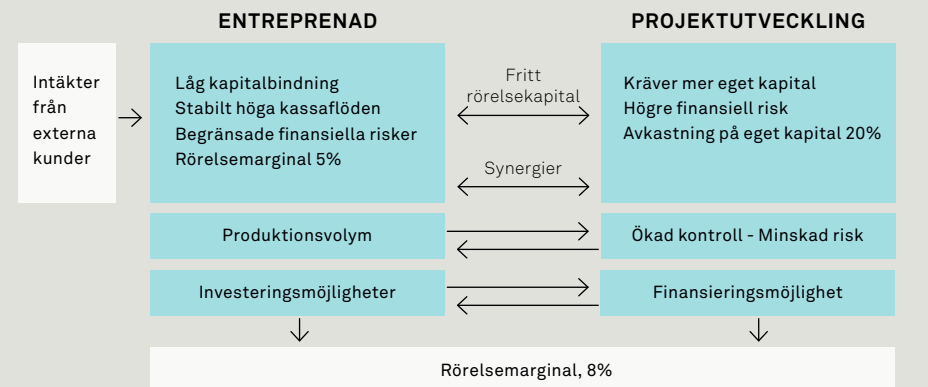
Genom omorganisationen möjliggörs ett närmare samarbete både internt och tillsammans med kunder och partners. Därigenom skapas förutsättningar för hög effektivitet och kompetensutnyttjande.

## En affärsmodell byggd på samverkan

Sernekes affärsmodell bygger på intern samverkan, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en väl avvägd balans mellan risk och möjlighet till avkastning. Kärnan i verksamheten utgörs av entreprenaduppgifter inom bygg och anläggning. Entreprenadverksamheten är kapitaleffektiv, genererar goda kassaflöden och kännetecknas av en begränsad finansiell risk. Genom samverkan och samarbete kan hela processen,

från markanvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras – tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet.

Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utvecklings- och fastighetsprojekt. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.



Balanserad riskspridning – Bättre avkastning



## Ett starkt entreprenaderbudande...

Inom entreprenadverksamheten utförs bygg- och anläggningsrelaterade projekt. Bland kunderna återfinns såväl privata som offentliga aktörer.

Serneke erbjuder heltäckande tjänster inom byggsektorn, med fokus på större byggentreprenader i storstadsregionerna. Verksamheten innefattar främst uppförande av bostäder samt kommersiella och offentliga fastigheter. Inom ramen för entreprenaderbudandet utförs även alla typer av mark- och anläggningsarbeten: markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, hamnentreprenader, industriprojekt och betongentreprenader.

Kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting, myndigheter och handelsplatsutvecklare.

### Utvecklingen 2019

Efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter, både från privata och offentliga beställare, var under året fortsatt stabil. Till nya större bostadsprojekt under året hörde bland annat avtal med Västerbyhem om 194 lägenheter i Upplands-Väsby, med Framtiden Byggutveckling om 125 lägenheter i Göteborg och med Wåhlin Fastigheter avseende såväl nybyggnation som renovering av lägenheter i Solna. Till andra stora projekt hörde bland annat den nya simhallen i Linköping samt ett flertal större skolprojekt, bland annat i Arvika, Falkenberg och Vänersborg.

### Fokus 2020

Fokus under 2020 kommer att ligga på att stärka lönsamheten. Målet är att behålla den starka positionen i Västsverige och samtidigt fortsätta stärka ställningen i övriga regioner.

### EXEMPEL PÅ PROJEKT

#### LINKÖPINGS NYA SIMHALL

Under året påbörjades byggnationen av en ny simhall i Linköping. Utöver tävlingsbassäng ska badhuset bland annat rymma motionsbassäng, rehabbassäng och olika avdelningar för lek, träning och avkoppling. Anläggningen beräknas stå klar sommaren 2022.



#### NYA SHOPPINGCENTRET I KUNGÄLV INVIGT

I april 2019 invigdes Kongahälla Center. Med plats för 100 butiker och restauranger på cirka 37 000 kvadratmeter handelsyta är projektet den största köpcentrumsatsningen på tio år i Göteborgsregionen. Kongahälla Center byggdes genom en partneringentreprenad med fastighetsbolaget Adapta.



#### 194 STUDENTLÄGENHETER I UPPLANDS-VÄSBY

Under året tecknades avtal med Väsbyhem om att uppföra 194 lägenheter, varav merparten ungdomslägenheter. Projektet är en första etapp i utvecklingen av Väsby stationsområde, där det nu planeras för totalt 1 000 nya bostäder, kontor, handel och service i ett kollektivtrafikhärläge. Bostäderna ska stå klara i slutet av 2021.



#### SAMVERKAN KRING NY SKOLA I ARVIKA

Serneke och det kommunala bolaget Arvika Fastighets AB tecknade under 2019 ett samverkansavtal kring utvecklingen av en ny högstadieskola i Arvika. Den nya skolan är planerad att stå klar under 2021.

#### CAMPUS ESKILSTUNA

Under 2019 färdigställdes ett nytt campus för Mälardalens högskola i Eskilstuna. Campuset är beläget inne i centrala Eskilstuna.



## ... och en spännande projektportfölj

Projektutvecklingsportföljen består av mark för exploatering av bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med fokus på storstadsregioner i Sverige. Från ett tidigare fokus på förvärv av mark och fastigheter samt planarbete bedrivs nu projekt i alla faser.

Verksamhetsområde Projektutveckling ansvarar för förvärv och utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Verksamheten består huvudsakligen av förvärv av bebyggd eller obebyggd mark, vilken förädlas till bostäder och kommersiella fastigheter. Utvecklingen av projekt- och exploateringsfastigheter sker i egen regi eller tillsammans med samarbetspartners. Kunderna utgörs huvudsakligen av privatpersoner, bostadsrättsföreningar, privata bostadsbolag och offentligt finansierade hyresgäster – men också fastighetsbolag eller företag som behöver lokaler för sin kommersiella verksamhet.

### Utvecklingen 2019

Under året bedrevs projekt i alla faser, från planering och byggnation till försäljning av bostäder. Stor kraft lades under året på försäljningen av en majoritetsdel av Karlatornet. Som en konsekvens av den oro som coronaviruset orsakat på den globala finansmarknaden beslutade dock Sernekes tilltänkta partner i mars 2020 att skjuta det slutliga avtalstecknandet på framtiden.

Till andra större händelser hörde försäljning av fastigheter i Malmö och Göteborg, försäljningen av en hyresrättsportfölj omfattande cirka 875 lägenheter till Trenum AB samt slutförandet av avyttringen av Säve flygplats till Castellum.

Vid årets slut bedrevs sex produktioner exklusive Karlastaden, varav ett via Joint venture.

### Fokus 2020

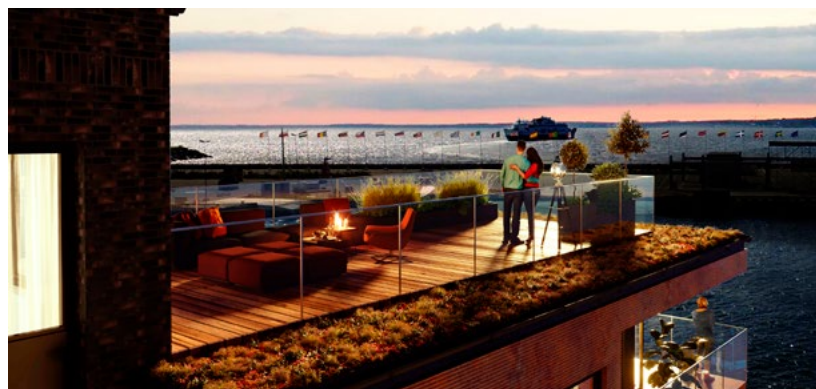
Strategin framöver går ut på att fortsätta investera i projekt med låg riskprofil, till rätt pris och i lägen som över tid har en god avsättning i marknaden. Fokus 2020 kommer att ligga på fortsatt genomförande. I takt med att flertalet projekt går in i produktion kommer även utbytet med entreprenadverksamheten inom Serneke att öka.

### EXEMPEL PÅ PROJEKT



#### MAGASINHUSEN I LANDSKRONA

Magasinhusen i norra Borstahusen, Landskrona, är ett av Sernekes första egenutvecklade projekt i region Syd. Här byggs 99 nya lägenheter i tegel som speglar Landskronas historiska packhus och Borstahusens marina arkitektur.



#### TREVÅGOR I HELSINGBORG

I det havsnära läget Oceanhamnen i Helsingborg har Serneke byggt 49 lägenheter. Inflyttningen påbörjades i mars 2020.



#### CIRKUSTOMTEN I GÖTEBORG

Efter en internationell markanvisningstävling valde Göteborgs stad Serneke som aktör för att utveckla den attraktiva Cirkustomten i Lorensberg, ett stenkast från Avenyn och Götaplatsen i Göteborg. Visionen är att uppföra ca 250 lägenheter, i form av både bostads- och hyresrätter. Därutöver planeras även för publika verksamheter som restauranger, butiker – och möjligen även ett hotell.



#### VÄSTRA SJÖSTADEN I TRELLEBORG

Serneke och Midroc har tecknat en avsiktsförklaring med Trelleborgs kommun rörande utveckling av en ny stadsdel i centrala Trelleborg, med plats för cirka 1 000 nya bostäder, servicelokaler och en ny strand och strandpromenad. Den första detaljplanen beräknas bli klar under 2020.



# Stort behov av bostäder

Sverige växer så det knakar. Till de främsta drivkrafterna hör ökad medellivslängd, omfattande invandring och högt barnafödande. Utvecklingen väntas bidra till en fortsatt hög efterfrågan på bostäder och ett fortsatt byggande av bostäder. 783 av dem byggs i Stora Råbylund i Lund.

## » Stark befolkningstillväxt driver på efterfrågan

I takt med att befolkningen växer, ökar även behovet av bostäder. I genomsnitt skulle cirka 64 000 nya bostäder per år behöva byggas för att möta behovet. Cirka 75 procent av det tillkommande bostadsbehovet förväntas finnas i de tre storstäderna, Stockholm, Göteborg och Malmö-Lund.

### Stort renoveringsbehov

Utöver ett fortsatt omfattande nybyggnationsbehov står även stora delar av miljonprogrammet inför omfattande upprustningsbehov. Fastigheterna är ofta

underhållsmässigt eftersatta och har stora renoveringsbehov. Sammantaget består miljonprogramsfastigheterna av drygt 900 000 bostäder, varav den största delen ägs av kommunala fastighetsbolag i större städer.

### SERNEKE & BOSTÄDER

## > 4 000

bostäder under byggnation i slutet av 2019

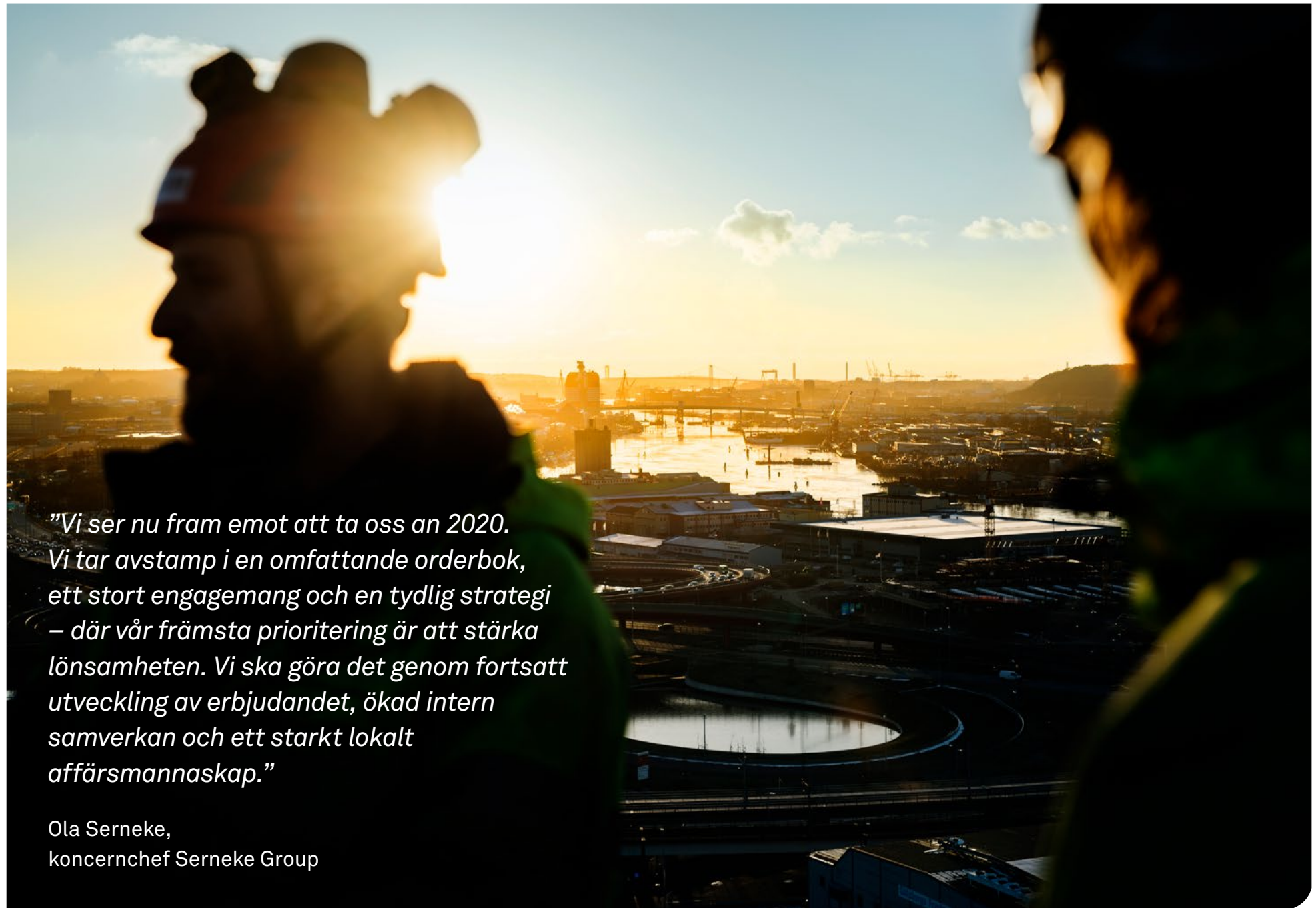
## ”Bra bostäder för framtiden”

I slutet av 2019 tecknades avtal med Magnolia Bostad avseende byggnation av nära 800 lägenheter i Stora Råbylund i Lund. Kristian Jansson är regionchef Serneke Syd.

”Serneke och Magnolia har genomfört många lyckade projekt runt om i Sverige. Detta projekt är en fortsättning på det fina samarbetet. Flerfamiljshusen fördelar sig på totalt 12 huskroppar i fyra till sex våningar. Inom området byggs även tre underjordiska parkeringsgarage, markparkeringar och parker.”







*”Vi ser nu fram emot att ta oss an 2020. Vi tar avstamp i en omfattande orderbok, ett stort engagemang och en tydlig strategi – där vår främsta prioritering är att stärka lönsamheten. Vi ska göra det genom fortsatt utveckling av erbjudandet, ökad intern samverkan och ett starkt lokalt affärsmannaskap.”*

Ola Serneke,  
koncernchef Serneke Group

## Trender i marknad och omvärld

Sernekets verksamhet påverkas av flera större trender i marknad och omvärld. Till de främsta hör en ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal, allt striktare upphandlingskrav och en hård konkurrens om erfarna medarbetare.

### Ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal

Under senare år har det blivit vanligare med totalentreprenader och samverkansavtal. Vid en totalentreprenad tar byggaren ett helhetsansvar och utför allt från projektering till val och inköp av material och uppförande. Samverkan och partnering är en strukturerad arbetsform som innebär att byggherre och entreprenör arbetar nära varandra, mot gemensamma mål och med stor förståelse för varandras behov, utmaningar och affär.

### Striktare upphandlingskrav och ökad transparens

Upphandlingskraven har under senare år blivit allt striktare. Från att tidigare huvudsakligen ha fokuserat på pris, ställs idag ofta krav avseende bland annat minimiomsättning och särskilda miljö- och kvalitetscertifieringar. Därutöver ställs ofta även krav på de enskilda projektmedlemmarnas färdigheter.



### Arbetsgivarvarumärket allt viktigare

Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. Sernekets förmåga att identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är helt avgörande för koncernens fortsatta framgång. Medarbetarnas kompetens och prestationer är avgörande för att nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.

### Strukturellt underskott på bostäder och samhällsfastigheter

Den växande befolkningen i Sverige har en positiv effekt på byggbranschen, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar. Sammantaget uppskattar Boverket att i genomsnitt 64 000 nya bostäder per år behöver byggas under perioden 2018 till 2027 för att möta behovet.





## Strategi för ökad lönsamhet

Sernekes strategi syftar till att säkerställa en långsiktig tillväxt med god lönsamhet. Centrala delar i strategin framåt utgörs av en ökad intern samverkan, ett ökat fokus på det lokala affärsmannaskapet, ett aktivt samhällsengagemang och modet att tänka nytt och bortom det mest givna.

### Ökad samverkan – internt och externt

Den nya organisationen ökar förutsättningarna för samverkan inom koncernen. Därigenom skapas förutsättningar för ett stärkt kunderbjudande och ökad intern effektivitet inom bland annat planering, kalkylering och projektgenomförande.

### Fokus på stora entreprenadprojekt

Kärnan i Sernekes verksamhet ska även framöver utgöras av entreprenaduppdrag relaterade till bygg- och anläggningsprojekt. Övergripande fokus ligger här på större projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

### Egen projektutveckling

Delar av de kassaflöden som genereras inom entreprenadverksamheten ska användas för investeringar inom projektutveckling. Projekten ska generellt kännetecknas av låg risk och ha goda möjligheter till avsättning i marknaden.

### Ett stärkt lokalt affärsmannaskap

Till Sernekes styrkor har alltid hört den lokala förankringen och det delegerade affärsmannaskapet. Detta ska framöver stärkas ytterligare. Genom den nya regionindelningen ges regionerna fullt resultatansvar och befogenhet att driva erbjudandet mot kund. Målet är att därigenom möjliggöra sänkta kostnader, ökad konkurrenskraft och förbättrad lönsamhet.

## Finansiella mål

### TILLVÄXT

Sernekes övergripande tillväxtmål är att nå intäkter om 10 miljarder kronor år 2020 genom främst organisk tillväxt kompletterat med selektiva förvärv.

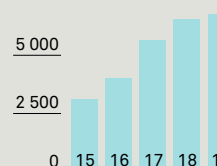
7 500

5 000

2 500

0

Intäkter, Mkr



### LÖNSAMHET

Det långsiktiga målet för entreprenadverksamheten är en rörelsemarginal på 5 procent. Projektutveckling strävar efter en avkastning på sysselsatt kapital om 20 procent. För koncernen som helhet motsvarar detta ett mål att på lång sikt ha en rörelsemarginal som uppgår till 8 procent.

15

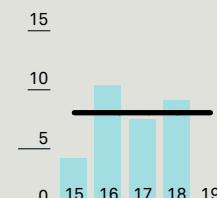
10

5

0

Rörelsemarginal, %

Mål ≥8%



### KAPITALSTRUKTUR

Soliditeten ska överstiga 25 procent och likviditetsreserven ska uppgå till motsvarande 5 procent av intäkterna under den senaste tolv månadersperioden.

45

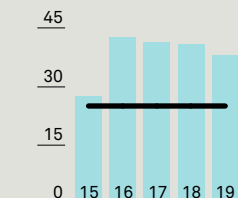
30

15

0

Soliditet, %

Mål &gt;25%



18

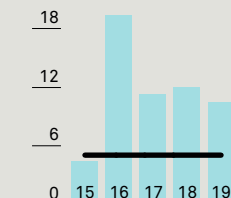
12

6

0

Likviditetsreserv av intäkter, %

Mål ≥5%



## Karlstaden:

# Ett händelserikt år för Karlatornet

Under hela 2019 bedrevs ett intensivt arbete med Karlatornet. Till aktiviteterna hörde bland annat gjutning av bottenplattan, resning av kärna och stomme samt förberedande markarbeten inför kringliggande byggnader. Parallellt pågick även arbetet med att säkerställa finansiering av projektet.

Genom gjutningen av bottenplattan i slutet på maj 2019 slutfördes den omfattande grundläggningen av Karlatornet. De 58 grävplåarna, som förankrats i berget mellan 45-75 meter ner i marken, gjöts då samman med en nästan fyra meter tjock och 1 000 m<sup>2</sup> stor bottenplatta. Under året påbörjades även gjutning av kärnan och stommen. I mars 2020 hade Karlatornets kärna gjutits upp till våning åtta ovan jord.

### Avtalstecknandet skjutes på framtiden

I början av 2020 nåddes en överenskommelse med Oaktree Capital Management ("Oaktree"). Genom avtalet skulle Serneke kvarstå som delägare i Karlatornet och fortsätta som huvudentreprenör för byggnationen av Nordens högsta byggnad. Serneke skulle även kvarstå som ensam ägare till övriga byggrätter i Karlastaden, bestående av cirka 150 000 kvadratmeter utvecklingsbar yta för blandad bebyggelse uppdelad i sju kvarter.

Till följd av den oro som coronaviruset orsakat på den globala finansmarknaden, beslutade dock Oaktree i mars 2020 att skjuta det slutliga avtalstecknandet på framtiden. Som en konsekvens sänktes aktiviteten på projektet till en minimal nivå.



*"En situation vi inte råder över"*

Försäljningen av Karlatornet skjuts på framtiden. Anledningen är det osäkra läget på den globala finansmarknaden orsakat av coronapandemin. Ola Serneke är koncernchef för Serneke Group.

"Det är självklart en besvikelse att vi nu inte kan hålla den tidplan för slutförandet av transaktionen som vi hade satt upp. Men den situation som uppstått i världen råder vi inte över. Givet läget just nu är vi tvungna att ta ansvar för hela bolaget. Tills vidare kommer vi därför minimera aktiviteten i projektet. Vi tror dock fortfarande på projektet och kommer naturligtvis inte att ge upp våra planer eller det nedlagda arbetet."





# Innovativ stadsplanering

Att regelbunden fysisk aktivitet har starka effekter på såväl fysisk som psykisk hälsa är välkänt. Trots det är det fortfarande alltför många som rör sig alltför lite. Smartare stadsplanering och ökad tillgänglighet till motionsanläggningar skulle kunna ändra på detta. Kanske kan planerna i Barkaby City utanför Stockholm fungera som inspiration?

## » Att bygga städer som främjar hälsan

Folkhälsan är en av vår tids stora utmaningar. Trots att samhällsutvecklingen har gjort att vi lever längre och överlag mår bättre, ökar andelen hälso- och sjukvårdssjukdomar som orsakas av våra levnadsvanor. Dessutom ökar skillnaderna i hälsa mellan olika socioekonomiska grupper.

### Viktigt med motionsanläggningar – nära hemmet

Tillgång till motionsanläggningar är viktigt för att främja en fysiskt aktiv livsstil. Och de anläggningar som uppmuntrar till flera olika former av fysisk aktivitet har dessutom goda förutsättningar att stimulera möten mellan människor och

olika grupper i samhället. Idag finns en påtaglig brist på anläggningar för organiserad idrottsverksamhet, egenorganiserad motion och spontanidrott. Och de ska helst ligga nära hem eller arbete. Här finns fortfarande mycket att göra.

### SERNEKE & MOTION

**5** exempel på pågående projekt: Barkaby City, Simhall i Linköping, KFUM Centrals Idrotts- och kulturcenter i Stockholm, idrottshallar i Kungsbacka och Novahallen i Floda.

*”Vi bygger för motion och idrott!”*

I Barkaby City planeras nu för bostäder, hotell, butiker, restauranger – och ett ca 1,2 km långt längdskidspår inomhus. Mats Grönlund är projektchef på Serneke.

”Vi ser det som en självklarhet att tänka på folkhälsa, integration och utbildning i planeringen av nya stadsdelar. Genom att bygga för motion och idrott i kombination med skolor, kultur och näringsverksamhet skapar vi förutsättningar för dessa aspekter. Det vill vi vara med och verkställa här tillsammans med Järfälla kommun.”





# Vår syn på hållbarhet

Inom Serneke anser vi att ett fokuserat hållbarhetsarbete och ett starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig tillväxt och god lönsamhet. I kraft av vår storlek har vi både möjlighet och ett ansvar att bidra till en mer hållbar utveckling. Genom vår verksamhet bidrar vi till att utveckla städer, orter och samhället i stort. Brf Solkvarteret i Malmö är ett gott exempel på detta.

## » Ökat intresse för hållbara projekt

Allt fler väljer att bo i städer. Urbaniseringen har pågått länge men accelererat kraftigt under senare år. 85 procent av Sveriges befolkning bor idag i storstadsregionerna och i de större städerna. Utvecklingen ställer stora krav på byggnation av nya områden såväl som vidareutveckling av befintliga.

Rätt gjort kan detta bidra till fortsatt tillväxt och ett bättre, tryggare och mer inkluderande samhälle. Samtidigt medför utvecklingen även miljömässiga utmaningar. Vid byggnation används stora mängder materiella resurser och energi. Sedan

tillkommer även påverkan vid användning och i samband med rivning.

Inom entreprenadbranschen och bland beställarna har kunskapen och intresset för hållbarhet ökat kraftigt under senare år. Detta märks bland annat genom en kraftig ökning av antalet projekt med någon typ av miljöcertifiering.

### SERNEKE & HÅLLBARHET

**23** genomförda miljöcertifierade projekt 2019.

## ”Malmös smartaste boende”

Brf Solkvarteret består av 83 lägenheter i ett intelligent och hållbart boende i stadsdelen Hyllie i Malmö. Carl Knutsson är projektutvecklare på Serneke.

”Brf Solkvarteret är ett kaxigt projekt som sticker ut inte bara designmässigt, utan också med nya och innovativa lösningar. Solpanelerna ger de boende tillgång till förnybar energi, det finns batterier som lagrar energi för att den ska kunna användas även när solen inte skiner. Även energin från hissens inbromsningar tas tillvara.”





## Våra fokusområden

Till de centrala delarna i Sernekes hållbarhetsarbete hör ett aktivt samhällsengagemang och att minimera risken för skada på person, miljö och egendom, men också att kontinuerligt minska verksamhetens direkta och indirekta påverkan på miljön. Till andra områden med hög relevans för bygg- och anläggningsindustrin hör frågor relaterade till socialt ansvar, etik och antikorrupktion. Även här bedrivs ett strukturerat arbete som omfattar all verksamhet som bedrivs inom koncernen.

### OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Denna lagstaddade hållbarhetsrapport lämnas av styrelsen i Serneke Group AB, men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Sernekes affärsmodell presenteras på sid. 5 och hållbarhetsramverk på sid 14–23. Styrning och utfall avseende arbetsmiljö beskrivs på sid 16, miljö på sid. 19–20, mänskliga rättigheter på sid 22 samt antikorrupktion på sid 23. Riskbeskrivningar återfinns på sid 30–32. Om inget annat anges avser informationen hela Serneke-koncernen, inklusive dotterbolag.



# En trygg och säker arbetsmiljö

All entreprenadverksamhet innehåller arbetsmoment som kan vara förenade med risker för den enskilde medarbetaren. Inom Serneke bedrivs ett omfattande arbete för att så långt som möjligt begränsa risken för allvarigare tillbud och olyckor.

Grunden till trygg och säker arbetsmiljö handlar om att i tidigt skede identifiera och åtgärda risker, men också att lära av de tillbud och olyckor som inträffar.

## Samordningsansvar för arbetsmiljön

Det faktum att det allt som oftast förekommer flera olika entreprenörer i ett och samma projekt, påverkar arbetsmiljön och säkerheten på arbetsplatsen. I de allra flesta av våra projekt har vi samordningsansvaret för arbetsmiljön, vilket innebär att vi bland annat kräver in riskbedömningar och arbetsberedningar av samtliga entreprenörer för att säkerställa att alla arbetar säkert. Vi har också ansvar att samordna de dagliga arbetena så de olika entreprenörerna inte utsätter varandra för risker.

## Identifiering av risker

Arbetsmiljörelaterade frågor, fysiska såväl som sociala, utgör en integrerad del i den dagliga verksamheten och drivs på såväl koncern- och regionnivå som i projekten. På samtliga nivåer sker samverkan kring hälso- och arbetsmiljöaspekter.

## Förebyggande arbete

Serneke arbetar aktivt med att identifiera risker, både övergripande och i respektive projekt. Arbetet utgår från en årligt återkommande generell riskbedömning där olika typer av verksamhetsrelaterade risker analyseras, bedöms och följs upp. Som underlag används dels insamlad data över tillbud och olycksfall, dels utfall från medarbetarenkäter och hälsoundersökningar. Utifrån riskanalysen tas sedan handlings- och åtgärdsplaner fram.

## Nytt system för rapportering och uppföljning

Under 2019 slutfördes implementeringen av ett nytt systemstöd, Informationssystem om Arbetsmiljö (IA), med fokus på rapportering och uppföljning av arbetsmiljöhändelser. Syste-

met gör det möjligt att inom koncernen dela information om arbetsmiljöhändelser, utredningar och åtgärder, i realtid. IA har utvecklats av Svenskt Näringsliv, LO, PTK, AFA Försäkring och dess medlemsbranscher.

## "Håll nollan"

Sedan 2018 är Serneke anslutet till samverkansprojektet "Håll nollan", med det övergripande syftet att förebygga och eliminera olyckor i byggbranschen. Bakom projektet står ett antal aktörer som på olika sätt är involverade i ett byggprojekts olika faser, både entreprenörer och byggherrar. Till de huvudsakliga fokusområdena hör ledarskap och kultur, kunskap och kompetens, gemensamma arbetssätt och standarder, för såväl kravställare som beställare.

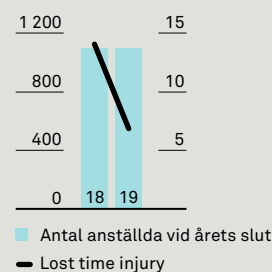
## UPPFÖLJNING AV TILLBUD OCH OLYCKOR

Utöver den årliga uppföljningen sker även en strukturerad och återkommande uppföljning av riskobservationer, tillbud och olyckor på både koncern- och regionnivå. Inom projekten genomförs alltid riskanalys av samtliga arbetsmoment och åtgärder vidtas för att avhjälpa eller minimera riskerna. Sernekets Kvalitet-, Miljö- och Arbetsmiljöavdelning (KMA) besöker koncernens projekt för att följa upp och identifiera förbättringsområden. En gång om året genomförs även samverkansmöten med skyddsombuden för att tillsammans se över rutiner och förbättringsområden.

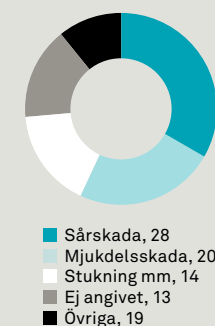
## UTFALL 2019

Under 2019 har rapporteringen vänt jämfört med året innan och tillbuden är fler än olycksfallen. Att tillbudsrapportering ökat pekar delvis på ett ökat säkerhetsfokus och möjligen att det numera är enklare att rapportera arbetsmiljöhändelser via IA-appen. Utifrån inrapporterade händelser kan det konstateras att den vanligaste orsaken till riskobservationer är fall från höjd. För tillbud är den vanligaste orsaken att träffas av flygande eller fallande föremål. Den vanligaste orsaken till olycksfall är kontakt med vasst föremål vilket också bidrog till att den vanligaste skadetypen är sårskada. Lost time injury uppgick 2019 till 6,8.

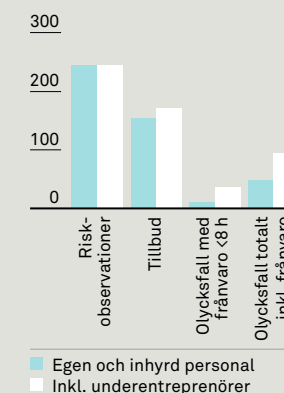
## OLYCKSFREKVENS



## VANLIGASTE TYPEN AV OLYCKOR OCH SKADOR



## INCIDENT-RAPPORTERING





## En utvecklande arbetsplats

Serneke har ett starkt arbetsgivarvarumärke präglat av ambitiösa, långsiktiga tillväxtambitioner. Detta erbjuder goda möjligheter för medarbetare som vill utvecklas och växa i ansvar.

Sernekes förmåga att identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är helt avgörande för koncernens fortsatta framgång. Medarbetarnas kompetens och prestationer är avgörande för att nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.

### Kontinuerlig utveckling av medarbetarerbjudandet

Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. På Serneke bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utveckla medarbetarerbjudandet. Detta görs dels genom att erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor och förmåner, men också genom att erbjuda goda möjligheter till löpande kompetensutveckling och en stimulerande, säker och hälsosam arbetsmiljö. Utöver omfattande extern rekrytering bedrivs också ett målmedvetet

arbete för att möjliggöra intern rörlighet och karriärutveckling.

### Ett år av konsolidering och organisationsutveckling

Antalet anställda i koncernen uppgick i slutet av året till 1 125. Arbetet har under året till stor del handlat om att konsolidera koncernens verksamhet, med särskilt fokus på organisationsutveckling. Under hösten genomfördes en stor omorganisation med syfte att flytta beslut och resurser närmare den lokala affären. Rekryteringar har skett inom alla områden i koncernen, både i kärnverksamheten och i våra stabsfunktioner. Den höga andelen tjänstemän, nära tre fjärdedelar av det totala antalet heltidsanställda, ger ökade möjligheter att styra och kontrollera hela processen från anbud till avlämnande.

### Kompetensutveckling

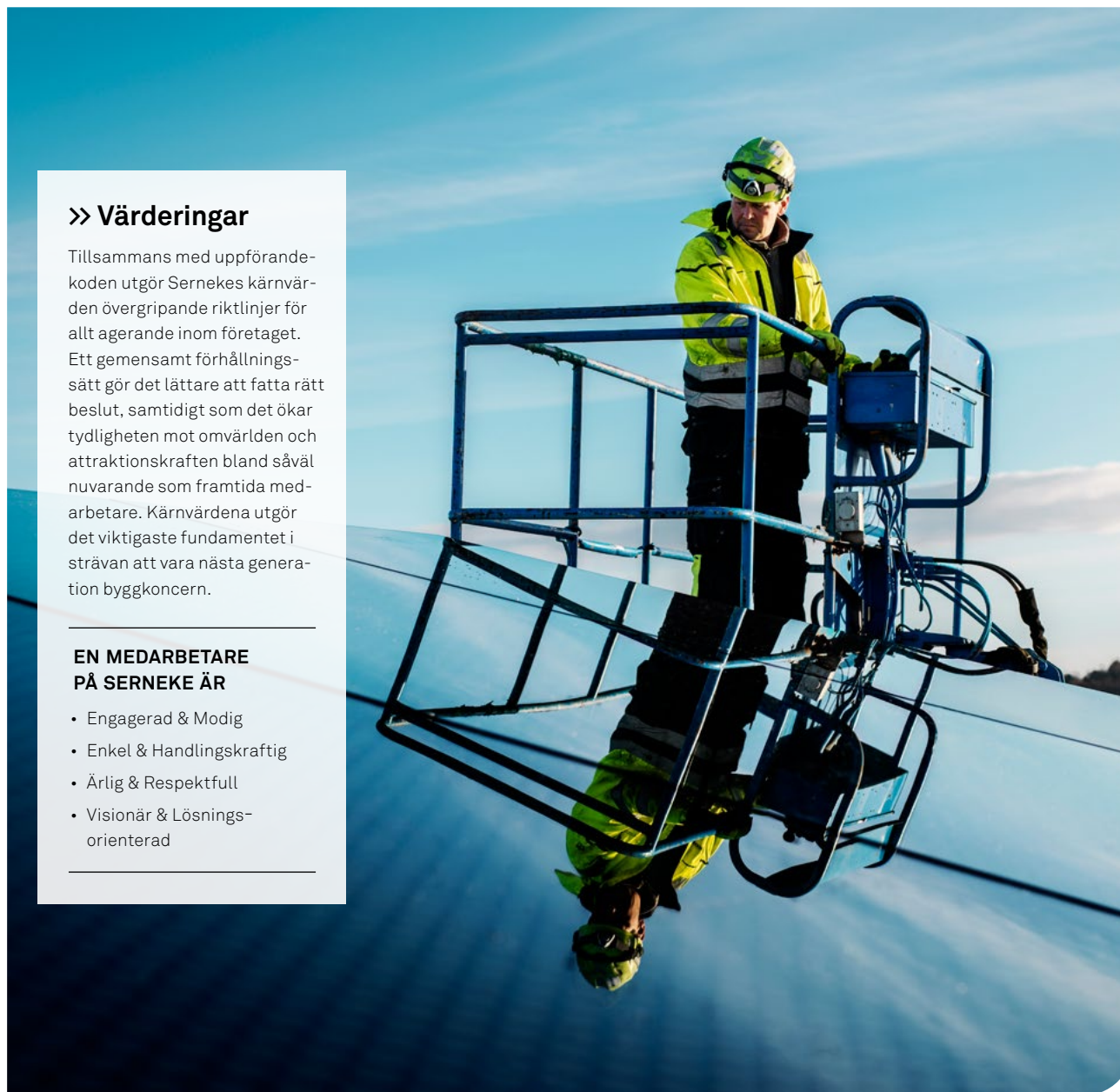
Serneke erbjuder ett stort utbud av löpande kompetensutveckling för all personal. Utöver obligatoriska utbildningar inom exempelvis arbetsmiljö, miljökrav och skydd, erbjuds möjlighet till vidareutbildning

### » Värderingar

Tillsammans med uppförandekoden utgör Sernekes kärnvärden övergripande riktlinjer för allt agerande inom företaget. Ett gemensamt förhållningssätt gör det lättare att fatta rätt beslut, samtidigt som det ökar tydligheten mot omvärlden och attraktionskraften bland såväl nuvarande som framtida medarbetare. Kärnvärdena utgör det viktigaste fundamentet i strävan att vara nästa generations byggkoncern.

### EN MEDARBETARE PÅ SERNEKE ÄR

- Engagerad & Modig
- Enkel & Handlingskraftig
- Ärlig & Respektfull
- Visionär & Lösningsorienterad



utifrån befattning och kompetensprofil. Utbildningarna utgår från vår övergripande strategiska utveckling i kombination med en strukturerad kompetensinventering på individnivå. Under senare år har antalet genomförda utbildningstimmar ökat kraftigt, inte minst till följd av ökade satsningar inom entreprenadjuridik och interna verksamhetssystem.

Under 2019 fortsatte satsningen på Sernekes interna ledarskapsprogram – Serneke Ledarakademi. Under året deltog cirka 55 chefer i programmet, där de fått möjlighet till fördjupande kunskaper inom ledarskap och Sernekes ledarskapsstrategi. Utöver detta gjordes utbildningsinsatser i

form av en förenklad version av Serneke Ledarakademi för talanger och identifierade framtida ledare inom organisationen.

### Jämställdhet och mångfald

Inom Serneke ska alla – oavsett kön, könsidentitet, etnisk tillhörighet, sexuell läggning, ålder, religion eller annan trosuppfattning – ha samma chans vid rekrytering och till utveckling i jobbet. Mångfald och jämställdhet är självklarheter och ett tydligt ställningstagande stärker Sernekes varumärke gentemot både kunder och medarbetare.

Andelen kvinnor i organisationen har sedan 2015 ökat från 10 procent till 18,5 procent. Den uttalade målsättningen är att både män och kvinnor skall vara

representerade bland slutkandidaterna i alla rekryteringsprocesser. Målet är att under 2020 nå 40 procent könsfördelning i alla rekryteringar och chefställsättningar. 2019 uppgick andelen till 24,5 procent.

### Hälsofrämjande arbete

På Serneke uppmuntras rörelse. Utöver friskvårdsbidrag ges möjlighet till motion i olika former. Den egna idrottsföreningen Serneke IF arrangerar skidresor, löpträning, yoga och cykling och även möjlighet att delta i många olika motions tävlingar. Serneke har även en intern Hälsopromotör med uppdrag att fortsätta utveckla det hälsofrämjande arbetet, öka kunskap och förståelse och

inspirera till en sund livsstil.

Det hälsofrämjande arbetet är också något som bidrar starkt till Sernekes kultur och skapar glädje och gemenskap för medarbetare i olika roller och regioner.

### Återkommande medarbetarundersökningar

Stort fokus läggs på att mäta och följa upp medarbetarnas inställning och de satsningar som genomförs inom koncernen. Sedan 2018 genomförs webbaserade pulsmätningar med täta intervall. Med detta verktyg bygger vi en feedbackkultur för att skapa en arbetsmiljö med kontinuerlig uppföljning, ökad transparens och ökade möjligheter att snabbare sätta in rätt typ av åtgärd.

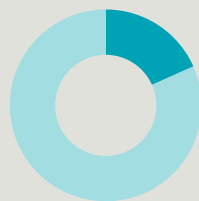


#### ANDEL YRKESARBETARE RESPEKTIVE TJÄNSTEMÄN



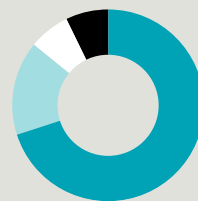
■ Tjänstemän, 73%  
■ Yrkesarbetare, 27%

#### ANDEL KVINNOR RESPEKTIVE MÄN



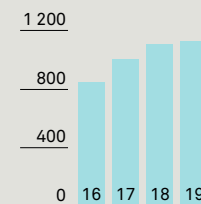
■ Kvinnor, 18,5%  
■ Män, 81,5%

#### ANDEL MEDARBETARE PER AFFÄRSOMRÅDE



■ Bygg, 70%  
■ Anläggning, 16%  
■ Projektutveckling, 7%  
■ Övriga enheter, 7%

#### ANTAL MEDARBETARE





## Miljömedvetna val

Serneke strävar efter att kontinuerligt minska resursförbrukningen och miljöpåverkan inom samtliga verksamhetsområden. Arbetet sker på alla nivåer i organisationen och är en integrerad del i all verksamhet inom koncernen, från genomtänkta inköp till sortering och hantering av avfall.

Till bygg- och anläggningsbranschens största hållbarhetsrelaterade utmaningar hör att minska miljöpåverkan från byggnation och produktion. Byggbranschen använder stora mängder materiella resurser och energi. Enligt Boverkets miljöindikatorer står branschen för cirka 20 procent av växthusgaserna och 30 procent av energianvändningen och avfallet i Sverige. Inom Serneke bedrivs sedan flera år ett aktivt arbete med kontinuerliga förbättringar inom alla steg i värdekedjan. Arbetet bedrivs inom vår egen organisation, men också i samverkan med kunder, partners och leverantörer.

### Direkt och indirekt påverkan

Miljöpåverkan från bygg- och anläggningsprojekt är dels direkt, det vill säga en effekt av

själva projektet, dels indirekt, som konsekvens av drift och användning av fastighet eller byggnad. Serneke strävar efter att minimera miljöpåverkan genom hela värdekedjan, såväl byggfas som drift och slutfas. Genom planering, aktiva val och god dokumentation optimeras miljöprestandan. I förvaltningsfastigheterna bedrivs ett kontinuerligt arbete med att effektivisera energianvändning samt att erbjuda hyresgäster och besökare goda möjligheter till ett miljösmart agerande.

### Klimatpåverkan

Till de processer med högst klimatpåverkan inom byggskedet hör framställning av byggmaterial, främst cement och stål. Byggnadernas energiförbrukning efter färdigställande bidrar också till klimatpåverkan, men minskar i takt med att byggnaderna blir mer energieffektiva och elproduktionen ställs om till mer förnybara källor. Under 2019 fortsatte arbetet med att kartlägga och mäta klimatpåverkan från Sernekes verksamhet. På bolagsnivå görs beräkning av växthusgaser enligt Green House Gas Proto-

cols riktlinjer. Sernekes klimatkartläggning omfattar idag Scope 1 och Scope 2, det vill säga direkta utsläpp från exempelvis egna transporter och inköpt energi. Redovisningen av produktionsdrivmedel försvåras av att bolaget äger få egna fordon och arbetsmaskiner, utan istället hyr in underentreprenörer inkl. maskin och drivmedel. Detta i kombination med flera stora affärer under 2019 ger ett lågt nyckeltal för klimatpåverkan (0,5). Nyckeltalet är sannolikt inte helt representativt för den faktiska klimatpåverkan, varför fokus framåt är att hitta effektiva mätmetoder för de totalt direkta utsläppen och den indirekta klimatpåverkan i Sernekes värdekedja, exempelvis från materialframställning och byggnadernas miljöpåverkan efter färdigställande. På projektnivå har fokus legat på att ta fram en modell för att genomföra klimatkalkyl i projekt. Genom att göra klimatberäkningar tidigt möjliggörs bättre förutsättningar att justera materialval och val av transporter för att få en lägre klimatpåverkan.

### Klimatneutralitet 2045

Serneke står bakom den nationella färdplanen för klimatneutralt byggande och delar målet om att vara klimatneutrala till 2045. Färdplanen har tagits fram av Sveriges Byggindustrier, branschrepresentanter, forskare och organisationen Fossilfritt Sverige. Syftet är att ena politiker, myndigheter och branschaktörer i visionen om en klimatneutral bransch. I maj 2019 undertecknade Serneke även Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30).

### Energianvändning och transporter

Serneke bedriver ett systematiskt arbete i syfte att minska energianvändningen från verksamheten och minimera påverkan från transporter. Energi-kartläggning genomförs löpande i alla delar av verksamheten.

Sernekes fordonspark omfattar bruksfordon och förmanfordon, fordon och arbetsmaskiner för produktion hyrs och upphandlas i projekten. För att minska miljöbelastningen från transporter arbetar bolaget succesivt med att ersätta



### LOKAL FÄRDPLAN MALMÖ 2030

LFM30 är ett branschinitiativ och kraftsamling för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö till år 2030. Malmö är först ut i Sverige med den här typen av lokalt initiativ. Med ett målinriktat lokalt klimatarbete är förhoppningen att skapa ringar på vattnet som gör skillnad nationellt och till och med internationellt. Serneke deltar aktivt i arbetet med representanter i referens- och arbetsgrupper. Läs mer på <http://lfm30.se/>.

fossildrivna fordon med hybridlösningar. Tillsammans med upphandlade drivmedelsleverantörer pågår ett arbete med att kartlägga lokalisering av större projekt och matcha med tankstationer som kan förse med förnybara drivmedel, till exempel HVO.

#### Utfall 2019

Under 2019 har ett nytt system för energiuppföljning implementerats, Vitec Energi. Genom systemet har energianvändningen lättare kunnat följas löpande. Sett i förhållande till totala omsättningen (MWh/MSEK) var energianvändningen under året densamma som föregående år (5,1 MWh/MSEK). Såväl verksamhetsenergi som byggnadsenergi har minskat medan energi till transporter har ökat.

Energianvändningen varierar beroende på bygg- och anläggningsprojektens skede och omfattning, vilket gör det svårt att utläsa några trender i statistiken. För att förbättra uppföljningen ytterligare kommer mätning av drivmedelsanvändning från transporter och arbetsmaskiner i produktion vara i fokus framåt.

#### Satsningar på förnybar el

I mitten av 2019 installerades solceller på delar av taket på Prioritet Serneke Arena, vilket är den fastighet i koncernen inklusive våra intresseinnehav, med störst energianvändning. Från att installationen färdigställdes till årets slut producerades 96,26 MWh el. Sett till den totala elanvändningen i koncernen stod förnybar el under 2019 för cirka 99 (98) procent.

#### Material – och resurseffektivitet

Resursförbrukning och hantering av avfall utgör en av Sernekes högst prioriterade miljöfrågor. Bygg- och anläggningsbranschen står för cirka en tredjedel av allt avfall som genereras i Sverige och cirka en fjärdedel av det farliga avfallet. Målsättningen för koncernen är att minimera material- och resursförbrukningen och därigenom avfallsmängderna, minska andelen avfall som går till deponi samt öka sorteringen av avfall från byggproduktion.

För att nå målen krävs ökad precisionen i beräkningen av materialmängder, val av material med låg negativ miljöpåverkan

och att det avfall som genereras hanteras på rätt sätt. Genom att minst bedöma samtliga kemiska produkter i BASTAs databas säkerställs att farligt innehåll undviks. Under 2019 arbetade 70 procent av Sernekes projekt med materialbedömning i Byggvaru-bedömningen eller SundaHus.

#### Utfall 2019

Mängden bygg- och konstruktionsavfall i förhållande till omsättning minskade under det gångna året, från 1,8 ggr 2018 till 1,6 ggr för 2019. Sorteringsgraden ökade, vilket dessvärre även deponifractionen gjorde.

Under 2019 skrev Serneke ramavtal med ett mindre antal avfallsentreprenörer. Genom ett strategiskt samarbete med utvalda ramavtalsentreprenörer förstärks arbetet för att nå uppsatta avfallsmål.

#### Biologisk mångfald

Nya byggnader i städerna påverkar inte bara stadsbilden utan även förutsättningarna för biologisk mångfald i området. Genom välutformade byggnader och proaktiva lösningar ges förutsättningar för en bibehållen biologisk mångfald. Serneke

strävar efter att göra ett så litet negativt avtryck på naturmiljön som möjligt. Under 2019 har en inspirationsbank arbetats fram. I denna ges exempel på lösningar som främjar biologisk mångfald, exempelvis gröna tak, växter som gynnar bin och insekter och insekshotell.

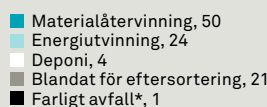
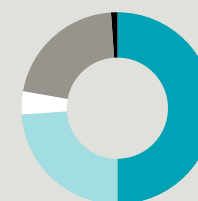
#### Miljöcertifierade projekt

Serneke har stor erfarenhet och vana av att arbeta med olika typer av miljöcertifieringar. Inom organisationen finns kvalificerad kompetens inom certifieringssystemen BREEAM, LEED, Svanen och Miljöbyggnad. Genom certifieringarna underlättas det systematiska arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågor hela vägen från planering till drift. Effektivare energianvändning vid drift, sundare inomhusklimat samt minskad användning av byggvaror med farliga ämnen är några exempel.

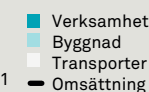
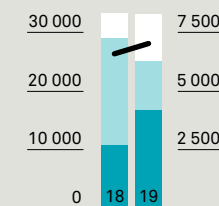
#### Utfall 2019

Under 2019 arbetade cirka 50 procent av Sernekes pågående projekt, med anbudssumma över 30 MSEK, utifrån kraven i något av ovan nämnda certifieringssystem.

#### AVFALL

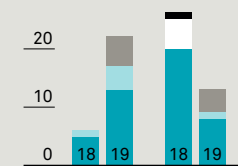


#### ENERGIFÖRBRUKNING



#### MILJÖCERTIFIERADE PROJEKT

30 Avslutade Pågående



#### VÄXTHUSGASUTSLÄPP

	2019
Växthusgasutsläpp CO <sub>2</sub> E (ton) (scope1+2+3)	2 925
Varav scope 1	2 242
Varav scope 2	566
Varav scope 3	117
Nettoomsättning (MSEK)	6 725
CO <sub>2</sub> E (ton)/MSEK <sup>1)</sup>	0,5

<sup>1)</sup>Redovisningen av produktionsdrivmedel försvaras av att bolaget endast äger få egna fordon och arbetsmaskiner utan istället hyr in underentreprenörer inkl. maskin och drivmedel. Detta i kombination med flera stora affärer under 2019 ger ett lågt nyckeltal för klimatpåverkan (0,5).



# Mer motion åt folket

Fysisk aktivitet för med sig en mängd positiva hälsoeffekter, både fysiska och psykiska. Samtidigt vet vi att allt för många unga rör sig allt för lite. Det är därför angeläget att stimulera till och ge förutsättningar för mer rörelse bland barn och unga. Här gör landets alla föreningar en enorm insats.

## » Föreningarna bidrar till bättre hälsa

Den frivilligt organiserade idrotten utgör på många sätt navet i arbetet för en positiv utveckling för barn och unga. Utöver bättre fysik och rena hälsoaspekter ger idrotten träning i samarbete med andra, konflikthanering, hantering av såväl framgångar som motgångar – och möjlighet att träffa kompisar utanför skolan.

Navet i detta arbete utgörs i hög utsträckning av lokala idrottsföreningar, i många fall ideellt drivna. Idag engagerar sig

cirka två miljoner av Sveriges befolkning inom idrottsföreningar, detta fördelat på ungefär 20 000 föreningar.

### SERNEKE & SPONSRING

Det övergripande målet med Sernekes sponsringsprogram är att stärka varumärket och samtidigt bidra till ett bättre samhälle.

## ”För nästa generation”

Serneke stöttar ett stort antal föreningar och idrottsklubbar. Catharina Gorthon är marknadschef på Serneke och ansvarar för sponsring.

”Serneke vill bidra till ett bättre samhälle. Detta synsätt genomsyrar hela vår organisationen och är djupt rotat i vår kultur och återspeglas i vårt varumärke. Sponsringen är ett viktigt verktyg för att tillsammans med olika aktörer ta vårt ansvar som samhällsbyggare och som en ansvarstagande samhällsaktör. Det bidrar dessutom till en gemenskap och stolthet internt. Flera av projekten vi stöttar syftar till att bidra till trygga miljöer, bra förebilder och en meningsfull fritid i utsatta områden.”



## Styrning och ramverk

Som komplement till gällande lagstiftning har Sernekes styrelse och bolagsledning tillsammans formulerat och antagit ett ramverk som sätter riktlinjerna för hur Serneke ska agera som ett ansvarsfullt företag och arbetsgivare. Ramverket består av såväl interna regelverk och riktlinjer som anslutning till externa principer och rekommendationer. Nedan presenteras några av de främsta.

### Uppförandekod

I uppförandekoden beskrivs Sernekes riktlinjer för medarbetare, leverantörer och partners. Här beskrivs även företagets inställning till gåvor och mutor. Den gäller för styrelsen och samtliga anställda inom Serneke. Alla anställda ska följa dess principer i sitt dagliga arbete. Sernekes koncernledning ansvarar för att uppförandekoden efterlevs.

### Koncernpolicyer

I syfte att tydliggöra regelverk och instruktioner har Serneke, antagit flera policyer. I Inköspolicyen klargörs etiska ståndpunkter, internt såväl som gentemot leverantörer. I Miljö-

policyen beskrivs Sernekes övergripande inställning till miljöfrågor samt övergripande principer för styrning och uppföljning av miljöarbetet. Arbetsmiljöpolicyn beskriver ramarna för den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön. I Mångfalds- och likabehandlingspolicyen beskrivs Sernekes ambitioner avseende jämlikhet-, mångfald- och likabehandlingsfrågor. I Alkohol- och drogpolicyn beskrivs Sernekes syn på alkohol och droger.

### Global Compact

Serneke följer både FN:s initiativ Global Compact och den allmänna förklaringen av de mänskliga rättigheterna. Global Compact introducerades 1999 av FN:s före detta generalsekreterare Kofi Annan och är idag, med över 10 000 företagsmedlemmar från 161 länder, det största internationella initiativet för företagsansvar och hållbarhetsfrågor. Företagsmedlemmarna förbinder sig att leva upp till tio principer kring mänskliga rättigheter, miljö, arbetsvillkor och antikorrup-tion, och respektera dessa i hela sin värdekedja.

### Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor

Serneke följer Internationella arbetsorganisationens (ILO) åtta så kallade kärnkonventioner. Konventionerna handlar om grundläggande mänskliga rättigheter i arbetslivet.

Vidare stödjer och respekterar Serneke FN:s deklARATION om de mänskliga rättigheterna samt Internationella arbetsorganisationen ILO:s internationella program för avskaffande av barnarbete (IPEC). Principerna tillämpas genom leverantörsbedömningar och revisioner; uppföljningsverktyg som är direkt kopplade till målen i uppförandekoden. Genom ett nära och långsiktigt samarbete med leverantörer och entreprenörer fångas brister upp och åtgärdas i samverkan.

### Branschgemensamma överenskommelser

Utöver ovan nämnda ramverk har Serneke även anslutit sig till ett antal branschgemensamma överenskommelser och riktlinjer. Till dessa hör bland annat "Håll nollan" (samverkan för att förebygga olyckor i byggbranschen), den gemensamma färdplanen för hur bygg- och

anläggningssektorn kan möjliggöra en omställning till ett fossilfritt Sverige, Lokal Färdplan Malmö 2030 och en branschgemensam överenskommelse som syftar till att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn.

### Certifieringar

Under 2019 har Serneke Bygg AB och Serneke Anläggning AB varit certifierade enligt ISO 14001:2015 (miljö), ISO 9001:2015 (kvalitet), EN 1090:2 (byggstål). Från och med 2020 är det Serneke Sverige som är certifierat enligt ISO 14001:2015 (miljö), ISO 9001:2015 (kvalitet) samt Nyberg Svets (bolag i koncernen) som innehar certifieringen EN 1090:2 (byggstål).



### ORGANISATION OCH ANSVAR

Sernekes operativa verksamhet drivs utifrån en regional struktur. Det löpande hållbarhetsarbetet bedrivs i nära samarbete med beställare och kunder. Genom samverkan och med centrala stöd- och stabsfunktioner möjliggörs hög kvalitet och ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte. VD ansvarar för den kontinuerliga rapporteringen gentemot styrelsen.

### UPPFÖLJNING OCH KONTROLLER

Bygg- och anläggningsindustrin är föremål för omfattande regelverk och kontinuerlig extern granskning avseende miljömässiga och tekniska aspekter såväl som säkerhetsrelaterade och arbetsmiljö-rättsliga. Tillsammans med de interna föreskrifterna och tydliga processer kring intern kontroll bidrar dessa kontrollinstanser till att upprätthålla en hög och jämn kvalitet. Till de främsta externa kontrollerna hör revision i samband med ISO-certifiering och åter-certifiering, revisioner från kunder och beställare, inspektioner av Arbetsmiljöverket och Skatteverkets kontroll av personalliggare samt fackföreningarnas arbetsplatskontroller och löpande uppföljning.



## Etiskt förhållningssätt och schyssta affärer

För Serneke är det viktigt att agera etiskt korrekt. Det stärker konkurrenskraften och bidrar till ett högt förtroendekapital.

Serneke respekterar de lagar och regler som gäller på de marknader där verksamhet bedrivs. I den koncerngemensamma uppförandekoden beskrivs de grundläggande principerna för hur chefer och medarbetare i hela organisationen ska agera i sitt dagliga arbete och i kontakter med leverantörer, konkurrenter och andra externa parter.

### Visselblåsarsystem

Om en medarbetare upptäcker något som bryter mot Sernekes uppförandekoder, värderingar, policys eller tillämplig lag finns möjlighet att anonymt och via tredje part rapportera missförhållanden via tjänsten WhistleB. Syftet med funktionen är att säkerställa att eventuella oegentligheter kommer till Sernekes kännedom om kommunikationen via närmsta chef eller HR-funktionen av någon anledning inte är möjlig. Under 2019 inkom inget ärende med bäring på Sernekes verksamhet, medarbetare eller ledning.

### Antikorruption

Nolltolerans råder mot alla former av korruption, vilket inkluderar alla typer av mutor och bestickning. I Sernekes uppförandekod finns även definierat vad som gäller för områden som exempelvis gåvor, droger och alkohol, samt vid eventuella intressekonflikter. Under 2019 rapporterades inga fall kopplat till korruption.

### Branschöverenskommelse mot mutor

I december 2015 undertecknade flera ledande aktörer inom den svenska byggbranschen en överenskommelse för att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Utöver flera rikstäckande byggbolag är Sveriges Byggindustrier, Byggherrarna samt Sveriges Kommuner och Landskommuner medlemmar i överenskommelsen.

Det övergripande syftet med överenskommelsen är att möta omvärldens krav på ökad transparens. Utöver principiella ställningstaganden ger den även konkret vägledning kring bland annat representation och sponsring. Serneke står helhjärtat bakom överenskommelsen och det är

obligatoriskt att samtliga tjänstemän genomför den utbildning som Sveriges Byggindustrier erbjuder i ämnet.

### Inköp

På en övergripande nivå regleras inköpsarbetet och relationen till leverantörer av gällande uppförandekod och beslutad inköpspolicy samt miljöpolicy. På projektnivå styrs inköpsarbetet dessutom av definierade krav från kunder och beställare. Det kan röra sig om allt från särskilda material till att projekten på övergripande nivå ska uppfylla specifika bedömningskriterier, t ex SundaHus och Byggvarubedömningen, eller krav på nystartsarbete och praktikanter. Miljöhänseende ska alltid beaktas som en parameter i varje upphandling som genomförs.

Serneke har ett antal samarbetsavtal med återkommande leverantörer, där samarbetet följs upp halvårsvis. I den fastställda agendan för detta möte är uppföljning av uppförandekoden en stående punkt.

Under 2019 har två projektgrupper jobbat med att utvärdera Sernekes behov av IT-stöd samt att tydligt definiera

Sernekes inköpsprocess. Bakgrunden till dessa projektarbeten är behovet av att skapa en tydlig struktur i inköpsarbetet både inom inköpsavdelningen och ute i projekten. Målet med ett nytt IT-stöd är att få kontroll över leverantörer och entreprenörer och utveckla en spårbarhet från anbudsskedet till eftermarknadsskedet i respektive upphandling.

### Underentreprenörer

I bygg- och anläggningsprojekten bedrivs arbetet ofta tillsammans med underentreprenörer och samarbetspartners. För att säkerställa att samtliga upphandlade parter följer de riktlinjer som Serneke och beställaren upprättat är det viktigt med tydlighet i avtalsvillkor och kommunikation tidigt. I underlag för såväl förfrågan som avtal anges bland annat uppförandekod och skydds- och ordningsregler som avtalsvillkor.

Med leverantörsled i flera steg strävar Serneke efter att främja transparens och säkerställa att dessa villkor även är reglerade i avtal med tredje part (leverantörs underleverantör). Genom att föra personalliggare i InfoBric, eller likvärdigt system, säker-

ställs att samtliga som vistas på arbetsområdet är godkända i enlighet med ID06.

För att uppnå finansiell uthållighet görs kontroller i varje upphandling genom kreditvärderingsverktyg, Skatteverket samt kontinuerlig bevakning av entreprenörers

ekonomiska status för att fånga upp förändringar i ett tidigt skede. Finansiell uthållighet uppnås dock även genom en nära relation med entreprenörer samt en god kontinuerlig dialog. Många risker fångas upp genom långsiktigt samarbete med entreprenörer.

### REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i SERNEKE Group AB (publ), org.nr 556669-4153

#### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2019 på sidorna 14–23 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

#### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

#### Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 14 april 2020  
Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# Aktien

Sernekets B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Serneke ingår i segmentet Small Cap och tillhör sektorindexen Industrials och Construction & Materials, enligt Nasdaq Stockholms klassificering.

Betalkursen för Sernekets B-aktie ökade med cirka 3 procent under 2019. Högsta kurs under året nåddes den 8 januari med 69,3 kr och lägsta kursen den 13 maj med 43,3 kr. Kursen vid årets slut motsvarade ett börsvärde om cirka 1 434 Mkr.

Totalt under 2019 omsattes 6 792 686 aktier, vilket motsvarar en omsättningshastighet om 38 procent. Det sammanlagda värdet av handeln i B-aktien uppgick till 373 087 109. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 27 171 aktier eller 1 492 348 kr.

## Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2019 till 7 332, en ökning med 1 130 ägare jämfört med föregående år. Största ägare var vid samma tidpunkt Ola Serneke Invest AB, med 26,21 procent av antalet aktier och 56,95 procent av antalet röster. Näst största ägare var Lommen Holding AB med 17,20

procent av antalet aktier och 12,78 procent av antalet röster. Resterande andel av aktier och röster ägdes av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands.

## Utdelningspolicy

Sernekets långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår.

## Incitamentsprogram

Sernekets tillsvidareanställda medarbetare har haft möjlighet att teckna konvertibler i Serneke Group AB (publ). Ett konvertibelprogram löpte ut den 26 augusti 2019. Konverteringskurs låg på 120 kronor och därav skedde ingen konvertering till nya aktier.

Vid årsstämman den 3 maj 2017 antogs ett annat långsiktigt konvertibelprogram för anställda i koncernen. Programmet innebär att bolaget skulle uppta ett konvertibelt lån om högst 20 Mkr genom emission av konvertibler. Tecknat belopp uppgick till cirka 7,6 Mkr, vilket innebär att högst 48 503 aktier av serie B kan tillkomma och aktiekapitalet kan öka med

högst 4 850,3 kr vid full konvertering. Konverteringskursen fastställdes till 157,70 kr. Konvertiblerna förfaller till betalning den 8 september 2020 i den mån konvertering dessförinnan inte ägt rum. Konvertiblerna ska löpa med en fast årlig ränta om 2,6 procent. Per den 31 december 2019 har inga konvertibler konverterats.

Vid årsstämman den 3 maj 2018 beslutades om ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2018, 2019 och 2020. Deltagande i programmen förutsätter att den anställda förvärvar och behåller aktier av serie B i Serneke under programmets löptid. Deltagarna som behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är

anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls.

Det maximala antalet aktier som omfattas av programmen uppgår till 1 353 120 aktier av serie B motsvarande cirka 5,5 procent av antalet utgivna aktier efter utspädning och cirka 1,9 procent av antalet röster efter utspädning.

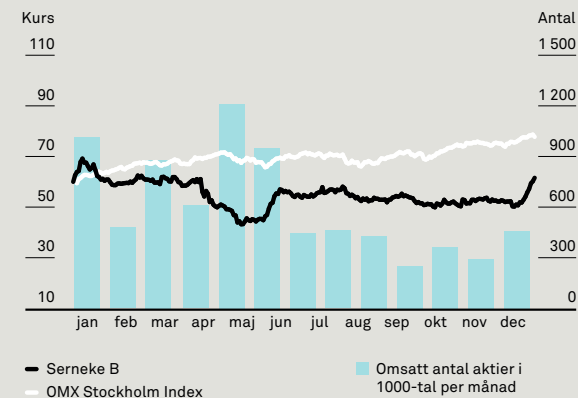
Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bolagets åtaganden att leverera matchnings- och prestationsaktier enligt programmet ska säkerställas genom att bolaget återköper egna aktier av serie B. Fram till nästa årsstämma bemyndigades styrelsen om återköp om högst 400 000 aktier av serie B. Under 2018 köptes totalt 814 987 stycken aktier av serie B till ett värde om 65 Mkr och under 2019 har inga aktier återköpts.

## NYCKELTAL PER AKTIE

Mkr	2019	2018
Resultat före utspädning	-3,66	26,37
Resultat efter utspädning	-3,66	26,16
Vägt genomsnittligt antal aktier, före utspädning	22 433 465	22 905 389
Vägt genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	22 558 676	23 085 392
Kassaflöde från verksamheten, före utspädning	-28,75	11,57
Kassaflöde från verksamheten, efter utspädning	-28,75	11,48
Eget kapital, före utspädning	97,13	101,28
Eget kapital, efter utspädning	96,92	100,47
Börskurs vid årets slut	61,7	60,1
Utdelning, kr <sup>1)</sup>	0	0

1) Styrelsens förslag till årsstämman 2020

## AKTIENS KURSUTVECKLING 2019





## SERNEKES TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE, 31 DECEMBER 2019

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 382 844	6 092 844	26,21	56,95
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,20	12,78
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,77	6,20
Ledge Ing AB	330 000	476 061	806 061	3,47	5,45
Vision Group i väst AB	250 000	552 288	802 288	3,45	4,40
Svolder Aktiebolag	–	1 293 400	1 293 400	5,56	1,87
Cliens fonder	–	855 000	855 000	3,68	1,23
Nordnet Pensionsförsäkring AB	–	354 379	354 379	1,52	0,51
Försäkringsbolaget Avanza Pension AB	–	299 397	299 397	1,29	0,43
Bert-Åke Eriksson	–	271 687	271 687	1,17	0,39
<b>Totalt, 10 största</b>	<b>5 210 000</b>	<b>10 439 859</b>	<b>15 649 859</b>	<b>67,32</b>	<b>90,21</b>
Övriga aktieägare	–	6 783 606	6 783 606	32,68	9,79
<b>Totalt</b>	<b>5 210 000</b>	<b>17 223 465</b>	<b>22 433 465</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Återköp egna aktier	–	814 987	814 987		
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>5 210 000</b>	<b>18 038 452</b>	<b>23 248 452</b>		

## AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Datum	Händelse	Förändring av antal aktier	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde per aktie
2004	Bolaget bildas	1 000			1 000		100 000	100
2005	Nyemission	4 000			5 000	400 000	500 000	100
2011	Fondemission / uppdelning av aktier	9 995 000	5 000 000	4 995 000	10 000 000	500 000	1 000 000	0,10
2012	Nyemission	478 000		478 000	10 478 000	47 800	1 047 800	0,10
2012	Nyemission	1 047 670		1 047 670	11 525 670	104 767	1 152 567	0,10
2013	Nyemission	2 717 256	360 000	2 357 256	14 242 926	271 725,6	1 424 292,6	0,10
2014	Nyemission	286 000		286 000	14 528 926	28 600	1 452 892,6	0,10
2015	Utbyte konvertibler	1 309 586		1 309 586	15 838 512	130 958,6	1 583 851,2	0,10
2015	Nyemission	727 273		727 273	16 565 785	72 727,3	1 656 578,5	0,10
2016	Nyemission i samband med börs-introduktion	5 681 818		5 681 818	22 247 603	568 181,8	2 224 760,3	0,10
2016	Utbyte konvertibler	467 249		467 249	22 714 852	46 724,9	2 271 485,2	0,10
2017	Utbyte konvertibler	533 600		533 600	23 248 452	53 360	2 324 845,2	0,10
2018	Omvandling	0	-150 000	+150 000	23 248 452	0	2 324 845,2	0,10

## ÄGARSTRUKTUR, 31 DECEMBER 2019

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1–1 000	6 697	1 379 914	8,0
1 001–10 000	525	1 585 181	9,2
10 001–100 000	90	2 496 343	14,5
100 001–	20	11 762 027	68,3

Källa: Euroclear och Serneke

## AKTIESLAG, ANTAL AKTIER OCH ANTAL RÖSTER, 31 DECEMBER 2019

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000	5 210 000,0
B-aktier	17 223 465	1 722 346,5
<b>Summa</b>	<b>22 433 465</b>	<b>6 932 346,5</b>

## ANALYTIKER SOM FÖLJER SERNEKE

Erik Granström, Carnegie  
erik.granstrom@carnegie.seNiclas Höglund, Nordea  
niclas.hoglund@nordea.com

## AKTIEKAPITAL OCH RÖSTER

Aktiekapitalet uppgår till 2 324 845,20 kr fördelat på 23 248 452 aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,1 kr. Aktie av serie A medför en (1) röst och aktie av serie B medför en tiondels (0,1) röst.

## AKTIEINFORMATION

Namn	Serneke Group B
Börs	Nasdaq Stockholm
Noterad sedan	24 november 2016
Notering	Small Cap Stockholm
Sektor	Construction & Materials
Symbol	SRNKE B
Valuta	SEK
ISIN-kod	SE0007278841

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Serneke Group AB (publ), org.nr 556669–4153 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019. Serneke Group AB, med säte i Göteborg, är moderbolag i koncernen.

## Verksamhet

Koncernen erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenadverksamheterna bygg och anläggning och projekt- och fastighetsutveckling för fastighetsbolag, industri och handel inom privat såväl som offentlig

sektor. Sernekets verksamhet fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö som är koncernens viktigaste marknader även om koncernen också expanderar geografiskt till regionala tillväxtregioner.

## Affärsidé

Serneke levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och fastighetsutveckling. Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer

utmanande projekt där Sernekets konkurrensfördelar gör störst skillnad.

## Orderingång och orderstock

För perioden januari–december 2019 ökade orderingången till 8 601 Mkr (4 692). Den underlig-

gande marknaden bedöms fortsatt vara god även om koncernen upplever en inbromsning inom vissa segment. Orderstocken uppgick vid utgången av 2019 till 8 943 Mkr, att jämföra med 6 382 Mkr vid utgången av 2018.

## Intäkter

Koncernens intäkter för 2019 uppgick till 6 725 Mkr (6 516), en ökning med 3 procent jämfört med föregående år. Entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggnings intäkter uppgick till 6 530 Mkr (6 396), en ökning om 2 procent. Projektutvecklings intäkter uppgick till 568 Mkr (411) och var främst hänförligt till fastighetsförsäljningar.

## Resultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till –84 Mkr (595). Entreprenadverksamheterna stod för 30 Mkr (100) av rörelseresultatet. Bygg som för helåret hade en rörelsemarginal på 1,6

procent (1,6), stod för 95 Mkr (90). Anläggnings rörelseresultat uppgick till –65 Mkr (10). Rörelseresultatet har påverkats negativt av nedskrivningar i befintliga projekt samtidigt som omkostnaderna ökat i relation till den minskade omsättningen. Projektutvecklings rörelseresultat uppgick till –55 Mkr (487). Rörelseresultatet har påverkats av en slutuppgörelse avseende Säve flygplats med köparen Castellum. Uppgörelsen innebar en slutreglering av den resterande tilläggsköpeskillingen med en resultat effekt om –90 Mkr. Föregående års rörelseresultat påverkades av en omvärderingseffekt i samband med förvärvet av de återstående 50 procenten av projekt Karlastaden om 229 Mkr då befintligt innehav värderades om till verkligt värde samt försäljningen av Säve flygplats till Castellum med 271 Mkr.

## FLERÅRSÖVERSIKT, KONCERNEN

Mkr	Jan–Dec 2019	Jan–Dec 2018	Jan–Dec 2017	Jan–Dec 2016
<b>Resultaträkning</b>				
Intäkter	6 725	6 516	5 605	3 978
Rörelseresultat	–84	595	419	411
Resultat efter finansnetto	–111	558	401	394
Årets resultat	–82	604	323	394
<b>Nyckeltal</b>				
Tillväxt, %	3,2	16,3	40,9	28,0
Organisk tillväxt, %	3,2	16,2	39,1	28,0
Rörelsemarginal, %	–1,2	9,1	7,5	10,3
Soliditet, %	38,0	40,9	41,3	42,7

## INTÄKTER

Mkr	Jan–Dec 2019	Jan–Dec 2018
Bygg	5 867	5 530
Anläggning	663	866
Projektutveckling	568	411
<b>Eliminering och koncerngemensamt</b>	<b>–373</b>	<b>–291</b>
<b>Summa</b>	<b>6 725</b>	<b>6 516</b>

## RÖRELSERESULTAT

Mkr	Jan–Dec 2019	Jan–Dec 2018
Bygg	95	90
Anläggning	–65	10
Projektutveckling	–55	487
<b>Koncerngemensamt</b>	<b>–59</b>	<b>8</b>
<b>Summa</b>	<b>–84</b>	<b>595</b>



Rörelsemarginalen för koncernen uppgick till –1,2 procent (9,1). Finansnetto uppgick till –27 Mkr (–37). Under året uppgick aktiverade låneutgifter på projekt- och exploateringsfastigheter till 46 Mkr (0). Årets redovisade skatt uppgick till 29 Mkr (46) och den positiva skatteeffekten är främst hänförlig till ej skattepliktiga intäkter samt förändring av uppskjuten skatt relaterat till underskottsavdrag.

Årets resultat uppgick till –82 Mkr (604).

### Finansiell ställning

Soliditeten per den 31 december 2019 uppgick till 38 procent (40,9). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid periodens slut till 692 Mkr (789).

Eget kapital uppgick till 2 179 Mkr (2 272). Förändringen utgörs av årets resultat om –82 Mkr, förändrad redovisningsprincip avseende bostadsrättsprojekt, vilken inneburit en justering av nettoresultatet före skatt i eget kapital om –25 Mkr hänförligt till perioderna 2016–2018, aktierelaterad ersättning om 15 Mkr samt förändring konvertibelt skuldebrev om –1 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december 2019 till 1 224 Mkr (552) och föränd-

ringen utgörs främst av räntebärande skulder hänförligt till numera konsoliderade bostadsrättsprojekt om 308 Mkr, räntebärande leasingskulder i och med IFRS 16 om 199 Mkr samt en lägre kassa. Nettoskuldskattningen uppgick till 56,2 procent (24,3). Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 530 Mkr (400) vid periodens utgång.

### Kapitalstruktur

Den 16 januari 2020 offentliggjorde Serneke att man nått en överenskommelse med Oaktree Capital Management om en försäljning av 80 procent av Karlatornet. En process för att slutföra bankfinansiering och transaktionsdokument skulle ha avslutats under de första månaderna av 2020. Den 24 mars meddelade Oaktree att man på grund av den oro som coronaviruset orsakat på den globala finansmarknaden beslutat skjuta det slutliga avtalstecknandet på framtiden.

Detta, i kombination med de särskilda utmaningarna Covid-19 pandemin orsakar, medför påfrestningar på Sernekes kapitalstruktur. En långsiktig hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet och för att både bolaget och koncernen kan fullgöra sina

förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Styrelse och ledning har därmed förmedelbar verkan initierat ett åtgärdsprogram med syfte att säkerställa en hållbar kapitalstruktur. Bolaget för en dialog med sin huvudbank avseende en utökning av kreditutrymmet för att hantera det kortsiktiga finansieringsbehovet. Som en konsekvens av den uppskjutna försäljningen av Karlatornet vidtas omgående åtgärder för att minimera aktiviteten i projektet. En översyn av koncernens projektportfölj pågår i syfte att reducera kapitalbindning och att frigöra likviditet. I den nya organisation som sjsattes vid årsskiftet genomförs ytterligare effektiviseringar och beslut har fattats om varsel om uppsägningar för att innevarande år sänka kostnadsmassan med 200 Mkr i bolagets kärnverksamhet och därmed förbättra rörelsens kassaflöde.

Styrelsens bedömning i dagsläget är att vid genomförandet av ovanstående åtgärder kommer tillräcklig likviditet erhållas för att säkerställa fortsatt drift. Utöver detta förs samtal med utvalda rådgivare för att i god tid planera för en nyemission om så skulle bli nödvändigt.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –645 Mkr (265) varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till –593 Mkr (272). Förändringen i rörelsekapitalet är främst hänförligt till bostadsrättsproduktioner i egen regi och investeringar i Karlastaden om –484 Mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 211 Mkr (–477) och avsåg främst förtidslösen av tilläggsköpeskillingar för Säve flygplats i uppgörelse med Castellum om 300 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 207 Mkr (170) och avser i huvudsak nyupptagna byggkreditiv för pågående bostadsrättsprojekt.

Periodens kassaflöde uppgick till –227 Mkr (–42).

### Försäljningar

#### Försäljning av fastighet på Lindholmen

Den 25 november sålde Serneke en fastighet på Lindholmen till en köpeskillning om 173 Mkr. Den avyttrade fastigheten ligger i direkt anslutning till den kommande stadsdelen Karlastaden. Fastigheten omfattar en lokalareal på 9 800 kvadratmeter. Försäljningen innebar en positiv resultat effekt om ca 20

Mkr samt en positiv likviditetseffekt om drygt 100 Mkr.

#### Försäljning av hyresrättsportföljen

Den 18 december tecknade Serneke ett avtal med Trenum AB om försäljning av en hyresrättsportfölj. I försäljningen ingår fem markområden med tillhörande bostadsprojekt där Serneke ska leverera projektutveckling och entreprenaduppdrag för totalt cirka 875 bostäder. Det överenskomna fastighetsvärdet baseras på att köparen kommer erhålla investeringsstöd i samband med färdigställandet av fastigheten. Skulle investeringsstöd inte erhållas av köparen, vilket koncernen bedömt som mycket sannolikt att det kommer erhållas, så kan det få en väsentlig påverkan på resultatet. Transaktionen genererade en positiv likviditetseffekt på 95 Mkr och påverkade rörelseresultatet positivt om 60 Mkr.

#### Övriga väsentliga händelser under året

##### Sammanslagning av affärsområden Projektutveckling och Fastighet

Under året genomfördes en omorganisation som innebar en sammanslagning av affärsområde Projektutveckling och

affärsområde Fastighet i syfte att nyttja våra resurser mer optimalt och få effektivare processer i utvecklingen av de egna projekten. I samband med sammanslagningen gjordes en översyn av den strategiska inriktningen av koncernens fastigheter. Samtliga fastigheter inom affärsområde Projektutveckling klassificeras som projekt- och exploateringsfastigheter, omsättningstillgångar, medan de inom Fastighet klassificerades som förvaltningsfastigheter, anläggningstillgångar. Den nya strategiska inriktningen innebär att avsikten med samtliga fastigheter är att de ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och de tidigare förvaltningsfastigheterna har därmed klassificerats om till projekt- och exploateringsfastigheter och värderas i enlighet med IAS 2, Varulager. Den totala omklassificeringen uppgick till 215 Mkr och har inte inneburit någon effekt på resultatet.

##### Uppgörelse Säve flygplats

Den 23 december avtalades med Castellum om att reglera den resterande köpeskillningen i Säve flygplats-affären som genomfördes mellan bolagen i december 2018. Den finansiella effekten innebar en negativ

resultatpåverkan om 63 miljoner kronor samt en positiv likviditet om 300 miljoner kronor. Genom uppgörelsen upphörde även Sernekes ansvar avseende sanering av föreningar på området vilket medförde en reversering av miljöavsättning om 38 Mkr.

### Övriga väsentliga händelser efter årets utgång Ny organisation från och med den 1 januari 2020

Under 2019 beslutades det om en ny organisation och från och med årsskiftet organiseras koncernen sin kärnverksamhet i fem regioner; Syd, Väst, Öst, Mitt och Norr vilket ligger under Serneke Sverige. I varje region finns hela Sernekes erbjudande av tjänster inom entreprenadverksamheten och projektutveckling. Ansvaret för en gemensam affär med en stark lokal förankring ligger hos regionerna som får fullt ansvar och befogenheter att driva hela erbjudandet till kunderna, vilket omfattar såväl bygg-, anläggnings- och projektutvecklingsverksamhet.

I och med den nya organisationsstrukturen försvinner de tidigare affärsområdena Bygg,

Anläggning och Projektutveckling. Även koncernledningen ändras och kommer från och med 2020 bestå av sju medlemmar. Den 10 januari offentliggjordes att Anders Arfvén blir VD för Serneke Sverige och får det nationella huvudansvaret för alla fem regioner.

### Försäljning av Karlatornet skjuts på framtiden

Serneke offentliggjorde den 16 januari 2019 en överenskommelse med Oaktree Capital Management ("Oaktree") gällande försäljning av 80 procent av Karlatornet, i stadsdelen Karlastaden på Lindholmen i Göteborg. På grund av den oro som coronaviruset orsakat på den globala finansmarknaden har Oaktree beslutat att skjuta på det slutliga avtalstecknandet. Som en konsekvens av den uppskjutna transaktionen har Serneke vidtagit omedelbara åtgärder och sänkt aktiviteten på projektet till en minimal nivå.

### Utbrott av coronavirus

Fram till och med det globala utbrottet av coronaviruset var inledningen av 2020 i paritet med 2019. Det står nu klart att koncernen kommer att påver-

kas negativt av pandemin vars totala effekter ännu inte är överblickbara. En långvarig pandemi skulle kunna resultera i lägre intäkter och försämrat resultat. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen mycket noga och har en förhöjd beredskap att agera bland annat genom kostnadsbesparingar.

### Framtidsutsikter

Efterfrågan på den svenska byggmarknaden bedöms vara stabil och det finns ett underliggande behov av såväl bostäder och samhällsfastigheter. Urbaniseringen driver utveckling av kommersiella fastigheter och satsningar inom offentlig service. Flera större infrastruktursatsningar är på gång vilket direkt och indirekt skapar affärsmöjligheter för Serneke. Med ett starkt fotfäste i landets tre storstadsregioner samtidigt som koncernen fortsätter sin expansion geografiskt till strategiska tillväxtregioner är koncernen väl positionerad för att fortsätta växa.

### Miljö och hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 § har bolaget valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns i årsredovisningen på sidorna 14–23.

### Medarbetare

Medelantal anställda under 2019 uppgick till 1 170 jämfört med 1 070 under föregående år.

Att behålla befintliga och attrahera nya engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för koncernens fortsatta utveckling. Serneke har därför uttalat ett strategiskt mål att uppfattas som branschens mest attraktiva arbetsgivare. Genom kontinuerlig dialog och lyhördhet vill Serneke skapa personliga utvecklingsmöjligheter i en utmanande miljö. Med stimulerande projekt och en tro på våra medarbetares förmåga vill Serneke erbjuda en bolagskultur präglad av stort personligt ansvarstagande och delaktighet.

Med ett systematiskt och prioriterat arbetsmiljöarbete genom samtliga led i processen eftersträvas en trygg och säker arbetsmiljö som stimulerar till

personlig utveckling och högt engagemang.

### Styrelsens arbete under året

Sernekes styrelse består av sju ledamöter. Under 2019 har styrelsen haft 16 protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter genom att fastställa koncernens mål och strategier, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor som är av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågor under året, utöver de frågor som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens arbetsordning, har varit strategiska beslut kring omorganisation, fastighetsaffärer och finansiering. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten som går att läsa om på sidan 38.

### Ersättning till ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska årsstämman besluta om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses Sernekes koncernledning.

Styrelsen kommer på årsstämman 2020 lägga fram ett förslag för beslut gällande dessa ersättningar, innefattande att de ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Det fullständiga förslaget kommer att publiceras i samband med kallelse till årsstämman. Nuvarande anställningsvillkor avviker inte från det kommande förslagets principer.

Bolaget har under året valt att göra avsteg från den ledande principen och ersätta tre ledande befattningshavare med ersättning motsvarande en månadslön som kompensation för en osedvanligt hög arbetsbelastning i en situation som varit kritisk för bolaget.



**Moderbolaget**

Serneke Group AB:s (publ) verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster. Omsättningen under året uppgick till 178 Mkr (143) och rörelseresultatet -14 Mkr (30). Under första kvartalet 2018 gjordes en återföring avseende en reservering för en tvist som föll ut till Sernekes fördel.

**Aktien**

Sernekes B-aktie är sedan november 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. För vidare information hänvisas till sidan 24, avsnitt Aktien.

**Utdelningspolicy & föreslagen utdelning**

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Styrelsen föreslår utebliven utdelning för räkenskapsåret 2019.

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande finns följande belopp, kr:

Balanserat resultat	-286 475 572
Överkursfond	802 570 581
Årets resultat	-102 159 048
<b>Summa</b>	<b>413 935 961</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande, kr:

Utdelning	-
Överförs i ny räkning:	413 935 961
<b>Summa</b>	<b>413 935 961</b>

# Risker och riskhantering

Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker spelar en central roll i ledningen av Serneke.

Målsättningen är att implementera koncernens strategi med en genomtänkt och välbalanserad risknivå.

Framtida händelser kan påverka affärsverksamheten såväl positivt som negativt.

I Sernekes verksamhet finns flera olika typer av risker, såväl omvärldsrisker som operationella och finansiella risker. De operationella riskerna är kopplade till den dagliga verksamheten och kan gälla anbud eller

projektutveckling, bedömning av projektens vinstutveckling, risker kopplade till produktion eller prisutveckling. Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som har utvecklats inom kon-

cernen. Varje affärsområde hanterar sina risker utifrån verksamhetsstyrningen och av utvecklade rutiner och processer. Sernekes finansiella risker såsom ränte-, likviditet-, finansiering-, och kreditrisker hante-

ras centralt i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen.

Det är styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till bolagets intressenter, att bolaget följer lagar och

regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policyer och etiska riktlinjer. En riskanalys för koncernen genomförs årligen i samband med att styrelsen beslutar om uppdateringar av koncernens

riskpolicy. VD och ledning ansvarar för efterlevnad av policyer. Närtståendetransaktioner och intern kontroll återspeglas till styrelsen en gång i månaden.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
<b>OMVÄRLDSRISKER</b>		
<b>Ekonomisk tillväxt</b>	Entreprenad- och fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning och prisutveckling för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke bevakar den makroekonomiska utvecklingen noggrant och fokuserar kontinuerligt på effektiviseringsarbete och kostnadskontroll.
<b>Demografi</b>	Befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder. Serneke strävar efter att vara verksam i regioner som har en uthållig befolkningsstillväxt, exempelvis storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Trots detta finns en risk att förändrade mönster avseende befolkningsstillväxt och migrationsströmmar påverkar förutsättningarna för Sernekes verksamhet, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke följer den demografiska utvecklingen noggrant och strävar efter att vara verksam i regioner som har en uthållig befolkningsstillväxt.
<b>Konkurrenssituation</b>	Serneke verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Sernekes framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Sernekes förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Serneke kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke fokuserar på att särskilja erbjudandet genom att vara mer innovativa, tänka nytt och annorlunda samt jobba smartare och mer kostnadseffektivt.
<b>OPERATIVA RISKER</b>		
<b>Risker relaterade till produktionen</b>	Den viktigaste operativa riskbegränsningen i en entreprenadverksamhet sker normalt i anbudsförfarandet. Anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till såväl försämrat resultat, försämrad intern kontroll, som ökade kostnader. Risken att planarbetet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller försenas.	Innan anbud lämnas säkras alltid resurser för att hantera projekten. I lämnade anbud säkerställs alltid att identifierade risker är hanterbara och kalkylerbara. Serneke har de senaste åren skaffat sig erfarenheter från stora och komplexa projekt samt anställt senior kompetens inom riskanalys, kalkyl och projektledning.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
<b>Prisutveckling under projektets produktionstid</b>	Risken att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under pågående projekt, vilket kan göra fastigheter svårsålda.	Eftersträvar alltid försäljning före eller i anslutning till produktionsstart. Inarbetad process med tydlig analysmodell och beslutsstruktur som beaktar avsättningsmöjligheterna innan en investering sker.
<b>Föreningens-, arbetsmiljö- och miljörisker</b>	Sernekens bygg- och anläggningsverksamhet har en miljöpåverkan för vilken Serneke ansvarar. I samband med förvärv av fastigheter inom ramen för projektutvecklingsverksamheten finns även en risk att en förvärvat fastighet sedan tidigare är förorenad. Beroende på omfattningen av en eventuell förorening kan denna ha en negativ inverkan på Sernekens varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sernekens verksamhet innefattar även risker relaterade till arbetsmiljön. Olyckor eller allvarliga tillbud kan aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekens varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Åtgärder relaterade till föreningens-, arbetsmiljö- och miljörisker hanteras normalt som en del av den löpande verksamheten.
<b>Risker relaterade till utveckling av projekt och fastigheter</b>	Utveckling av projekt och fastigheter i egen regi och tillsammans med samarbetspartners såväl inom bostäder som kommersiella fastigheter, innebär förutom en entreprenadrisk (i förekommande fall) också en utvecklings-, försäljnings- och värderingsrisk. Om dessa risker materialiseras kan det leda till ökad kapitalbindning men även förluster.	Serneke har kompetenta medarbetare som stöds av löpande vidareutbildning och den senaste erfarenheten från branschen. En viktig del är koncernens egna samlade erfarenheter från liknande projekt och de lösningar som utvecklats för speciella situationer.
<b>FINANSIELLA RISKER (SE NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING)</b>		
<b>Ränterisk</b>	Sernekens verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, genom upplåning. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Serneke väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekens resultat och kassaflöde.	Finanspolicyn reglerar hanteringen av Sernekens ränterisk. Rådande ränteläge bevakas löpande.
<b>Likviditetsrisk</b>	Sernekens betalningsåtaganden består huvudsakligen av kostnader för material och underleverantörer samt personalkostnader. Om Serneke inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en negativ effekt på Sernekens verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernen bevakar löpande sin likviditet med månatlig rapportering till styrelse och ledning. Likviditetsplaneringen sker löpande med fokus på det kortsiktiga såväl som långsiktiga behovet.
<b>Refinansieringsrisk</b>	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid utgången av dess löptid, eller endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom eget kapital, upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Det finns risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna erhållas, eller endast kan erhållas till villkor som är oförmånliga för Serneke. Även om Koncernen för närvarande har tillgång till långsiktig finansiering, kan Serneke i framtiden komma att bryta mot sina finansiella kovenanter och andra förpliktelser i kredit och låneavtal på grund av det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna. Om bolaget misslyckas med att erhålla nödvändigt kapital i framtiden kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om bolaget misslyckas med att refinansiera sina låneavtal eller bara kan erhålla refinansiering av sina låneavtal till avsevärt högre kostnader skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens externa finansieringsbehov bevakas löpande av ledning och styrelse. Koncernens finansverksamhet är centralt organiserad vilket ger god överblick över dess finansiella positioner.
<b>Risk avseende åtaganden i låneavtal och obligationslån</b>	Sernekens upplåning från kreditinstitut och det emitterade obligationslånet innehåller åtaganden. Om något bolag i koncernen skulle bryta mot något eller några av de åtaganden som finns i ett låneavtal eller i obligationsvillkoren kan det leda till att lånet sägs upp, och även att andra låneavtal sägs upp till följd av så kallade cross default-bestämmelser. En sådan uppsägning skulle kunna få en negativ effekt på Sernekens verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Koncernen uppfyllande av lånevillkor och kovenanter bevakas löpande av styrelse och ledning.



Risk	Beskrivning av risken	Hantering
<b>Kreditrisk och motpartsrisk</b>	Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin finansiering. Vidare kan detta innebära en senareläggning av planerade investeringar samt en svårighet att uppfylla redan ingångna åtaganden. Serneke kan drabbas av kreditförluster som har en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens finanspolicy reglerar hantering av kreditrisker och motpartsrisker. Kreditbedömning av varje ny kund görs regelmässigt. Den finansiella situationen för befintliga kunder och leverantörer följs löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
<b>Risk vid försäljningar av fastigheter och byggrätter</b>	Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som t ex detaljplaneändringar och kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.	Vid samtliga väsentliga försäljningstransaktioner gör ansvariga på affärsområdet tillsammans med CFO en bedömning av kvarstående åtaganden samt andra osäkerheter. Dessa bedömningar uppdateras löpande.
<b>Risk vid vinstavräkning</b>	Resultatet vid entreprenader avräknas i takt med färdigställandet, innan slutligt resultat är fastställt. Felaktig beräkning kan leda till missvisande redovisning och/eller att strategiska beslut tas på felaktiga underlag.	Entreprenadprojekten följs upp månadsvis av ledningen. Genom tydliga processer för projektstyrning och löpande uppföljning av produktionskalkyler, utfört arbete och slutkostnadsprognoser säkerställs att redovisningen är rättvisande och de strategiska besluten fattas på rätt grunder.
<b>Twister</b>	Serneke är verksam i en bransch där tvister med såväl beställare som underleverantörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten, vilket kan ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Twister bevakas löpande och följs upp månadsvis av ledningen. Genom ett decentraliserat resultatansvar och ledarskap skapas en kundfokuserad organisation som arbetar nära beställare och underleverantör för att minimera risken för tvister.

# Bolagsstyrning

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att bolag sköts hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Ett högt förtroendet hos ägare, lagstiftare och i samhället är avgörande för bolagens frihet att förverkliga sina strategier för att skapa värde.

De centrala externa och interna styrinstrumenten för Serneke är den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden), den av stämman fastställda bolagsordningen, styrelsens arbetsordning, instruktioner för styrelsens utskott, VD-instruktionen inklusive instruktion för ekonomisk rapportering samt policyer som fastställs av styrelsen.

Sernekes styrelse är ansvarig för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. VD ansvarar för att den löpande förvaltningen av Bolaget sker enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vidare sammanställer VD, i dialog med styrelsens ordförande, dagordning för styrelsemötena och ansvarar i övrigt för att ta fram informations- och beslutsunderlag till styrelsen.

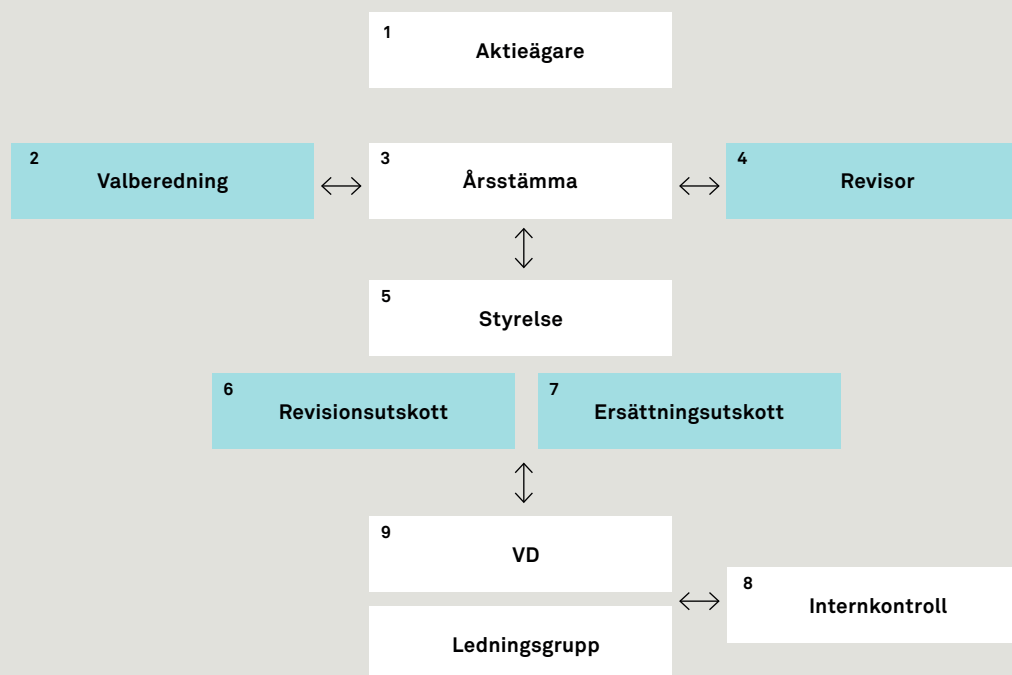
## 1. Aktieägare

Serneke-koncernen består av 214 dotterbolag. Moderbolag i koncernen är det svenska publika aktiebolaget Serneke Group AB, vars B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm i Midcap-segmentet sedan den 24 november 2016.

Aktiekapitalet i Serneke representeras av A- och B-aktier. Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie berättigar till en tiondels (0,1) röst. Samtliga aktier medför samma rätt till andel av bolagets tillgångar och vinst. Per den 31 december 2019 uppgick antalet aktieägare till 7 332.

Den största ägaren är Ola Serneke Invest AB med en ägarandel om 26,21 procent. Den näst största ägaren, Lommen Holding AB, äger 17,20 procent. De större huvudaktieägarna i Serneke utövar en aktiv ägarroll. Styrelse och koncernledning kontrollerar samman-

## Sernekes styrningsstruktur



lagt 70,2 procent av rösterna respektive 46,3 procent av kapitalet i bolaget. Bolagsordningen innehåller inget förbehåll om rösträttsbegränsning.

Det fanns per den 31 december 2019 inga utestående bemyndiganden från årsstämman till styrelsen om att ge ut nya aktier. Årsstämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flertal tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om återköp av sammanlagt högst 400 000 aktier av serie B.

För ytterligare information om ägarstruktur, handel och kursutveckling, se sidorna 24–25 i årsredovisningen.

## 2. Valberedning

Reglerna för sammansättningen av Sernekes valberedning beslutades vid årsstämman 2019. Enligt dessa ska valberedningen bestå av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot vardera till valberedningen. Om någon av de fyra röstmässigt största aktieägarna avstår från sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storleksordning beredas tillfälle att utse en ledamot. Dessa fyra ledamöter ska tillsammans med styrelsens ordförande utgöra Sernekes valberedning.

De till röstetalet största aktieägarna ska fastställas på

grundval av en av Euroclear Sweden AB tillhandahållen förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i september.

Valberedningen lämnar förslag till årsstämman om förslag till ordförande vid årsstämman, antal stämvalda styrelseledamöter, ordförande och övriga stämvalda ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämvalda styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott. Valberedningen lämnar vidare förslag till val av revisorer, arvode till revisorerna, principer för valberedningens tillsättning samt instruktion för valberedningen.

### Valberedningens arbete inför årsstämman 2019

Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 5 november 2019. Inför årsstämman 2020 består valberedningen av följande ledamöter:

- Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Invest AB och representerade 56,9 procent av rösterna den 30 september 2019, respektive 56,9 procent den 31 december 2019,
- Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB och representerade 12,8 procent av rösterna den 30 september 2019, respektive 12,8 procent den 31 december 2019,
- Christer Larsson, utsedd av

Christer Larsson i Trollhättan AB och representerade 6,2 procent av rösterna den 30 september 2019, respektive 6,2 procent den 31 december 2019.

- Sofia Åstenius, utsedd av Ledge Ing AB och representerade 5,4 procent av rösterna den 30 september 2019, respektive 5,4 procent den 31 december 2019,
- Kent Sander, ordförande i Serneke Group AB.

Valberedningen har inför årsstämman 2020 haft 5 protokollförda sammanträden. Valberedningens förslag är tillgängligt på koncernens webbplats, [www.serneke.se](http://www.serneke.se)

Valberedningen har för sitt arbete tagit del av den interna utvärdering av styrelsens arbete som utförts, tagit del av styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjut enskilda styrelseledamöter. Valberedningen bedömer att de föreslagna ledamöterna sammantaget har den bredd och kompetens som krävs.

Valberedningen har vid utarbetandet av sitt förslag till styrelse tillämpat punkt 4.1 i Kodens som mångfaldspolicy varmed valberedningen beaktat att styrelsen, med hänsyn till Bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av

mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Med beaktande av ovanstående har valberedningen fått ett bra underlag för att bedöma om styrelsens sammansättning är tillfredsställande, om behovet av kompetens, bredd och erfarenhet i styrelsen är tillgodosett samt att lämna förslag om val av revisor.

Aktieägare har haft möjlighet att lämna förslag och synpunkter avseende valberedningens arbete inför årsstämman 2020.

## 3. Bolagsstämma

Aktieägares rätt att besluta i Sernekes angelägenheter utövas genom det högsta beslutande organet, årsstämma, eller extra bolagsstämma. Stämman beslutar till exempel om ändringar i bolagsordning, styrelse- och revisorsval, fastställelse av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelse och verkställande direktör, disposition av vinst eller förlust, principer för tillsättande av valberedning samt riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Enligt Serneke Group AB:s bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i post- och inrikes tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

## Rätt att delta i bolagsstämma

För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig till Serneke senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får ej vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och ej infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste framställa en skriftlig begäran till bolagets styrelse. En sådan begäran ska i normala fall vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

## Årsstämma 2019

Årsstämma 2019 hölls den 8 maj 2019 på bolagets huvudkontor i Göteborg. Sammanlagt var 63,5 procent av totalt antal aktier respektive 88,2 procent av totalt antal röster närvarande. Räkenskaperna för 2018 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut togs också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Stämman beslutade även, i enlighet med styrelsens förslag, om antagande av ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2019 och 2020. För ytterligare information om aktiesparprogrammen, se sid 24 i årsredovisningen.

## Årsstämma 2020

Årsstämma 2020 kommer att hållas tisdagen den 5 maj 2020 i bolagets lokaler på Kvarnbergsgatan 2 i Göteborg. Aktieägare som önskat delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 28 april 2020, dels senast samma datum ha anmält sitt deltagande i stämman till Bolaget.

## 4. Revisor

Sernekes revisorer granskar årsbokslut och årsredovisning samt bolagets löpande verksamhet och rutiner för att sedan uttala sig om redovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Bolagets revisorer rapporterar till styrelsen varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sina iakttagelser av bolagets interna kontroll.

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse minst en och högst två revisorer eller ett eller två auktoriserade revisionsbolag. Vid årsstämman 2019 valdes det auktoriserade revisionsbolaget Deloitte AB till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Harald Jagner som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Harald Jagner är medlem i FAR.



Årsstämman beslutade vidare att ersättning till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning. För information om ersättning till revisor, se not 9.

Revisorerna har under året deltagit vid sju möten med styrelsens revisionsutskott samt på två styrelsemöten.

## 5. Styrelsen

Styrelsen är efter årsstämman Sernekes högsta beslutande organ. Det är styrelsen som ska svara för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter till exempel genom att fastställa mål och strategi, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma Sernekes ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Det är vidare styrelsens ansvar att säkerställa att korrekt information ges till bolagets intressenter, att bolaget följer lagar och regler samt att bolaget tar fram och implementerar interna policyer och etiska riktlinjer. Styrelsen utser även Sernekes verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne utifrån de riktlinjer som stämman antagit.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsens bolagsstämموvalda ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolags-

ordningen bestå av lägst tre och högst nio bolagsstämموvalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens medlemmar presenteras närmare på sid 39–40.

### Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande har till uppgift att tillse att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åligganden. Ordföranden ska särskilt organisera och leda styrelsens arbete för att skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete.

Det är ordförandens uppgift att tillse att ny styrelseledamot genomgår erforderlig introduktionsutbildning samt den utbildning i övrigt som styrelseordföranden och ledamoten gemensamt finner lämplig, tillse att styrelsen fortlöpande uppdaterar och fördjupar sina kunskaper om bolaget, tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete, fastställa förslag till dagordning för styrelsens sammanträden efter samråd med verkställande direktören, kontrollera att styrelsens beslut verkställs samt tillse att styrelsens arbete årligen utvärderas.

Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden ingår inte i koncernledningen och deltar

heller inte i det operativa arbetet inom bolaget.

### Styrelsearbetet

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som ses över årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens arbetsformer, arbetsuppgifter, beslutsordning inom bolaget, styrelsens mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt en lämplig arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktör fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

Styrelsens arbete bedrivs också utifrån en årlig sammanträdesplan, som tillgodoser styrelsens behov av information. Sammanträdesplanen ska utformas så att sammanträden sammanfaller med framställningen av kvartalsrapporter, bokslut samt bokslutskommuniké. De på styrelsen ankommande kontrollfrågorna handhas av styrelsen i dess helhet. Styrelseordföranden och verkställande direktören har vid sidan av styrelsemötena en löpande dialog kring förvaltningen av Serneke.

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad sammanträdesplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst

fem ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under räkenskapsåret 2019 har styrelsen hållit 16 möten, vilka samtliga protokollförts.

### Utvärdering av styrelsen

Utvärdering av styrelsen sker inom ramen för valberedningens arbete. Styrelsen gör också en gång per år en utvärdering av sitt arbete inklusive årsplanering. Styrelsens utvärdering av sitt arbete har genomförts med bistånd av extern konsult, genom enkät samt enskilda intervjuer av styrelsens ledamöter och VD. Resultatet av intervjuerna har sedan sammanställts av konsulten och tillställts styrelsen. Valberedningen har också tagit del av utvärderingsrapporten.

Av styrelsens utvärdering framgick att styrelsearbetet har fungerat bra och att synpunkter från utvärderingen avseende 2019 har beaktats, men att det finns utrymme för vissa ytterligare förbättringar. Utvärderingen visade vidare att styrelsen är en välkomponerad grupp med stort engagemang samt att ledamöterna tillför bred kompetens och har lång erfarenhet från olika områden som är relevanta för Sernekes verksamhet.

### Ersättning till styrelsen

Årsstämman 2019 beslutade att arvode till styrelsen skulle utgå med totalt 2 250 000 kronor, varav 750 000 kronor till styrelsens ordförande, 250 000 kronor till varje ledamot som inte är anställd i bolaget samt 100 000 kronor till ordförande i revisionsutskottet och 50 000 kr till övriga två ledamöter. För arbete i ersättningsutskottet utgår inget arvode till ordföranden (ingår som del av styrelseordförandens ordinarie ersättning) och 25 000 till vardera övriga två ledamöter. Valberedningens förslag till ersättning inför årsstämman 2020 framgår av kallelsen till årsstämman.

### Styrelsens utskott

Sernekes styrelse har två ordinarie utskott: revisionsutskottet samt ersättningsutskottet. Arbetet som bedrivs i utskotten rapporteras löpande till styrelsen. Utskotten ska ses som arbetsutskott till styrelsen och övertar inte det ansvar som åligger styrelsen som helhet.

### 6. Revisionsutskott

Revisionsutskottet har under året utgjorts av Mari Broman, Ludwig Mattsson och Anna Belfrage. Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att övervaka Sernekes finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering med avseende på den

finansiella rapporteringen samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Revisionsutskottet ska, i samverkan med Sernekes revisor, säkerställa revisionsplanering, uppföljning samt revisionsstatus inför årsredovisning och koncernredovisning samt om slutsatserna i Revisorsnämndens kvalitetskontroll.

Därutöver ska revisionsutskottet övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt, i förekommande fall, förhandsgodkänna när revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisions-tjänster.

Revisionsutskottet utvärderar även revisionsinsatsen och informerar inför revisorsval bolagets valberedning om resultatet av utvärderingen samt biträder valberedningen vid framtagande av förslag till val av revisorer och arvodering av revisionsinsatsen.

Styrelsen anser att kravet på att minst en ledamot ska vara oberoende och ha redovisnings- eller revisionskompetens är uppfyllt.

Revisionsutskottet har haft nio protokollförda sammanträden under 2019. I dessa möten har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats.

## 7. Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet består av Kent Sander (ordförande), Anna-Karin Celsing och Fredrik Alvarsson. Verkställande direktören är föredragande i frågor som inte berör verkställande direktörens villkor.

Ersättningsutskottet har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommendationer angående principerna för villkor och ersättning till bolagets ledande befattningshavare.

Ersättningsutskottet ska årligen utvärdera verkställande direktörens arbete. Frågor som rör verkställande direktörens anställningsvillkor, ersättning och förmåner bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen.

En viktig del av ersättningsutskottet uppgifter är att säkerställa att rätt kompetens finns på koncernens nyckelpositioner. Utskottet gör årligen en genomgång och utvärdering av ledningsorganisationen utifrån specifika kriterier och kravbild för framtida behov. Utvärderingen sker dels i enskilda samtal, dels med VD som föredragande.

Ersättningsutskottet har haft två sammanträden avseende ersättningar samt ett antal avstämningar via telefon och e-post under året.

## 8. Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i

aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Sernekes system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden.

Bolaget har upprättat och efterlever en intern kontrollplan som antagits av styrelsen. Planen grundar sig på COSO-ramverkets struktur och innefattar kontinuerlig kontroll av fem kritiska affärsprocesser inom vilka det sedan för respektive process utförs ett antal kontroller av väsentliga aktiviteter och händelser.

Styrelsen ska bland annat se till att Serneke har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och de risker som Serneke och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse

med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Sernekes policyer och instruktioner utvärderas årligen. Denna rapport om Sernekes interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och omfattar huvudsakligen följande komponenter.

### Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen. I syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö har styrelsen antagit ett antal policyer och styrdokument som reglerar den finansiella rapporteringen. Dessa utgörs huvudsakligen av styrelsens arbetsordning, VD-instruktion, attestordning samt instruktion för finansiell rapportering. Styrelsen har också antagit en särskild attestordning samt en finanspolicy. Bolaget har även en ekonomihandbok som innehåller principer, riktlinjer och processbeskrivningar för redovisning och finansiell rapportering.

Denna handbok uppdateras löpande för att reflektera ändringar i lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder. I handboken finns även en detaljerad tids- och aktivitetsplan för bolagets boksluts och

rapporteringsprocess. Datum för rapporteringstillfällen publiceras i koncernens finansiella kalender, tillgänglig via dess webbplats.

Styrelsen har vidare inrättat ett revisionsutskott som har som huvudsaklig uppgift att övervaka bolagets finansiella ställning, att övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering, att hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Styrelsen får även rapporter från Sernekes revisor.

### Riskbedömning

Styrelsen får ytterligare information om riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från revisorn via revisionsutskottet eller vid styrelsemöten med revisorn närvarande.

Sernekes styrelse har i ett särskilt riskutvärderingsdokument identifierat och utvärderat de risker som aktualiseras i bolagets verksamhet samt utvärderat hur riskerna kan hanteras. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera bolagets risksituation var efter styrelsen, tillsammans med revisor, även gör en årlig genomgång av risksituationen.

De väsentliga risker som Serneke identifierat är felaktig-

heter i redovisningen och värdering av pågående projekt, entreprenader, kontroll och dokumentation av IT-risker samt förlust eller förskingring av tillgångar vid försäljningar av dotterbolag och fastigheter. Bolaget har etablerade processer för att förebygga samt upptäcka oegentligheter och bedrägerier som väsentligen kan påverka bolagets finansiella ställning.

### Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter begränsar identifierade risker och säkerställer korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av bolagets styrdokument. En viktig del i Sernekes kontrollaktiviteter är standardiserade rapporteringsrutiner samt tydliga och dokumenterade arbetsordningar och ansvarsfördelningar. Kontrollerna utförs månadsvis såväl manuellt som automatiskt genom systemstöd, och sammanställs i en rapport till CFO som sedan informerar VD och styrelse om utfallet.

### Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på bolagsnivå

som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl entreprenadverksamheten som förvaltningsavdelningen. ekonomiavdelningen.

Avrapportering sker till verkställande direktör och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet ska utskottet årligen ha minst ett möte där bolagets revisorer deltar utan närvaro av anställda i Serneke. Revisorerna ska rapportera om revisionens inriktning och omfattning samt om revisorernas iakttagelser gjorda vid revisionen och av den interna kontrollen. Revisionsutskottets sammanträden protokollförs och protokoll tillhandahålls till styrelsen.

### Behov av internrevision

Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Serneke har en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration sköts från bolagets kontor i Göteborg. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs månadsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen samt styrelsen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

**Uppföljning**

Efterlevande och effektiviteten i de interna kontrollerna följs upp löpande. Verkställande direktören ser till att styrelsen löpande erhåller rapportering om utvecklingen av bolagets verksamhet, däribland utvecklingen av Sernekes resultat och ställning samt information om viktiga händelser.

**9. Verkställande direktör och ledning**

Verkställande direktören är i sin roll underordnad styrelsen och har som huvuduppgift att sköta Sernekes löpande förvaltning och dagliga verksamheten. Av styrelsens arbetsordning och instruktionen för verkställande direktören framgår vilka frågor som Sernekes styrelse ska fatta beslut om och vilka beslut som faller på den verkställande direktören. Verkställande direktören tar även fram rapporter och nödvändigt beslutsunderlag inför styrelsesammanträden och är föredragande av materialet vid styrelsesammanträden.

Förutom verkställande direktören har Serneke fem ledande befattningshavare, se sid 41.

Under räkenskapsåret 2019 hade Serneke 10 ledande befattningshavare. I och med den nya organisationsstruktur som trädde i kraft 1 januari 2020 förändrades koncernledningen i Serneke Group AB till att omfatta Ola Serneke, VD och

koncernchef; Michael Berglin, vice VD; Anders Arfvén, VD Serneke Sverige (tillträder 1 juli 2020); Anders Düring, CFO; Jonas Fjellman, HR-direktör; Robin Gerum, affärsutvecklingschef samt Daniel Modéus, chefsjurist. Se sid 41.

**Ersättning till ledande befattningshavare**

Under 2019 utbetalades totalt 19,3 Mkr i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören och koncernledningen, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2019 till 24,4 Mkr, varav 4,1 Mkr utgjorde ersättning till verkställande direktören.

**Principer för ersättning till ledande befattningshavare**

Vid årsstämman den 8 maj 2019 antogs följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Serneke-koncernen. Riktlinjerna för ersättning gäller även för styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning för tjänster utförda åt Serneke-koncernen utanför styrelseuppdraget.



## Styrelsens arbete under 2019

### ● FEBRUARI/MARS

#### Styrelsen

- Bokslutskommuniké
- Förslag till utdelning
- Förberedelse inför årsstämman
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelseutvärdering
- Revisionsstatus bokslutsgranskning

#### Revisionsutskott

- Revisionsstatus bokslutsgranskning
- Utvärdering revisorer

#### Ersättningsutskott

- Utvärdering av VD:s arbete och ledningsgrupp samt planering för framtida behov
- Övergripande löne- och villkorspolicy för koncernen
- Ersättning till ledande befattningshavare, inklusive förslag till riktlinjer för beslut på årsstämma

### ● APRIL/MAJ

#### Styrelsen

- Kvartalsrapport första kvartalet
- Revisionsplan
- Utvärdering av incitamentsprogram

#### Konstituerande styrelsemöte

- Styrelsens och utskottens arbetsordningar, VD-instruktioner
- Ledamöter till revisions- respektive ersättningsutskott

#### Revisionsutskott

- Revisionsplan

### ● JULI

#### Styrelsen

- Kvartalsrapport andra kvartalet

### ● SEPTEMBER/OKTOBER

#### Styrelsen

- Kvartalsrapport tredje kvartalet
- Strategisk utveckling, utvärdering, strategisk inriktning och mål

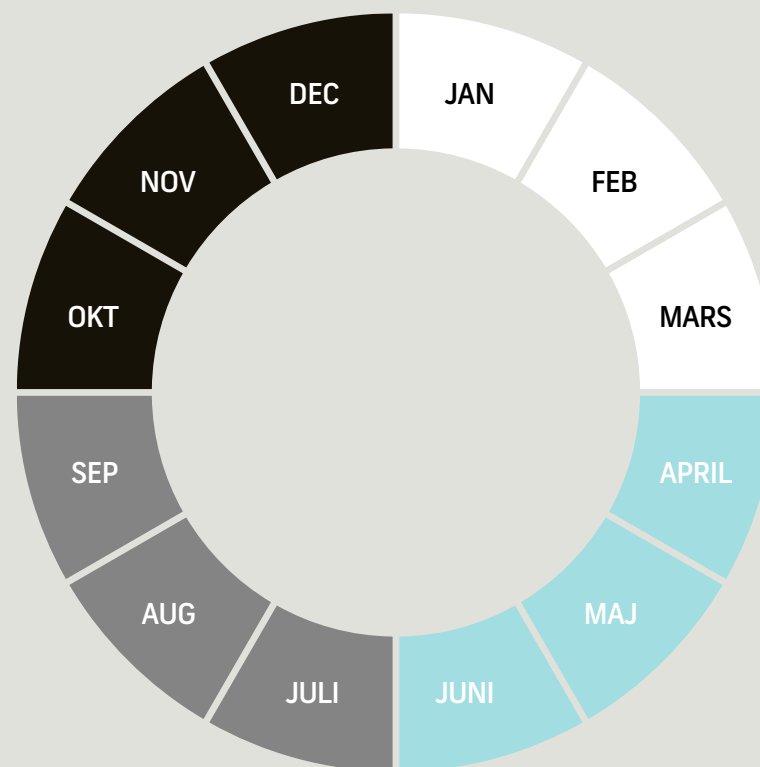
#### Revisionsutskott

- Utvärdering av intern kontroll och riskhantering
- Genomgång revisorernas granskning av delårsrapport
- Genomgång policys

### ● DECEMBER

#### Styrelsen

- Budget och affärsmål
- Bolagsstyrning
- Uppföljning och utvärdering av styrelsens arbete



# Styrelse



	<b>KENT SANDER</b>	<b>MARI BROMAN</b>	<b>LUDWIG MATTSSON</b>	<b>OLA SERNEKE</b>
<b>Född</b>	1953	1951	1983	1971
<b>Nationalitet</b>	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
<b>Befattning</b>	Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2017. Ordförande i ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i ersättningsutskottet och i revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2004 och VD sedan 2008.
<b>Utbildning</b>	Civilekonom, Stockholm universitet.	Fil. pol. mag. Göteborgs universitet.	Civilekonom Handelshögskolan Stockholm.	Civilingenjör, Chalmers.
<b>Erfarenhet</b>	Mer än 30 års erfarenhet från ledande befattningar i internationella telekom- och högteknologiska it-företag. Kent Sander har varit VD för TruePosition, haft befattningen som Executive VP Sales på Ericsson i USA och styrelseordförande för Transmode.	Vice VD, Riksbyggen, styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag och branschorgan.	VD Gavia-koncernen, uppdrag inom Gavia-koncernen samt uppdrag inom Lommen-koncernen.	VD och koncernchef Serneke Group AB. Grundare av Serneke Group AB.
<b>Andra uppdrag</b>	Styrelseordförande för Tobii AB, OnePhone Holding AB, Triboron International AB och Mr Green & Co AB. Styrelseledamot i Expander Business Consulting AB, BT OnePhone Ltd och Incell Internationall AB.	Styrelseordförande IQ Samhällsbyggnad AB och Sharing Capabilities AB. Styrelseledamot Forserum Safety Glass AB och ChromoGenics AB.	Styrelseordförande i Adapta Fastigheter AB och styrelsesuppleant i andra bolag inom Adapta-koncernen. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommen-koncernen. Styrelseordförande i Spisa Holding AB och styrelseledamot i Ativo Finans AB, Ånglagården Holding AB, Ånglagården Fastighetsutveckling AB och GBG Nya Arena Drift och Event AB.	Styrelseledamot i Ånglagården Fastighetsutveckling AB, Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB, Landskrona Fröfabriksutvecklings AB. Ledamot i flertalet ekonomiska föreningar, därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom bolag inom Serneke-koncernen.
<b>Stämmebeslutat arvode</b>	750 000 kr	350 000 kr	325 000 kr	—
<b>Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2019</b>	0 aktier	909 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	540 000 aktier av serie A och 3 457 803 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	3 710 000 aktier av serie A och 2 382 844 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).
<b>Oberoende till större aktieägare</b>	Ja	Ja	Nej	Nej
<b>Oberoende till bolaget och dess ledning</b>	Ja	Ja	Ja	Nej
<b>Medlem i utskott</b>	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Revisionsutskott	Ej medlem
<b>Mötesnärvaro</b>	Styrelsemöte 16/16 Ersättningsutskott 2/2	Styrelsemöte 16/16 Revisionsutskott 10/10	Styrelsemöte 16/16 Revisionsutskott 10/10 Ersättningsutskott 2/2 (tom april 2019)	Styrelsemöte 16/16

# Styrelse



	<b>ANNA-KARIN CELSING</b>	<b>ANNA BELFRAGE</b>	<b>FREDRIK ALVARSSON</b>
<b>Född</b>	1962	1962	1969
<b>Nationalitet</b>	Svensk	Svensk	Svensk
<b>Befattning</b>	Styrelseledamot sedan 2018. Ledamot i ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2019.	Styrelseledamot sedan 2019.
<b>Utbildning</b>	Civilekonom, Handelshögskolan Stockholm.	Civilekonom, Lunds Universitet.	Ingenjör, Lunds Universitet och IFL från Handelshögskolan i Stockholm.
<b>Erfarenhet</b>	Chef Investor Relations Swedbank, Informationschef Ratos, fd styrelseledamot i bl a Finansinspektionen, Tengbom, Kungliga Operan. Rådgivare inom strategi, finansiering och bolagsstyrning.	T.o.m. maj 2019 Chief Financial Officer (CFO) för Södra Skogsägarna med ansvar även för inköp och IT, tidigare tillförordnad VD för Beijer Electronics, CFO för ABS Group i Cardo-koncernen och dessförinnan olika roller inom industriföretag som Dresser Wayne Fueling Systems, Obducat, Lund Eastern Energy och Åkerlund & Rausing.	VD för CA Fastigheter, Projektutvecklingschef på Hemsö Fastighets AB samt flertalet olika befattningar inom NCC, Kungsleden och Vasakronan.
<b>Andra uppdrag</b>	Styrelseordförande i Sveriges Television AB, styrelseledamot i Landshypotek Bank AB, Lannebo Fonder AB, OX2 Group och Volati AB.	Driver egen konsultverksamhet. Styrelseledamot i Mycronic AB, NOTE AB, Ellevio AB och Isofol Medical AB.	Partner och VD för SHH Samhällsfastigheter AB.
<b>Stämombeslutat arvode</b>	275 000 kr	300 000 kr	275 000 kr
<b>Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2019</b>	0 aktier	0 aktier	0 aktier
<b>Oberoende till större aktieägare</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Oberoende till bolaget och dess ledning</b>	Ja	Ja	Ja
<b>Medlem i utskott</b>	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
<b>Mötesnärvaro</b>	Styrelsemöte 15/16 Ersättningsutskott 2/2	Styrelsemöte 8/16, (8/9 efter valet) Revisionsutskott 6/10, (6/6 efter valet)	Styrelsemöte 8/16, (8/9 efter valet) Ersättningsutskott 0/2 (inget möte har hållts efter valet)



# Ledning



	<b>OLA SERNEKE</b>	<b>MICHAEL BERGLIN</b>	<b>ANDERS DÜRING</b>	<b>DANIEL MODÉUS</b>	<b>JONAS FJELLMAN</b>	<b>ROBIN GERUM</b>
<b>Född</b>	1971	1973	1965	1970	1979	1987
<b>Nationalitet</b>	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
<b>Befattning</b>	VD	vice VD	CFO	Chefsjurist	HR-chef	Affärsutvecklingschef
<b>Anställd sedan</b>	2002	2012	2017	2018	2017	2017
<b>Utbildning</b>	Civilingenjör, Chalmers, 1998.	Byggnadsingenjörprogrammet, Borås Högskola, 1994 samt Gymnasieingenjör, Sven Eriksons-gymnasiet, Borås, 1992.	Executive MBA Finance & Accounting, Göteborgs universitet, 1998 och MSc Business Administration, Göteborgs universitet, 1990.	Jur. kand, Lunds Universitet 1998.	Politics Magisterexamen, Göteborgs Universitet 2005.	M.Sc. Finance and Investments, Rotterdam School of Management, 2012, och B.Sc. Business Administration, University of New Hampshire, 2011.
<b>Erfarenhet</b>	VD och koncernchef Serneke Group AB. Grundare av Serneke Group AB.	Skadeförmedlare Folksam 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.	CFO KappAhl AB (publ.) 2013–2017, CFO Volvo IT 2007–2013, Group Controller & CIO Ballingslöv 2003–2006. Arbetat som konsult på Arthur D. Little och Andersen Consulting, 1990–2003.	Modéus Advokatbyrå 2012–2018, jurist Stockholms Byggmästareföreningen 2007–2011, Advokatfirman Foyen 2005–2007, Celsius Advokatbyrå 2000–2005.	Ledande befattningar inom HR sedan 2008. 2011–2017 inom IAC Group, senast från en roll som HR Director Europe.	Corporate Finance på Carnegie Investment Bank 2012–2017 och Private Equity på Liberty Lane Partners 2011.
<b>Andra uppdrag</b>	Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB, Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB, Landskrona Fröfabriksutvecklings AB. Ledamot i flertalet ekonomiska föreningar, därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom bolag inom Serneke-koncernen.	Flertalet uppdrag inom Serneke koncernen som styrelseledamot. Därutöver uppdrag som styrelseledamot i intresseföretag och JV såsom Änglagården Fastighetsutveckling AB och Göteborgs Nya Arena drift och event AB.				
<b>Innehav, dec 2019</b>	3 710 000 aktier av serie A och 2 382 844 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	269 482 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	7 916 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	8 243 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	3 100 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) och 634 konvertibler i Serneke Group AB (publ).	12 622 aktier av serie B och 25 364 konvertibler i Serneke Group AB (publ).

# Flerårsöversikt

Mkr	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec	2015 Jan-dec
<b>Resultaträkning</b>					
Intäkter	6 725	6 516	5 605	3 978	3 107
Rörelseresultat	-84	595	419	411	128
Resultat efter finansnetto	-111	558	401	394	112
Årets resultat	-82	604	323	394	137
<b>Balansräkning</b>					
Anläggningstillgångar	661	1 094	1 682	1 160	408
Omsättningstillgångar	5 073	4 461	2 722	2 277	1 244
<b>Totala tillgångar</b>	<b>5 734</b>	<b>5 555</b>	<b>4 404</b>	<b>3 437</b>	<b>1 652</b>
Eget kapital	2 179	2 272	1 821	1 469	453
Långfristiga skulder	1 435	1 289	980	764	398
Kortfristiga skulder	2 120	1 994	1 603	1 204	801
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>5 734</b>	<b>5 555</b>	<b>4 404</b>	<b>3 437</b>	<b>1 652</b>
<b>Order*</b>					
Orderingång	8 601	4 692	6 400	5 539	5 094
Orderstock	8 943	6 382	7 965	7 041	5 125
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	1 170	1 070	942	779	618

## FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec	2015 Jan-dec
<b>Nyckeltal</b>					
Tillväxt, %	3,2	16,3	40,9	28,0	72,6
Organisk tillväxt, %	3,2	16,2	39,1	28,0	51,8
Rörelsemarginal, %	-1,2	9,1	7,5	10,3	4,1
Resultat per aktie, kr, före utspädning	-3,66	26,37	13,94	22,40	8,49
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	-3,66	26,16	13,81	21,22	8,11
Kassaflöde före finansiering	-434	-212	-272	-156	32
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	-28,75	11,57	2,03	2,56	2,23
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	-28,75	11,48	2,01	2,42	2,13
Rörelsekapital	3 237	2 467	1 119	1 073	443
Sysselsatt kapital	3 603	3 264	2 516	1 985	670
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-2,2	21,9	21,6	31,8	19,0
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	-3,7	29,5	19,6	41,0	37,4
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	97,13	101,28	78,33	64,67	27,35
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	96,92	100,47	77,73	62,83	25,79
Soliditet, %	38,0	40,9	41,3	42,7	27,4
Nettolåneskuld	1 224	552	254	-37	223
Nettoskuldsättningsgrad, %	56,2	24,3	13,9	-2,5	49,2
Snitt antal aktier före utspädning	22 433 465	22 905 389	23 169 394	17 590 630	16 141 542
Snitt antal aktier efter utspädning	22 558 676	23 085 392	23 396 120	18 567 901	16 891 542



# Finansiella definitioner

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE																					
<b>Intäkter</b>	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per den tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförs till köparen, vilket normalt sammanfaller med ägandets övergång samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. I moderbolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intjäningsförmåga.																					
<b>Tillväxt</b>	Periodens intäkter minus föregående periods intäkter dividerat med föregående periods intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter.																					
<b>Organisk tillväxt</b>	Periodens intäkter justerad för förvärvad tillväxt minus föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt dividerat med föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter utan att genomföra förvärv av rörelsedrivande bolag.																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beräkning av organisk tillväxt</th> <th>Jan-dec 2019</th> <th>Jan-dec 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Intäkter innevarande period</td> <td>6 725</td> <td>6 516</td> </tr> <tr> <td>Intäkter motsvarande period föregående period</td> <td>6 516</td> <td>5 605</td> </tr> <tr> <td><b>Intäkter förändring</b></td> <td><b>209</b></td> <td><b>911</b></td> </tr> <tr> <td>Justering struktureffekt</td> <td>0</td> <td>-1</td> </tr> <tr> <td><b>Total organisk tillväxt</b></td> <td><b>209</b></td> <td><b>910</b></td> </tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt (%)</td> <td>3,2</td> <td>16,2</td> </tr> </tbody> </table>	Beräkning av organisk tillväxt	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Intäkter innevarande period	6 725	6 516	Intäkter motsvarande period föregående period	6 516	5 605	<b>Intäkter förändring</b>	<b>209</b>	<b>911</b>	Justering struktureffekt	0	-1	<b>Total organisk tillväxt</b>	<b>209</b>	<b>910</b>	Total organisk tillväxt (%)	3,2	16,2	
Beräkning av organisk tillväxt	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018																					
Intäkter innevarande period	6 725	6 516																					
Intäkter motsvarande period föregående period	6 516	5 605																					
<b>Intäkter förändring</b>	<b>209</b>	<b>911</b>																					
Justering struktureffekt	0	-1																					
<b>Total organisk tillväxt</b>	<b>209</b>	<b>910</b>																					
Total organisk tillväxt (%)	3,2	16,2																					
<b>Orderingång</b>	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets försäljning i affärsområde Bygg och Affärsområde Anläggning under aktuell period.																					
<b>Orderstock</b>	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden exklusive samverkansavtal.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intäkter i affärsområde Bygg och affärsområde Anläggning under kommande perioder.																					
<b>Rörelsemarginal</b>	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.																					
<b>Rörelsekapital</b>	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.																					

## FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE																									
<b>Sysselsatt kapital</b>	Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. För affärsområden reduceras även nettot av koncerninterna fordringar och skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beräkning av sysselsatt kapital</th> <th>31 dec 2019</th> <th>31 dec 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Summa tillgångar</b></td> <td><b>5 734</b></td> <td><b>5 555</b></td> </tr> <tr> <td>Andra uppskjutna skattefordringar</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder</td> <td>-2 131</td> <td>-2 291</td> </tr> <tr> <td><b>Sysselsatt kapital</b></td> <td><b>3 603</b></td> <td><b>3 264</b></td> </tr> </tbody> </table>	Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2019	31 dec 2018	<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 734</b>	<b>5 555</b>	Andra uppskjutna skattefordringar	0	-	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 131	-2 291	<b>Sysselsatt kapital</b>	<b>3 603</b>	<b>3 264</b>											
Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2019	31 dec 2018																									
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 734</b>	<b>5 555</b>																									
Andra uppskjutna skattefordringar	0	-																									
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 131	-2 291																									
<b>Sysselsatt kapital</b>	<b>3 603</b>	<b>3 264</b>																									
<b>Avkastning på sysselsatt kapital</b>	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital</th> <th>31 dec 2019</th> <th>31 dec 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31 december 2019 (3 603) + 31 december 2018 (3 264) / 2</td> <td>3 433</td> <td></td> </tr> <tr> <td>31 december 2018 (3 264) + 31 december 2017 (2 516) / 2</td> <td></td> <td>2 890</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital</th> <th>31 dec 2019</th> <th>31 dec 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resultat efter finansnetto</td> <td>-111</td> <td>558</td> </tr> <tr> <td>Tillägg för finansiella kostnader</td> <td>36</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>Genomsnittligt sysselsatt kapital</td> <td>3 433</td> <td>2 890</td> </tr> <tr> <td><b>Avkastning på sysselsatt kapital, %</b></td> <td><b>-2,2%</b></td> <td><b>21,9%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	31 dec 2019	31 dec 2018	31 december 2019 (3 603) + 31 december 2018 (3 264) / 2	3 433		31 december 2018 (3 264) + 31 december 2017 (2 516) / 2		2 890	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	31 dec 2019	31 dec 2018	Resultat efter finansnetto	-111	558	Tillägg för finansiella kostnader	36	75	Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 433	2 890	<b>Avkastning på sysselsatt kapital, %</b>	<b>-2,2%</b>	<b>21,9%</b>		
Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	31 dec 2019	31 dec 2018																									
31 december 2019 (3 603) + 31 december 2018 (3 264) / 2	3 433																										
31 december 2018 (3 264) + 31 december 2017 (2 516) / 2		2 890																									
Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	31 dec 2019	31 dec 2018																									
Resultat efter finansnetto	-111	558																									
Tillägg för finansiella kostnader	36	75																									
Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 433	2 890																									
<b>Avkastning på sysselsatt kapital, %</b>	<b>-2,2%</b>	<b>21,9%</b>																									
<b>Avkastning på eget kapital</b>	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till bolagets förfogande.																									

## FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE	
	Beräkning av genomsnittligt eget kapital	31 dec 2019	31 dec 2018
	31 december 2019 (2 179) + 31 december 2018 (2 272) / 2	2 226	
	31 december 2018 (2 272) + 31 december 2017 (1 821) / 2		2 047
	Beräkning av avkastning på eget kapital	31 dec 2019	31 dec 2018
	Periodens resultat	-82	604
	Genomsnittligt eget kapital	2 226	2 047
	<b>Avkastning på eget kapital %</b>	<b>-3,7%</b>	<b>29,5%</b>
<b>Soliditet</b>	Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.	
<b>Nettolåneskuld</b>	Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar.	Nettolåneskuld är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.	
<b>Nettoskuld-sättningsgrad</b>	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskuld-sättningsgrad är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.	
<b>Eget kapital per aktie, före/efter utspädning</b>	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie vid bokslutsdagen.	
<b>Kassaflöde från verksamheten per aktie, före/efter utspädning</b>	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för verksamhetens kassaflöde ställt i relation till antalet aktier justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.	
<b>Resultat per aktie, före/efter utspädning</b>	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.	

# Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Intäkter	5, 6,7	6 725	6 516
Produktions- och förvaltningskostnader		-6 620	-6 273
<b>Bruttoresultat</b>		<b>105</b>	<b>243</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-197	-134
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	18	-	281
Omvärdering av tidigare innehav i joint ventures	21	-	229
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	21	8	-24
<b>Rörelseresultat</b>	8, 9, 10, 11	<b>-84</b>	<b>595</b>
Finansiella intäkter	12	12	38
Finansiella kostnader	13	-39	-75
<b>Finansnetto</b>		<b>-27</b>	<b>-37</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-111</b>	<b>558</b>
Skatt	15	29	46
<b>Årets resultat</b>		<b>-82</b>	<b>604</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-85	607
Innehav utan bestämmande inflytande		3	-3
<b>Resultat per aktie</b>			
Resultat per aktie före utspädning, kr		-3,66	26,37
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-3,66	26,16
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier		22 433 465	22 905 389
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier		22 558 676	23 085 392



# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
<b>Årets resultat</b>		<b>-82</b>	<b>604</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Årets omräkningsdifferenser		0	0
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-82</b>	<b>604</b>
<b>Hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-85	607
Innehav utan bestämmande inflytande		3	-3

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	17	23	23
Förvaltningsfastigheter	18	–	213
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	298	122
Andelar i intresseföretag och joint ventures	21	145	122
Långfristiga räntebärande fordringar	22	37	51
Övriga långfristiga fordringar	22	158	563
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>661</b>	<b>1 094</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	23	3 274	2 507
Varulager	24	1	1
Kundfordringar	25	825	972
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	26	560	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	67	36
Övriga kortfristiga fordringar	28	184	158
Kassa och bank		162	389
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 073</b>	<b>4 461</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 734</b>	<b>5 555</b>

## FINANSIELLA DEFINITIONER

Belopp i Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	29		
Aktiekapital		2	2
Övrigt tillskjutet kapital		821	807
Omräkningsreserv		-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 357	1 463
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>2 179</b>	<b>2 271</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 179</b>	<b>2 272</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	30	962	826
Övriga långfristiga skulder	30	162	83
Uppskjuten skatteskuld	31	128	157
Övriga avsättningar	32	183	223
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 435</b>	<b>1 289</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	461	166
Leverantörsskulder		958	991
Aktuella skatteskulder		12	13
Övriga kortfristiga skulder		227	180
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	26	347	532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	115	112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 120</b>	<b>1 994</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>5 734</b>	<b>5 555</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>2</b>	<b>806</b>	<b>-1</b>	<b>1 014</b>	<b>1 821</b>	<b>0</b>	<b>1 821</b>
Totalresultat							
<b>Årets resultat</b>				<b>607</b>	<b>607</b>	<b>-3</b>	<b>604</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	-	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	0	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>607</b>	<b>607</b>	<b>-3</b>	<b>604</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	4	4
Aktierelaterad ersättning	0	1	-	-	1	-	1
Utdelning	0	0	-	-93	-93	-	-93
Återköp av aktier	-	-	-	-65	-65	-	-65
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-158</b>	<b>-158</b>	<b>4</b>	<b>-158</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>2</b>	<b>807</b>	<b>-1</b>	<b>1 463</b>	<b>2 271</b>	<b>1</b>	<b>2 272</b>



Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>2</b>	<b>807</b>	<b>-1</b>	<b>1 463</b>	<b>2 271</b>	<b>1</b>	<b>2 272</b>
Totalresultat							
<b>Årets resultat</b>				<b>-85</b>	<b>-85</b>	<b>3</b>	<b>-82</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>							
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	-	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	0	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-85</b>	<b>-85</b>	<b>4</b>	<b>-82</b>
<b>Transaktioner med aktieägare:</b>							
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	4	4	-4	0
Ändrad redovisningsprincip, bostadsrättsprojekt	-	-	-	-25	-25	-	-25
Aktierelaterad ersättning	-	15	-	-	15	-	15
Konvertibelt skuldebrev	-	-1	-	-	-1	-	-1
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Återköp av aktier	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>-</b>	<b>-21</b>	<b>-7</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>2</b>	<b>821</b>	<b>-1</b>	<b>1 357</b>	<b>2 179</b>	<b>0</b>	<b>2 179</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-84	595
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	55	-570
Erhållen ränta		5	38
Erlagd ränta		-28	-75
Betald inkomstskatt		0	5
		<b>-52</b>	<b>-7</b>
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		-285	-62
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0	0
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		147	-127
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-56	488
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat		-227	-136
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		-34	189
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		47	-315
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat		-185	235
		<b>-645</b>	<b>265</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av anläggningstillgångar		-52	-90
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-2	-26
Försäljning av förvaltningsfastigheter		300	222
Försäljning av anläggningstillgångar		0	23
Förvärv av rörelse		-	-592
Investeringar i intresseföretag		-15	-23
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-20	9
		<b>211</b>	<b>-477</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	29	–	–
Upptagna lån	35	446	691
Upptaget konvertibel lån	35	–	–
Amortering av lån	35	–258	–338
Återköp av aktier		–	–65
Utbetald utdelning		–	–93
Förändring av finansieringsverksamheten	35	19	–25
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>207</b>	<b>170</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>–227</b>	<b>–42</b>
Likvida medel vid årets början		389	431
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>162</b>	<b>389</b>

# Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
Intäkter	6	178	143
Försäljnings- och administrationskostnader	8	-192	-113
<b>Rörelseresultat</b>	9, 10, 11	<b>-14</b>	<b>30</b>
Nedskrivning andelar i koncernföretag	20	-45	-4
Finansiella intäkter	12	3	2
Finansiella kostnader	13	-49	-48
<b>Finansnetto</b>		<b>-91</b>	<b>-50</b>
Bokslutsdispositioner	14	-	22
<b>Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner</b>		<b>-105</b>	<b>2</b>
Skatt på årets resultat	15	3	-19
<b>Årets resultat</b>		<b>-102</b>	<b>-17</b>



# Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
<b>Årets resultat</b>		<b>-102</b>	<b>-17</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-102</b>	<b>-17</b>

# Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	19	13	12
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13</b>	<b>12</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	20	300	162
Andelar i intresseföretag och joint ventures	21	–	10
Uppskjuten skattefordran	31	13	10
Andra långfristiga fordringar	22	3	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>316</b>	<b>184</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>329</b>	<b>196</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	23	2	3
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernbolag		1711	1 553
Övriga kortfristiga fordringar	28	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	13	18
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1726</b>	<b>1 572</b>
Kassa och bank		66	310
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 794</b>	<b>1 885</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 123</b>	<b>2 081</b>

Belopp i Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2	2
Reservfond		1	1
		<b>3</b>	<b>3</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		803	803
Balanserat resultat		-287	-284
Årets resultat		-102	-17
		<b>414</b>	<b>502</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>417</b>	<b>505</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Konvertibelt skuldebrev	30	-	8
Långfristiga räntebärande skulder	30	699	694
Övriga avsättningar	32	2	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>701</b>	<b>702</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	10	16
Leverantörsskulder		22	21
Skulder till koncernbolag		952	816
Aktuella skatteskulder		1	1
Övriga kortfristiga skulder		6	5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	14	15
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 005</b>	<b>874</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 123</b>	<b>2 081</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust inklusive årets resultat	
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>803</b>	<b>-127</b>	<b>679</b>
Årets resultat				-17	-17
<b>Summa totalresultat</b>				<b>-17</b>	<b>-17</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning				-93	-93
Återköp av aktier				-65	-65
Aktierelaterad ersättning				1	1
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				<b>-157</b>	<b>-157</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>803</b>	<b>-301</b>	<b>505</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2019</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>803</b>	<b>-301</b>	<b>505</b>
Årets resultat				-102	-102
<b>Summa totalresultat</b>				<b>-102</b>	<b>-102</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>					
Utdelning				-	-
Återköp av aktier				-	-
Konvertibelt skuldebrev				-1	-1
Aktierelaterad ersättning				15	15
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>				<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>803</b>	<b>-389</b>	<b>417</b>



# Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2019	2018
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-14	30
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	11	-18
Erhållen ränta		3	2
Erlagd ränta		-49	-48
Betald inkomstskatt		0	0
		<b>-49</b>	<b>-34</b>
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		1	-
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-154	-670
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		1	7
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-22	396
		<b>-174</b>	<b>-267</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-223</b>	<b>-301</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4	-7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i intresseföretag		-5	-10
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9</b>	<b>-17</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	29	-	-
Upptagna lån	35	103	691
Amortering av lån	35	-115	-297
Återköp av aktier		-	-65
Utbetald utdelning	35	-	-93
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12</b>	<b>236</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-244</b>	<b>-82</b>
Likvida medel vid årets början		310	392
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>66</b>	<b>310</b>

# Noter

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Serneke Group AB (publ) ("Serneke") med organisationsnummer 556669-4153 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

Företaget och dess dotterbolags (tillsammans "koncernen") verksamhet omfattar heltäckande tjänster inom bygg, anläggning och fastighetstutveckling. Serneke arbetar mot såväl den offentliga som den privata marknaden.

Moderbolag i den största koncernen där Serneke ingår är Ola Serneke Invest AB, organisationsnummer 556659-5764, med säte i Göteborg.

## NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Serneke har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller vissa finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya redovisningsprinciper 2019

Följande nya redovisningstandarder och tolkningar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019.

#### IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasing utfärdades den 13 januari 2016 och ersätter IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. Standarden innehåller mer omfattande upplysningskrav jämfört med nuvarande standard.

Serneke tillämpa IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019 och tillämpar standarden inte retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019.

Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Serneke gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyresavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, maskiner och entreprenadredskap. Effekten avseende leasingkulden per den 1 januari 2019 uppgår till 103 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Nyttjanderättstillgången redovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingkulden under långa- och korta räntebärande skulder.

BRYGGA FRÅN OPERATIONELLA LEASINGAVTAL ENLIGT IAS 17  
TILL LEASINGKULD ENLIGT IFRS 16

Åtaganden för operationella leasingavtal per 31 december 2018	88
Diskontering med koncernens vägda genomsnittliga marginella låneränta 2,79 %	-7
Tillkommer: skulder för finansiella leasingavtal per 31 december 2018	71
Avgår: leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde som kostnadsförs linjärt	-2
Tillkommer: justeringar p.g.a. annan hantering av optioner att förlänga respektive säga upp avtal	18
<b>Leasingkulld redovisad per 1 januari 2019</b>	<b>168</b>

#### IFRIC 23 Osäkerhet i fråga om inkomstskattemässig behandling

IFRIC 23 är en ny tolkning av osäkerhet i hantering av inkomstskatter inom ramen för IAS 12 Inkomstskatter. En bedömning ska göras huruvida det är sannolikt att skattemyndigheten eller domstol kommer att acceptera skattehanteringen i inkomstdeklarationen, i annat fall bör effekten av osäkerheten uppskattas och redovisas i de finansiella rapporterna som skatteskuld.

Sernekekoncernen har inga identifierade inkomstskattemässiga risker och därmed får inte IFRIC 23 någon påverkan på koncernens finansiella rapporter när den tillämpas för första gången.

#### Nya redovisningsprinciper 2020 och senare

Det finns inga nya eller ändrade redovisningstandarder eller tolkningar som har publicerats vilka träder i kraft 2020 och senare som bedöms ha en materiell påverkan på Sernekekoncernens finansiella rapporter.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Serneke Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den har inflytande över investeringsobjektet, exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i

investeringsobjektet, samt möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 20.

Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

#### Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Förändringar i moderbolagets andel i ett dotterbolag som inte leder till en förlust av bestämmande inflytande redovisas som eget kapitaltransaktioner (det vill säga som transaktioner med koncernens ägare). Eventuell skillnad mellan det belopp med vilket innehav utan bestämmande inflytande justeras och det verkliga värdet på den erlagda eller erhållna ersättningen redovisas direkt i eget kapital och fördelas på moderbolagets ägare.

#### Förlust av bestämmande inflytande

När moderbolaget förlorar bestämmande inflytande över ett dotterbolag, beräknas vinsten eller förlusten vid avyttringen som skillnaden mellan:

- summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
- de tidigare redovisade värdena för dotterbolagets tillgångar (inklusive goodwill), och skulder och eventuellt innehav utan bestämmande inflytande.

När det avyttrade dotterbolaget har tillgångar som värderas enligt omvärderingsmetoden eller till verkliga värden och de hänförliga ackumulerade vinsterna eller förlusterna har redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i eget kapital, ska dessa belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat och ackumulerats i eget kapital redovisas som om moderbolaget hade avyttrat tillgångarna direkt, vilket innebär en omklassificering till resultatet eller direkt överföring till balanserade vinstmedel.

forts. Not 2

Det verkliga värdet på kvarvarande innehav i det tidigare dotterbolaget vid den tidpunkt då det bestämmande inflytandet förloras betraktas som det verkliga värdet vid det första redovisningstillfället för en finansiell tillgång enligt IFRS 9 Finansiella instrument: Redovisning och värdering eller, i tillämpliga fall, anskaffningsvärdet vid det första redovisningstillfället för en investering i ett intresseföretag eller samarbetsarrangemang.

### Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelse-resultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

### Utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen redovisas i den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta). I koncernredovisningen omräknas samtliga belopp till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta.

Transaktioner i utländsk valuta omräknas i respektive enhet till enhetens funktionella valuta enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till valutakursen den dag då det verkliga värdet fastställdes. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser redovisas i resultaträkningen för den period i vilka de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar, då vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterbolags tillgångar och skulder till svenska kronor enligt balansdagens kurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs, om inte valutakursen fluktuerat väsentligt under perioden då istället transaktionsdagens valutakurs används. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och överförs till koncernens omräkningsreserv. Vid avyttring av ett utländskt dotter-

bolag redovisas sådana omräkningsdifferenser i resultaträkningen som en del av realisationsresultatet.

### Goodwill

Goodwill utgörs av skillnaden mellan summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar. Vid förvärvstidpunkten redovisas goodwill till anskaffningsvärde och efter det första redovisningstillfället värderas den till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. Goodwill ska provas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförs till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförs till övriga tillgångar i en enhet. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av ett dotterbolag tas kvarvarande redovisat värde på goodwill med i beräkningen av realisationsresultatet.

### Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade eget kapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer.

I köpeskillingen ingår även verkligt värde vid förvärvstidpunkten för de tillgångar eller skulder som är följden av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förändringar i verkligt värde för en villkorad köpeskillning som uppkommer på grund av ytterligare information som erhållits efter förvärvstidpunkten om fakta och förhållanden som förelåg per förvärvstidpunkten, kvalificeras som justeringar under värderingsperioden och justeras retroaktivt, med motsvarande justering av goodwill. Alla andra förändringar i det verkliga värdet för en villkorad tilläggsköpeskillning som klassificeras som en tillgång eller skuld redovisas i enlighet med tillämplig standard.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna samt eventualitytillgångarna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- Uppskjuten skattefordran eller -skuld och skulder eller tillgångar hänförliga till det förvärvade företagens avtal om ersättning till anställda redovisas och värderas i enlighet med IAS 12 Inkomstskatter respektive IAS 19 Ersättningar till anställda.
- Skulder eller egetkapitalinstrument hänförliga till det förvärvade företagens aktierelaterade tilldelningar eller till utbytet av det förvärvade företagens aktierelaterade tilldelningar mot förvärvarens aktierelaterade värderas vid förvärvstidpunkten i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar.
- Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupp) klassificerade som att de innehas för försäljning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter värderas i enlighet med den standarden.

Eventualförpliktelser som övertagits i ett rörelseförvärv redovisas som om de är befintliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars verkliga värde kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden.

För varje rörelseförvärv värderas tidigare innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget antingen till verkligt värde eller till värdet av den proportionella andelen av innehavet utan bestämmande inflytande av det förvärvade bolagets identifierbara nettotillgångar.

Vid stegvisa förvärv omvärderas de tidigare eget kapitalandelarna i det förvärvade bolaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten (dvs. tidpunkten då bestämmande inflytande erhålls). Eventuell vinst eller förlust redovisas i resultatet. Eventuella förändringar i värdet på de tidigare eget kapitalandelarna som före förvärvstidpunkten redovisats i övrigt totalresultat, omklassificeras till resultatet utifrån samma grund som skulle krävas om dessa andelar hade avyttrats.

### Tillgångsförvärv

När förvärv sker av andelar i dotterbolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva rörelseverksamhet.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv

forts. Not 2

redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdet förändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

Villkorade tilläggsköpeskillningar vid tillgångsförvärv redovisas till verkligt värde och ingår som en del i anskaffningsvärdet för tillgången. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid förändringar i antaganden om den villkorade köpeskillningen omvärderas skulden. Justeringar i skuldens redovisade värde vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas som en motsvarande justering av tillgångens anskaffningsvärde.

### Innehav i intresseföretag och joint ventures

Ett intresseföretag är ett företag över vilket koncernen utövar ett betydande inflytande, genom möjligheten att delta i de beslut som rör verksamhetens ekonomiska och operationella strategier. Detta förhållande råder normalt i de fall moderbolaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar 20–50 procent av rösterna.

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten har rätt till nettotillgångarna i verksamheten.

Intresseföretagen och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagens eller joint ventures vinst eller förlust, efter skatt, efter förvärvstidpunkten. Intresseföretagens/joint ventures redovisning justeras så att de överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper.

När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag/joint venture motsvarar eller överstiger dess innehav i intresseföretaget/joint venture (inklusive eventuella långsiktiga innehav som, till sin innebörd, utgör del av koncernens innehav i intresseföretaget/joint venture), redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagens/joint ventures räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretaget/joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbehovet som skillnaden mellan intresseföretagens/joint ventures återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i intresseföretag" i resultaträkningen.

Vid transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag/joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget eller joint venture. Erhållna utdelningar från intresseföretag/joint venture minskar investeringens redovisade värde.

Vid stegvisa förvärv av intresseföretagsandelar sker separata värderingar vid varje förvärvstidpunkt. Goodwill eller övervärden beräknas på respektive förvärv. När tilläggsförvärv innebär att koncernen uppnår bestämmande inflytande av innehavet, sker omvärdering av samtliga andelar till verkligt värde vid tidpunkten för bestämmande inflytande. Se vidare ovan stegvisa förvärv under avsnitt rörelseförvärv.

När koncernen förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag görs en omvärdering av kvarvarande andel till verkligt värde. Eventuell vinst eller förlust kopplad till förlusten av bestämmande inflytande redovisas i resultaträkningen på egen rad.

### Intäkter från avtal med kunder

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell; I steg ett identifieras kundavtal. Om två eller flera avtal har ingåtts samtidigt med en kund och prissättningen av ett avtal är beroende av ett annat avtal kombineras dessa avtal. En avtalsändring innebär en förändring av ett avtal som har godkänts av avtalsparterna och föreligger när avtalsparterna godkänner en ändring som antingen skapar nya eller ändrar befintliga rättigheter och skyldigheter för parterna i avtalet. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar företagets fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska företaget fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänts.

I steg två identifieras vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att till kunden överföra en vara eller tjänst som är distinkt, eller en serie distinkta varor och tjänster som i allt väsentligt är desamma och följer samma mönster för överföring till kund. En vara eller tjänst är distinkt om kunden kan dra nytta av varan eller tjänsten separat eller tillsammans med andra resurser som finns tillgängliga för kunden och om företagets löfte att överföra varan eller tjänsten till kunden kan särskiljas från andra löften i avtalet.

I steg tre fastställs transaktionspriset. Hänsyn tas till fast avtalat pris, rörlig ersättning, eventuell tilläggsköpeskillning, avdrag, vinstpåslag, rabatter och viten. Det rörliga ersättningsbeloppet uppskattas genom det mest sannolika beloppet vilket är det mest sannolika beloppet i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp eller det förväntade värdet vilket är summan av sannolikhetsbedömda belopp i ett intervall av möjliga ersättningsbelopp. Om avtalet innehåller en betydande finansieringskomponent ska transaktionspriset justeras för effekten av pengars tidsvärde.

I steg fyra fördelas transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena i avtalet om fler än ett åtagande finns. Det allokerade transaktionspriset för varje enskilt åtagande ska återspegla det ersättnings-

belopp som företaget förväntar sig ha rätt till i utbyte mot överföringen av de utlovade varorna eller tjänsterna till kunden, baserat på ett fristående försäljningspris.

Intäkt redovisas, i steg fem, när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en specifik tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. Intäkten redovisas över tid när kunden samtidigt erhåller och förbrukar de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation, när företagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång som kunden kontrollerar eller när företagets prestation inte skapar en tillgång med alternativ användning för företaget och företaget dessutom har rätt till betalning för hittills utförd prestation vilket innefattar nedlagda utgifter inklusive vinstmarginal. Serneke tillämpar inputmetoden konsekvent på liknande prestationsåtaganden och metoden redovisar intäkter på basis av företagets insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Undantag från denna kostnadsbaserade inputmetod kan vara kostnader som är hänförliga till betydande ineffektivitet i företagets prestation eller när kostnader som uppstått inte står i proportion till förloppet när det gäller att uppfylla åtagandet. Om ett prestationsåtagande inte uppfylls över tid enligt ovan så uppfyller företaget åtagandet vid en viss tidpunkt. Det sker vid den tidpunkt som kunden får kontroll över den utlovade tillgången. Indikatorer för kontroll kan vara att företaget har rätt till betalning för tillgången, kunden har den legala äganderätten till tillgången, företaget har överfört det fysiska innehavet av tillgången, kunden har de betydande risker och fördelar som är förknippade med ägandet av tillgången eller att kunden har godkänt tillgången. Utgifter för att erhålla ett avtal, det vill säga utgifter som företaget inte skulle haft om det inte erhållit avtalet, redovisas som en tillgång endast om företaget förväntar sig att få täckning för de utgifterna. Förlustkontrakt kostnadsförs direkt och avsättning för förlust görs för återstående arbeten och redovisas enligt IAS 37 Avsättningar.

### Entreprenadintäkter

Intäkter från entreprenadavtal redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder antingen genom att prestationsåtagandet uppfylls över tid (d.v.s. successivt) eller vid en tidpunkt. Entreprenadavtalen innebär att entreprenaden utförs på kundens mark där en tillgång skapas som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Detta innebär att redovisning av intäkten görs med tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid) baserat på entreprenadavtalet. Vid tillämpning av successiv vinstavräkning tillämpas inputmetoden där intäkten redovisas på basis av färdigställandegraden som beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvärderingar av projektens slutprognoser medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat. Då det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, ska den befarade

forts. Not 2

förlusten omgående redovisas som en kostnad i sin helhet. En avtalsändring innebär en förändring av omfattning eller pris (eller båda) i ett avtal som har godkänts av avtalsparterna. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar Sernekes fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska Serneke fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänns.

I fastprisavtal betalar kunden det överenskomna priset vid överenskomna betalningstidpunkter. Om tjänsterna som Serneke levererat överstiger betalningen, redovisas en avtalstillgång. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna, redovisas en avtalsskuld.

Om avtalet är på löpande räkning baserat på pris per timme och kostnader för material, redovisas intäkten i den utsträckning Serneke har rätt att fakturera kunden. Kunder faktureras efter utfört arbete och ersättningen ska betalas vid fakturering. Om tjänsterna som Serneke levererat överstiger betalningen, redovisas en avtalstillgång. Om betalningarna överstiger de levererade tjänsterna, redovisas en avtalsskuld.

Serneke initierar och ingår avtal med nybildade svenska bostadsrättsföreningar avseende uppförande av bostäder. Villkoren i dessa avtal är sådana att Serneke har ett bestämmande inflytande och därmed konsoliderar bostadsrättsföreningarna under byggtiden och fram till slutkundens tillträde, då Serneke inte längre har bestämmande inflytande. Bostäder som inte ännu tillträts redovisas som omsättningsfastighet.

#### **Försäljning av fastigheter och byggrätter**

Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom en aktieförsäljning, redovisas i koncernen som intäkt, den underliggande fastighetens eller byggrättens värde. Försäljningsintäkten av fastighetsförsäljningar redovisas vid tillträdet och intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Om betalningsvillkoren överstiger 12 månader kan transaktionspriset komma att justeras för effekter av betydande finansieringskomponenter. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter samt entreprenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/eller byggrättstransaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata prestationsåtaganden. Beroende på avtalets utformning och villkor kan försäljningen ses som ett eller fler prestationsåtaganden. Försäljningsintäkt redovisas per den tidpunkt då kontroll överförs till köparen. Kontroll överförs över tid om säljaren inte har någon alternativ användning av den sålda fastigheten och säljaren har rätt till betalning från kunden för utfört arbete. I sådana fall redovisas intäkten med tillämpning av successiv vinstavräkning. Om något av ovanstående kriterier inte är uppfyllda redovisas intäkten vid en tidpunkt när det är färdigställt och över-

lämnat till kund samt att det ej finns någon alternativ användning och Serneke har rätt till betalning.

Rörliga ersättningar i form av tilläggsköpeskillningar kan förekomma vid försäljning av fastigheter och byggrätter. Försäljningar av fastigheter och byggrätter kan vara beroende av beslut om framtida detaljplaner. En bedömning sker då av sannolikheten för respektive detaljplan. Försäljningsintäkt och resultat redovisas när sannolikheten bedöms vara mycket hög samt att en fordran avseende den bedömda tilläggsköpeskillning bokas upp tills betalning erhålls. Det förekommer också att fastighetsprojekt säljs med garantier om viss uthyrning och vid försäljningstidpunkten redovisas eventuella hyresgarantier som en reserv i projektet som sedan påverkar den successiva vinstavräkningen positivt i takt med att uthyrning sker.

#### **Hyresintäkter**

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilket är att beakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

#### **Övriga intäkter**

Övriga intäkter avser intäkter som inte klassas som entreprenadintäkter, försäljning av fastigheter och byggrätter eller hyresintäkter så som bland annat hotellintäkter eller intäkter från centrala bolag.

#### **Utdelningsintäkter**

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

#### **Ränteintäkter**

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Uppdelning av intäkter redovisas i not 6.

#### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har inga pensionsplaner som ska redovisas som förmånsbestämda pensionsplaner.

#### **Avgiftsbestämda planer**

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

#### **Låneutgifter**

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteutgifter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

#### **Skatter**

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skattekuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattekulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skattekulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten skattekuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna



forts. Not 2

och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskjutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinnas eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

#### **Aktuell och uppskjuten skatt för perioden**

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, ska skatteeffekten redovisas i förvärvskalkylen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderades endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde minskat med bedömt restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader och mark	
– Markanläggning	25 år
– Stomme	50 år
– Tak	30 år
– Inre ytskikt	10 år
– Installationer	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	3 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Under 2019 gjorde styrelsen en strategisk översyn av koncernens fastigheter. Den nya strategiska inriktningen innebär att avsikten med samtliga fastigheter är att de ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och de tidigare förvaltningsfastigheterna har därmed klassificerats om till projekt- och exploateringsfastigheter.

De fastigheter som förvärvades för en mer långsiktig strategisk utveckling klassificerades som förvaltningsfastighet när koncernens avsikt med innehavet var att förvalta, i syfte att generera hyresintäkter och ett förvaltningsresultat eller värdeutveckling eller en kombination av båda. Dessa fastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad vid respektive förvärv, men därefter värderas fastigheterna till marknadsvärde i enlighet med IAS 40. Eventuella nedskrivningsbehov reserveras fullt ut när de identifierats. Se vidare not 18.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas normalt som tillgång i samband med när tillträdet sker.

Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värderingsstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att genomföra transaktionen. Detta görs med beaktande av värdedrivande förändringar som skett under tidsperioden samt riskfaktorer att ta hänsyn till. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen som "Förvaltningsfastigheter" och i resultaträkningen redovisas posten "Värdeförändring

förvaltningsfastigheter". Vidare genomförs årligen även externa värderingar av fastigheterna i syfte att säkerställa den interna värderingen.

Tillkommande utgifter inkluderades endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt andra tillkommande utgifter redovisas i den period då de uppstår.

#### **Rörelsefastigheter**

De fastigheter som används löpande inom koncernens bygg- och anläggningsverksamhet rapporteras inom affärsområde Fastighet och klassificeras som rörelsefastighet när koncernens avsikt med innehavet är långsiktigt innehav. Rörelsefastigheterna värderas till historisk anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Eventuella nedskrivningsbehov reserveras fullt ut när det bedöms som sannolikt.

Förvärv av rörelsefastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts.

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

forts. Not 2

## Finansiella instrument

### Finansiella tillgångar

Klassificering av finansiella tillgångar görs i följande värderingskategorier:

- De som ska värderas till verkligt värde (antingen via övrigt totalresultat eller över resultaträkningen), och
- De som ska värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen beror på bolagets affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och karaktären på de avtalsenliga kassaflödena som tillgången ger upphov till. En finansiell tillgång värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgången innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att innehålla finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och kassaflödet vid bestämda tidpunkter endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. En finansiell tillgång värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat om tillgången innehåller enligt en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar samt att kassaflödena endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. En finansiell tillgång värderas till verkligt värde via resultatet om den inte värderas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Investeringar i eget kapitalinstrument värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning och värdeförändringar redovisas direkt i resultatet. Undantag kan tillämpas i form av ett oåterkalleligt alternativt att istället redovisa värdeförändringar i övrigt totalresultat. Det innebär att alla värdeförändringar därefter redovisas i övrigt totalresultat, förutom utdelningsintäkter som redovisas i resultaträkningen.

### Finansiella skulder

Alla finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av:

- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet (sådana skulder, inklusive derivat som är skulder, ska därefter värderas till verkligt värde)
- finansiella skulder som uppkommer när en överföring av en finansiell tillgång inte uppfyller villkoren för att tas bort från rapporten över finansiell ställning eller när fortsatt engagemang är tillämpligt
- finansiella garantiavtal
- ett åtagande om ett lån till en ränta som ligger under marknadsränta
- villkorad tilläggsköpeskilling som erkänns av en förvärvare i samband med ett rörelseförvärv som omfattas av IFRS 3 (sådan villkorad tilläggsköpeskilling värderas därefter till verkligt värde med förändringar som redovisas i resultatet)

Endast när ett företag byter affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar ska företaget omklassificera alla berörda finansiella tillgångar. Finansiella skulder får inte omklassificeras. Finansiella till-

gångar och skulder ska vid första redovisningstillfället värderas till verkligt värde plus eller minus transaktionskostnader vid förvärv av en finansiell tillgång eller finansiell skuld, när det gäller en finansiell tillgång eller finansiell skuld som inte värderas till verkligt värde via resultatet. Kundfordringar, som inte har en betydande finansieringskomponent, värderas vid första redovisningstillfället till transaktionspris. Efter det första redovisningstillfället ska finansiella tillgångar och skulder värderas enligt ovan nämnda värderingskategorier.

Finansiella instrument som redovisas i Sernekes finansiella rapporter är likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Samtliga finansiella instrument inom Serneke är värderade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av andra långfristiga fordringar som kan säljas och övriga korta och långa skulder, tilläggsköpeskillingar, som klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen. De nya reglerna avseende värdering får ingen påverkan på Serneke.

En finansiell tillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller när företaget överför de avtalsenliga rättigheterna att erhålla kassaflöden från den finansiella tillgången eller behåller de avtalsenliga rättigheterna att erhålla kassaflöden men påtar sig en avtalsenlig förpliktelse att betala kassaflöden till en eller flera mottagare. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning endast när förpliktelsen i avtalet fullgörs, annulleras eller upphör.

### Nedskrivningar

Beräkning görs av förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och en reserv redovisas som ett avdrag på tillgången. För fordringar utom likvida medel tillämpas den förenklade modellen som innebär att förlustreserven alltid ska värderas till ett belopp som motsvarar återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster ska återspegla ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp, pengars tidsvärde, rimliga och verifierbara uppgifter för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Som grund för att prognosticera förväntade kreditförluster används historisk information i form av erfarenhet av tidigare kreditförluster samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Serneke definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. De nya reglerna för nedskrivningar har inte påverkat Sernekes kreditförluster väsentligt vilket innebär att ingående nedskrivningar 2018 är lika med utgående nedskrivningar 2017.

### Projekt- och exploateringsfastigheter

Serneke förvärvar återkommande olika projekt- och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärvas för att utvecklas inom affärsområde Projektutveckling klassificeras som omsättningsstillgångar. Koncernens

avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och värderas därmed i enlighet med IAS 2, Varulager. Där ingår direkta produktionskostnader och skäligen andel av indirekta kostnader.

Projekt- och exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts samt där framtida villkorade detaljplaneändringar bedöms som mycket sannolika att verkställas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt andra tillkommande utgifter redovisas i den period då de uppstår.

### Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

### Avsättningar

Avsättning redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapporten över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

### Eget kapital

#### Återköp av egna aktier

Vid återköp av egna aktier reduceras eget kapital med betald köpeskilling inklusive eventuella transaktionskostnader.

forts. Not 3

### Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

### Närstående transaktioner

Närstående kan utgöras av både bolag och fysiska personer. Närstående bolag definieras som samtliga bolag inom koncernen samt bolag där närstående personer har bestämmande eller betydande inflytande. Närstående fysiska personer definieras som styrelseledamöter, ledande befattningshavare samt nära familjemedlemmar till dessa.

Vid inköp och försäljning mellan koncernbolag och från och till närstående fysiska personer, tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

### Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

De ändringar i RFR 2 som gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019, avser IFRIC 23 Vägledning vid redovisning av osäkerheter i inkomstskatter och IFRS 16 Leasingavtal. IFRIC 23 klargör hur bedömning samt redovisning ska ske av en transaktion där det finns en inkomstskattmässig osäkerhet. Införandet av IFRIC 23 har inte haft någon större påverkan på moderbolaget. Avseende IFRS 16 Leasingavtal innehåller RFR 2 ett undantag som medför att leasingkontrakt kan redovisas som operationella leasingkontrakt när moderbolaget är leasetagare. Förändringarna med IFRS 16 jämfört med IAS 17 Leasingavtal har inte haft någon påverkan på moderbolaget.

Det finns inga tillkännagivna ändringar i RFR 2 som gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2020 och senare.

De huvudsakliga skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

#### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

#### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som

kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

#### Pensioner

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattmässig avdragsrätt.

## NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för viktiga antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att företagsledningen gör olika antaganden. Bedömningar och uppskattningar som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader, eventualtillgångar och eventualförpliktelser samt övrig information. Dessa bedömningar och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och förväntningar om framtida händelser som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. I sakens natur ligger att faktiskt utfall kan skilja sig väsentligt från dessa bedömningar och uppskattningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger eller uppkommer.

- Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som tex detaljplaneändringar, bedömning på flera presationsåtaganden och allokering av köpeskilling på de olika prestationerna samt kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.
- I samband med försäljning av fastigheter och byggrätter så förekommer affärsupplägg som innebär att överenskommet fastighetsvärde baseras på huruvida statliga stöd i form av investeringsbidrag kommer att betalas ut till köparen i samband med färdigställandet av fastigheten. För att erhålla investeringsstöd finns tydliga kriterier på vad som behöver uppfyllas på den nyproducerade fastigheten. Skulle investeringsstöd inte erhållas av köparen, vilket koncernen bedömt

som mycket sannolikt att det kommer erhållas, så kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

- Koncernens projekt- och exploateringsfastigheter marknadsvärderas ej i koncernens balansräkning utan värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Bedömningar och uppskattningar på dessa fastigheter kan ge en betydande påverkan på koncernens redovisade värde på tillgångarna.
- Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserat på projektets färdigställandegrad. Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning. En viktig bedömning är intäktsförda ändrings- och tillägsarbeten som ännu inte blivit skriftligt godkända av beställaren. Risk kan finnas att det slutliga resultatet för ett projekt kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.
- Inom ramen för Sernekes ordinarie affärsverksamhet är Serneke från tid till annan involverade i olika rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av åtaganden och ansvar samt sannolikheten för utfallet. Bedömningen görs utifrån den information och kunskap som föreligger i dagsläget. Bedömningen är i något fall svår och slutligt utfall kan bli annat än bedömt vilket kan innebära betydande påverkan på redovisning och uppföljning.
- Uppskjuten skatt på underskott bokas i de fall de är fastställda och bedöms kunna nyttjas mot framtida vinster. Bedömning föreligger huruvida framtida vinster kan nyttjas.
- Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.
- Goodwill värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och återvinningsvärde. Flera antaganden om uppskattningar görs om framtida förhållande vilka beaktas vid beräkning av det diskonterade kassaflöde som ligger till grund för bedömt återvinningsvärde. Nedskrivningsprövning, av goodwill enligt IAS 36 presenteras i not 17.
- IFRS saknar regler för hur villkorade köpeskillingar ska redovisas vid tillgångsförvärv. För redovisning av villkorade köpeskillingar har Serneke tillämpat en metod som tar utgångspunkt i motsvarande regler för villkorade köpeskillingar enligt IFRS 3 Rörelseförvärv. Det innebär att villkorade köpeskillingar initialt värderas till verkligt värde och ingår som en del i anskaffningsvärdet för tillgången. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Justeringar i skuldens redovisade värde vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas som en motsvarande justering av tillgångens anskaffningsvärde. För vidare information om villkorade köpeskillingar se under not 4.

## NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från den fastställda finanspolicyen. Uppföljning och rapportering sker löpande till styrelsen.

### Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Serneke får problem med att fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. Koncernens mål är att ha en likviditetsreserv om 5 procent av omsättningen på rullande tolv månader, vilket även är ett kovenantskrav för obligationen.

Koncernen arbetar ständigt för att förbättra likviditetssituationen och styrelsen har initierat ett åtgärdsprogram med syfte att säkerställa en hållbar kapitalstruktur. Bolaget för en dialog med sin huvudbank avseende en utökning av kreditutrymmet för att hantera det kortsiktiga finansieringsbehovet. Som en konsekvens av den uppskjutna försäljningen av Karlatornet vidtas omgående åtgärder för att minimera aktiviteten i projektet. En översyn av koncernens projektportfölj pågår i syfte att reducera kapitalbindning och att frigöra likviditet. I den nya organisation som sju sattes vid årsskiftet genomförs ytterligare effektiviseringsringar och beslut har fattats om varsel om uppsägningar för att innevarande år sänka kostnadsmassan med 200 Mkr i bolagets kärnverksamhet och därmed förbättra rörelsens kassaflöde. Styrelsens bedömning i dagsläget är att vid genomförandet av ovanstående åtgärder kommer tillräcklig likviditet erhållas för att säkerställa fortsatt drift. Utöver detta förs samtal med utvalda rådgivare för att i god tid planera för en nyemission om så skulle bli nödvändigt.

Långsiktig likviditetsplanering uppdateras varje månad för 12 månader framåt och kortsiktig likviditetsplanering sker veckovis för den kommande månaden. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan. Se även not 30.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Koncernens mål är att ha en genomsnittlig återstående löptid på 18–36 månader.

Kreditram hos Nordea om 600 Mkr löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent samt en kovenant som innebär att koncernen ska ha en senior nettoskuld i förhållande till EBITDA på 2,5 gånger. Vid rapporteringstillfället 31 december 2019, rapporterades en soliditet om 38,0 procent (40,9) och en negativ skuldsättningsgrad. För det har Nordea lämnat medgivande till att det finansiella åtagandet i kreditfacilitetsavtalet efterges. Medgivandet gäller fram till nästa referensdag som infaller 31 mars 2020.

Vid rapporteringstillfället 31 mars 2020, klarade vi inte en senior nettoskuld i förhållande till EBITDA på 2,5. För det har Nordea lämnat

### Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

KONCERNEN 2019 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2020	Förfall 2021–2022	Förfall 2023 ff
Banklån, långfristiga	SEK	2,46%	68	74	2	41	31
Banklån, kortfristiga	SEK	2,79%	409	420	420	–	–
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	1,25%	243	252	46	61	145
Konvertibla skuldebrev	SEK	2,60%	8	8	8	–	–
Obligation	SEK	5,25%	700	755	37	718	–
<b>Summa räntebärande finansiella skulder</b>			<b>1 428</b>	<b>1 509</b>	<b>513</b>	<b>820</b>	<b>176</b>
Leverantörsskulder	SEK	–	958	958	958	–	–
Övriga skulder	SEK	–	389	389	389	–	–
<b>Summa icke räntebärande finansiella skulder</b>			<b>1 347</b>	<b>1 347</b>	<b>1 347</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa finansiella skulder</b>			<b>2 775</b>	<b>2 856</b>	<b>1 860</b>	<b>820</b>	<b>176</b>

KONCERNEN 2018 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2019	Förfall 2020–2021	Förfall 2022 ff
Banklån, långfristiga	SEK	1,89%	81	85	2	74	10
Banklån, kortfristiga	SEK	2,48%	127	136	136	–	–
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	1,25%	71	73	24	49	–
Konvertibla skuldebrev	SEK	1,92%	22	25	16	8	–
Obligation	SEK	5,25%	700	810	37	773	–
<b>Summa räntebärande finansiella skulder</b>			<b>1 001</b>	<b>1 129</b>	<b>215</b>	<b>904</b>	<b>10</b>
Leverantörsskulder	SEK	–	991	991	991	–	–
Övriga skulder	SEK	–	260	260	260	–	–
<b>Summa icke räntebärande finansiella skulder</b>			<b>1 251</b>	<b>1 251</b>	<b>1 251</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa finansiella skulder</b>			<b>2 252</b>	<b>2 380</b>	<b>1 466</b>	<b>904</b>	<b>10</b>

Mer information framgår av not 30.

medgivande till att det finansiella åtagandet i kreditfacilitetsavtalet efterges. Medgivandet gäller fram till nästa referensdag som infaller 30 juni 2020.

KONCERNEN	Tillgänglig likviditet	
	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	162	389
Outnyttjade checkräkningskrediter	530	400
<b>Summa</b>	<b>692</b>	<b>789</b>

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Koncernens mål är att ha en vägd genomsnittlig räntebindningstid om 24 månader med ett avvikelsemandat på +/-6 månader. Koncernen är huvudsakligen exponerad för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att koncernens framtida finansiella kostnader påverkas vid ändrade marknadsräntor.

Känslighetsanalys för ränterisker återfinns i not 30.

forts. Not 4

### Valutarisk

Valutarisk utgörs av risk att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument förändras när värdet på utländska valutor fluktuerar. Koncernen har i dagsläget begränsat in och utflöde i utländska valutor.

### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora intäkter på grund av att motparter inte kan fullfölja sina betalningar eller åtaganden.

#### Kreditrisken i kundfordringar

Sernekas exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Kreditrisken för bostadsprojekt med bostadsrättsföreningar bedöms vara begränsad, då finansieringen av bostadsrättsproduktionen sker via lån i bank, som godkänts innan byggstart.

Kreditrisk uppkommer också när bolagets överskottslikviditet placeras i olika typer av finansiella instrument. Överskottslikviditet får enligt finanspolicyn placeras på räntebärande bankkonton eller i räntebärande värdepapper. Enligt finanspolicyn ska kreditrisken vid placering av överskottslikviditet reduceras genom att enbart placera hos motparter med mycket god rating. Vidare anger finanspolicyn att placeringar normalt ska spridas över flera motparter eller emittenter.

Kundfordringarna är spridda på ett stort antal kunder och ingen kund står för en väsentlig del av de totala kundfordringarna då ingen kund står för mer än 5,1 procent av totala kundfordringar. Kundfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsriskerna är begränsade. Se not 25 för en åldersanalys av utestående kundfordringar samt reserv för förväntade kreditförluster. Kreditkvaliteten i ej förfallna fordringar bedöms vara god.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av koncernens balansräkning och noter.

### Kategorisering av finansiella instrument

I enlighet med IFRS 9, Finansiella instrument, värderas finansiella instrument till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på kategoritillhörighet. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är finansiella tillgångar som kan säljas samt tilläggsköpeskillingar.

Vid beräkning av verkligt värde på räntebärande fordringar och skulder har diskontering skett av framtida kassaflöden till noterad marknadsränta för återstående löptider. För icke räntebärande tillgångar och skulder, såsom kundfordringar och leverantörsskulder, med en kvarvarande löptid på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

### Kategorisering av finansiella instrument

KONCERNEN, 2019	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Andra långfristiga fordringar	–	3	192	195	195
Kundfordringar	–	–	825	825	825
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	744	744	744
Kassa och bank	–	–	162	162	162
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>3</b>	<b>1 923</b>	<b>1 926</b>	<b>1 926</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Konvertibelt skuldebrev	–	–	8	8	8
Skulder till kreditinstitut	–	–	477	477	477
Obligation	–	–	695	695	700
Leasingskulld	–	–	243	243	243
Övriga korta och långa skulder	–	–	389	389	389
Leverantörsskulder	–	–	958	958	958
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 770</b>	<b>2 770</b>	<b>2 775</b>

KONCERNEN, 2018	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
<b>Finansiella tillgångar</b>					
Andra långfristiga fordringar	–	2	612	614	614
Kundfordringar	–	–	972	972	972
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	556	556	556
Kassa och bank	–	–	389	389	389
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>2</b>	<b>2 529</b>	<b>2 531</b>	<b>2 531</b>
<b>Finansiella skulder</b>					
Konvertibelt skuldebrev	–	–	22	22	22
Skulder till kreditinstitut	–	–	208	208	208
Obligation	–	–	692	692	700
Leasingskulld	–	–	71	71	71
Övriga korta och långa skulder	–	–	260	260	260
Leverantörsskulder	–	–	991	991	991
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2 244</b>	<b>2 244</b>	<b>2 252</b>



forts. Not 4

### Beräkning av verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderbolagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några väsentliga överföringar mellan nivåerna. Se not 18 Förvaltningsfastigheter för information om byggnader och mark värderade till verkligt värde som är hänförliga till nivå 3. Under 2019 har förvaltningsfastigheter klassificerats om till projekt- och exploateringsfastigheter och koncernen har numera inga fastigheter värderat till verkligt värde.

**NIVÅ 1** – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (ojusterade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknads-transaktioner på armlängds avstånd.

**NIVÅ 2** – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller som baseras på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar).

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

- Noterade priser för liknande tillgångar och skulder.
- Data som kan utgöra grund för bedömning av pris, t ex marknadsräntor och avkastningskurvor.

**NIVÅ 3** – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

KONCERNEN	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
<b>Finansiella tillgångar</b>								
Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	–	–	2	2	2	2
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Finansiella skulder</b>								
Övriga korta och långa skulder	–	–	–	–	23	58	23	58
Varav tilläggsköpeskillingar	–	–	–	–	23	58	23	58
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>23</b>	<b>58</b>	<b>23</b>	<b>58</b>

Den mest väsentliga posten beskrivs nedan;

Under 2018 gjordes ett tillgångsförvärv av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr från Ola Serneke Invest AB. Förvärvet skedde genom ett bolagsförvärv och innefattar även en tilläggsköpeskillning om 10 Mkr som är villkorad att en ny detaljplan för området vinner laga kraft. Det verkliga värdet av tilläggsköpeskillningen uppgår till 10 Mkr.

### Kapitalhantering

Sernekes mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet med finansiell stabilitet för att generera skäligen avkastning till aktieägarna och nytta till kreditgivare och övriga intressenter.

Kapital definieras som eget kapital och avser det egna kapitalet hänförligt till andelarna i moderbolaget.

Ett av Sernekes finansiella mål är att soliditeten (eget kapital dividerat med balansomslutningen) ska överstiga 25 procent. Det är styrelsens uppfattning att denna nivå är anpassad till Sernekes verksamhet och målet är en del av koncernens strategiska planering. Om soliditeten varaktigt bedöms överstiga ovan nivå, ska kapital överföras till aktieägarna i lämplig form. Koncernens soliditeten uppgick vid utgången av 2019 till 38 procent (40,9). Koncernen omfattas av externt ålagda kapitalkrav som framgår av not 30.

## NOT 5 SEGMENTSINFORMATION

### Koncernen

Den information som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare, som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmentens resultat, utgörs av koncernens affärsområden: Bygg, Anläggning och Projektutveckling. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

### Rörelsesegment

**Bygg:** I Bygg bedrivs all byggrelaterad verksamhet i koncernen. Affärsområdet utför entreprenaduppdrag åt både externa beställare såväl som åt interna enheter inom Serneke-koncernen. Verksamheten omfattar såväl nyproduktion av bostäder som kommersiella fastigheter.

**Anläggning:** I Anläggning bedrivs all anläggnings- och infrastrukturrelaterad verksamhet i koncernen. Affärsområdet utför entreprenader åt både externa beställare såväl som åt interna enheter inom Serneke-koncernen. Verksamheten består främst av anläggnings- och betongarbeten inom infrastrukturprojekt och underhållstjänster.

**Projektutveckling:** Verksamheten utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter samt genererar entreprenader till verksamheterna inom bygg och anläggning.

Segmentsrapporteringen sker utifrån rapporterade intäkter och resultat enligt koncernredovisningen.

**Koncerngemensamt:** Övrig verksamhet redovisas under Koncerngemensamt och består främst av centrala bolag och koncernfunktioner.

### Intäkter och rörelseresultat per rörelsesegment

Respektive affärsområde ansvarar operativt för sin resultaträkning ner till och med rörelseresultat och rörelsemarginal. För affärsområde Projektutveckling följer även ledningen upp utvecklingen på sysselsatt kapital.

Internpris mellan koncernens affärsområden är satta utifrån principen om armlängds avstånd. Intern omsättning mellan affärsområdena elimineras på koncernnivå.

### Tillgångar och skulder per rörelsesegment

Tillgångar och skulder för affärsområdena utgörs av sysselsatt kapital. Sysselsatt kapital utgörs av affärsområdenas respektive balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar med avdrag för ej räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder. Koncerngoodwill hänförs till respektive ansvarigt affärsområde.

### Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2019 Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	5 609	555	559	2	–	6 725
Intern försäljning	258	108	9	145	–520	–
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 867</b>	<b>663</b>	<b>568</b>	<b>147</b>	<b>–520</b>	<b>6 725</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>95</b>	<b>–65</b>	<b>–55</b>	<b>–59</b>	<b>–</b>	<b>–84</b>
Finansiella intäkter	0	0	39	–29	2	12
Finansiella kostnader	–4	–2	–22	–9	–2	–39
<b>Finansnetto</b>	<b>–4</b>	<b>–2</b>	<b>17</b>	<b>–38</b>	<b>–</b>	<b>–27</b>
Skatt	–1	0	21	9	–	29
<b>Årets resultat</b>	<b>91</b>	<b>–67</b>	<b>–18</b>	<b>–88</b>	<b>–</b>	<b>–82</b>

Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
<b>Tillgångar</b>						
Goodwill	23	–	–	–	–	23
Uppskjutna skattefordringar	0	0	34	–34	–	0
Andelar i intresseföretag och joint ventures	–	0	142	2	–	144
Övriga anläggningstillgångar	155	24	166	149	–	494
Projekt- och exploateringsfastigheter	–	–	3 363	–89	–	3 274
Upparbetat men ej fakturerat	602	47	–87	–3	–	560
Övriga omsättningstillgångar	1 226	249	1 145	1 360	–2 741	1 239
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 006</b>	<b>320</b>	<b>4 763</b>	<b>1 385</b>	<b>–2 741</b>	<b>5 734</b>

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	–19	–6	–4	–21	–	–50
Nedskrivningar	–	–	–	–	–	–
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	–	0	12	–4	–	8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	–	–

forts. Not 5

KONCERNEN 2018 Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	5 368	744	394	10	–	6 516
Intern försäljning	162	122	17	143	–444	–
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 530</b>	<b>866</b>	<b>411</b>	<b>153</b>	<b>–444</b>	<b>6 516</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>90</b>	<b>10</b>	<b>487</b>	<b>8</b>	<b>–</b>	<b>595</b>
Finansiella intäkter	1	0	37	1	–1	38
Finansiella kostnader	–1	0	–20	–55	1	–75
<b>Finansnetto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>–54</b>	<b>0</b>	<b>–37</b>
Skatt	0	0	66	–20	0	46
<b>Årets resultat</b>	<b>90</b>	<b>10</b>	<b>570</b>	<b>–66</b>	<b>0</b>	<b>604</b>
Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
<b>Tillgångar</b>						
Goodwill	23	–	–	–	–	23
Uppskjutna skattefordringar	0	0	13	–13	–	0
Förvaltningsfastigheter	–	–	213	–	–	213
Andelar i intresseföretag och joint ventures	–	–	127	–5	–	122
Övriga anläggningstillgångar	119	16	584	16	–	721
Projekt- och exploateringsfastigheter	–	–	2 512	–5	–	2 507
Upparbetat men ej fakturerat	374	99	0	–1	–	472
Övriga omsättningstillgångar	1 463	223	996	1 280	– 2 479	1 483
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 979</b>	<b>338</b>	<b>4 445</b>	<b>1 272</b>	<b>–2 479</b>	<b>5 555</b>
ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	–11	–4	–5	–4	–	–24
Nedskrivningar	–	–	0	0	–	0
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	–	–	223	–18	–	205
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	–	–	281	–	–	281

#### Information om geografiska områden

Koncernen bedriver verksamhet inom Sverige med fem huvudsakliga geografiska områden – Väst, Syd, Öst, Mitt och Norr.

## NOT 6 UPPDELNING AV INTÄKTER

Jan–dec 2019, Mkr	Koncernen					Moderbolaget
	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Eliminering och Koncerngemensamt	Total	
Entreprenadintäkter	5 850	661	18	–373	6 156	–
Försäljning av fastigheter och byggrätter	0	0	466	0	466	–
Hysesintäkter	0	0	17	0	17	0
Övriga intäkter	17	2	67	0	86	178
<b>Totala intäkter</b>	<b>5 867</b>	<b>663</b>	<b>568</b>	<b>–373</b>	<b>6 725</b>	<b>178</b>
Tidpunkt för intäktsredovisning:						
Vid en tidpunkt	17	2	533	–	552	178
Över tid	5 850	661	35	–373	6 173	–
<b>Totala intäkter</b>	<b>5 867</b>	<b>663</b>	<b>568</b>	<b>–373</b>	<b>6 725</b>	<b>178</b>

Jan–dec 2018, Mkr	Koncernen					Moderbolaget
	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Eliminering och Koncerngemensamt	Total	
Entreprenadintäkter	5 519	866	274	–291	6 368	–
Försäljning av fastigheter och byggrätter	–	–	–	–	–	–
Hysesintäkter	0	–	56	–	56	10
Övriga intäkter	11	0	81	–	92	133
<b>Totala intäkter</b>	<b>5 530</b>	<b>866</b>	<b>411</b>	<b>–291</b>	<b>6 516</b>	<b>143</b>
Tidpunkt för intäktsredovisning:						
Vid en tidpunkt	11	0	81	–	92	143
Över tid	5 519	866	330	–291	6 424	–
<b>Totala intäkter</b>	<b>5 530</b>	<b>866</b>	<b>411</b>	<b>–291</b>	<b>6 516</b>	<b>143</b>

## NOT 7 AVTALSTILLGÅNGAR OCH AVTALSSKULDER

Följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas:

	2019-12-31	2018-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal	560	398
Avtalstillgångar hänförliga till fastighetsförsäljningar	61	405
<b>Summa avtalstillgångar</b>	<b>621</b>	<b>803</b>
Avtalsskulder – entreprenadavtal	347	532
Avtalsskulder – fastighetsförsäljningar	–	–
<b>Summa avtalsskulder</b>	<b>347</b>	<b>532</b>

AVTALSTILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	803	319
Upparbetad intäkt under året, ännu ej fakturerat	540	682
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	3 278	2 204
Avtalstillgångar som tidigare intäktsförts	–90	–
Fakturerering	–3 909	–2 401
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>621</b>	<b>803</b>

Tillgångar som uppkommer från utgifter för att erhålla eller fullgöra ett avtal med kund ingår i Avtalstillgångar och uppgår till 0 Mkr. Avskrivningar uppgår till 0 Mkr och nedskrivningar, vilka belastar projektet, till 0 Mkr.

AVTALSSKULDER	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans	532	297
Fakturerering	1 990	3 671
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	–1 702	–3 148
Upparbetad intäkt under året, fakturerat tidigare år	–473	–288
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>347</b>	<b>532</b>

## NOT 8 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Material	-974	-832	-	-
Underentreprenörer	-3 865	-3 979	-	-
Personal	-978	-843	-94	-62
Redovisat värde sålda projekt- och exploateringsfastigheter	-292	-	-	-
Övriga produktionskostnader	-519	-614	-	-
Avskrivningar	-50	-24	-3	-2
Nedskrivningar	-	-	-	-
Övrigt	-139	-115	-95	-50
<b>Summa</b>	<b>-6 817</b>	<b>-6 407</b>	<b>-192</b>	<b>-114</b>

## NOT 9 REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Deloitte				
revisionsuppdrag	2	2	2	3
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	1	1	0
skatterådgivning	0	0	0	0
konsultation	0	0	0	0
<b>Summa Deloitte</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Deloitte valdes som huvudansvarigt revisionsbolag under 2013.

	Koncernen	
	2019	2018
EY		
revisionsuppdrag	0	0
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
skatterådgivning	0	0
konsultation	0	0
<b>Summa EY</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

EY är valda revisorer i Karlstaden Holding AB, som Serneke förvärvade den 28 december 2018.

## NOT 10 LEASING

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal och Serneke tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar åsätts samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Övergången har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Leasingavtal med Serneke koncernen som leasetagare är framförallt hyresavtal. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, maskiner och entreprenadredskap. Nyttjanderättstillgången redovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingkulden under långa- och korta räntebärande skulder.

## KONCERNEN

Resultaträkning	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-44
Räntekostnader för leasingkulder	-2
Vinst eller förlust från nyttjanderättstillgångar	0
<b>Totala kostnader aktiverade leasingkulder</b>	<b>-46</b>
Leasingavtal av lågt värde och med kortare livslängd	-112
<b>Totala kostnader från icke-aktiverade leasingavtal</b>	<b>-112</b>
<b>Totala kostnader från leasingavtal</b>	<b>-158</b>

	Lokaler	Bilar	Maskiner och entreprenadredskap	Nyttjanderättstillgångar
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Övergångseffekt IFRS 16	96	98	1	195
Inköp	87	52	-	139
Avyttring/utrangering	-5	-33	-	-38
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>178</b>	<b>117</b>	<b>1</b>	<b>296</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Övergångseffekt IFRS 16	-	-27	-	-27
Avyttring/utrangering	3	13	-	16
Årets avskrivningar	-24	-20	0	-44
<b>Utgående ackumulerade Avskrivningar</b>	<b>-21</b>	<b>-34</b>	<b>0</b>	<b>-55</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>157</b>	<b>83</b>	<b>1</b>	<b>241</b>

## Leasingskulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förfalltidpunkt:				
Inom ett år	44	24	2	1
Mellan 1 och 5 år	199	47	4	4
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>71</b>	<b>6</b>	<b>5</b>



forts. Not 10

### Löptidsanalys långsfristiga leasingsskulder

	Koncernen	
	2019-12-31	
Mellan 1 och 5 år		134
Senare än 5 år		65
<b>Summa</b>		<b>199</b>

### MODERBOLAGET

#### Operationell leasing – leasetagare

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

	Moderbolaget	
	2019	2018
Minimileaseavgifter	19	16
Variabla avgifter	2	2
<b>Summa</b>	<b>21</b>	<b>18</b>

På balansdagen hade moderbolaget utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Inom ett år	13	15
Mellan 1 och 5 år	48	52
Senare än 5 år	0	10
<b>Summa</b>	<b>61</b>	<b>77</b>

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis hyra av lokaler inklusive koncernens huvudkontor i Göteborg samt diverse kontorsmaskiner. I beloppet avseende kostnadsförd leasing ingår även engångshyror vilket inkluderar produktionsrelaterade utrustning och verktyg.

### NOT 11 ANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2019		2018	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
<b>Moderbolaget</b>				
Sverige	81	34	62	24
<b>Totalt i moderbolaget</b>	<b>81</b>	<b>34</b>	<b>62</b>	<b>24</b>
<b>Dotterbolag</b>				
Sverige	1 089	916	1 008	887
<b>Totalt i dotterbolag</b>	<b>1 089</b>	<b>916</b>	<b>1 008</b>	<b>887</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>1 170</b>	<b>950</b>	<b>1 070</b>	<b>911</b>

TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.	2019		2018	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	52	25 (7)	38	16 (4)
Dotterbolag	584	241 (58)	518	213 (51)
<b>Totalt koncernen</b>	<b>636</b>	<b>266 (65)</b>	<b>556</b>	<b>229 (55)</b>

FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN	Moderbolag		Dotterbolag	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Kvinnor:</b>				
styrelseledamöter	3	2	0	0
andra ledande befattningshavare	0	0	0	0
<b>Män:</b>				
styrelseledamöter inkl VD	4	3	6	9
andra ledande befattningshavare	8	9	0	0
<b>Totalt</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>9</b>

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE Uppgifter i Tkr	Grundlön/Arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnader	Totalt
Styrelseordförande Kent Sander	750	–	–	750
Styrelseledamot Mari Broman	363	–	–	363
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	308	–	–	308
Styrelseledamot Anna-Karin Celsing	275	–	–	275
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	3 933	137	–	4 070
Styrelseledamot Anna Belfrage	200	–	–	200
Styrelseledamot Fredrik Alvarsson	183	–	–	183
Andra ledande befattningshavare*	15 317	1 107	3 879	20 303
<b>Summa</b>	<b>21 329</b>	<b>1 244</b>	<b>3 879</b>	<b>26 452</b>
Varav ersättning från moderbolaget	15 498	720	2 394	18 612

	Grundlön/Arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnader	Totalt
Styrelseordförande Kent Sander	750	–	–	750
Styrelseledamot Mari Broman	350	–	–	350
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	325	–	–	325
Styrelseledamot Anna-Karin Celsing	275	–	–	275
Styrelseledamot Susanne Lithander**	116	–	–	116
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	3 583	367	–	3 950
Andra ledande befattningshavare*	13 189	1 042	3 420	17 651
<b>Summa</b>	<b>18 588</b>	<b>1 409</b>	<b>3 420</b>	<b>23 417</b>
Varav ersättning från moderbolaget	10 420	889	1 617	12 926

\* Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören som ingår i Sernekes koncernledning. Koncernledningen uppgick vid utgången av 2019 till 9 personer (10), inklusive VD. I och med omorganisationen så består koncernledningen av sex personer från och med 1 januari 2020.

\*\* Under 2018 lämnade Susanne Lithander styrelsen. Ersättningar för denna personen har i ovan tabell endast tagits med under perioden hon ingick i styrelsen och i egenskap av styrelseledamot.

forts. Not 11

### Rörliga ersättningar

I koncernen finns inga rörliga ersättningar eller andra bonussystem.

### Övriga förmåner

Övriga förmåner består till största delen av förmånsvärde på tjänstebil samt bostad.

### Pensioner

I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

### Avtal om avgångsvederlag och uppsägning

Mellan bolaget och verkställande direktören finns inga avtal om avgångsvederlag. Detsamma gäller för övriga ledande befattningshavare. Uppsägningstiden ska normalt vara sex månader från befattningshavarens sida. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden sammantaget ej överstiga tolv månader.

## NOT 12 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	12	38	3	2
Valutakursvinster	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>12</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Samtliga ränteintäkter är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

## NOT 13 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	-39	-75	-49	-48
Räntekostnad hänförlig till konvertibelt skuldebrev	0	0	0	0
Valutakursförluster	0	0	0	0
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-39</b>	<b>-75</b>	<b>-49</b>	<b>-48</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Under året uppgick aktiverade låneutgifter på projekt- och exploateringsfastigheter till 46 Mkr (0).

## NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	-	239
Lämnade koncernbidrag	-	-217
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-</b>	<b>22</b>

## NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
AKTUELL SKATT				
Aktuell skatt på årets resultat	0	0	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	0	0	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
UPPSKJUTEN SKATT				
Uppskjuten skatt på underskott	25	-20	3	-15
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	4	66	0	-4
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>46</b>	<b>3</b>	<b>-19</b>
<b>Total skatt</b>	<b>29</b>	<b>46</b>	<b>3</b>	<b>-19</b>

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 21,4 procent (22) på årets skattemässiga resultat. Skatt i övriga jurisdiktioner beräknas med den skattesats som gäller för respektive jurisdiktion. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD				
Resultat före skatt	-111	558	-105	2
Årets redovisade skatt	29	46	3	-19
Teoretisk skattekostnad	24	-123	22	0
<b>Skillnad</b>	<b>5</b>	<b>169</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>
<b>Skillnad förklaras av</b>				
Skatteeffekt nedskrivning tillgångar ej avdragsgill	0	0	0	0

## forts. Not 15

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-15	-19	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5	82	-	0
Skatteeffekt inrullade underskott ej bokförda tidigare år	6	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga koncernbidrag från dotterbolag	-	-	-	13
Skatteeffekt av ej avdragsgilla koncernbidrag till dotterbolag	-	-	-	-31
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	0	57	-	-
Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag	2	-5	-	-
Skatteeffekt på omvärdering intresseföretag vid förvärv	-	50	-	-
Skatteeffekt på grund av ny skattesats 20,6 och 21,4	-7	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0	-	-
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>169</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>

## NOT 16 RÖRELSEFÖRVÄRV

Under 2019 har inga rörelseförvärv skett.

Den 28 december 2018 förvärvade Serneke samtliga NREP:s aktier i Karlastaden Holding AB, vilket utgjorde 50 procent av det totala antalet aktier. Köpeskillingen uppgick till 600 miljoner kronor och betalades i samband med tillträdet. Då Serneke äger 100 procent av aktierna har Karlastaden Holding AB med tillhörande dotterbolag konsoliderats från och med tillträdesdagen.

Förvärvet utgjorde ett stegvis rörelseförvärv vilket innebar att Serneke värderade det sedan tidigare 50 procentiga innehavet till verkligt värde. Det har innebar en omvärderingseffekt om 229 Mkr som påverkar rörelseresultatet positivt under 2018 med motsvarande belopp. Omvärderingen motsvarar skillnaden mellan det verkliga värdet på tidigare innehav om 600 Mkr och det tidigare bokförda värdet om 371 Mkr per tillträdet den 28 december 2018. Till följd av det stegvisa rörelseförvärvet uppstod en negativ goodwillpost om 2 Mkr, vilket realiserades över resultaträkningen.

Karlastaden är ett projekt som ska inrymma cirka 2 000 bostäder samt 70 000 kvadratmeter kommersiell yta. Området kommer även ge plats för Nordens högsta bostadshus, Karlatornet. Det uppskattade projektvärdet är cirka 13 miljarder kronor.

## 2018

Köpeskilling	
Likvida medel	600
<b>Summa köpeskilling</b>	<b>600</b>

De tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:

Verkligt värde	
Likvida medel	13
Projekt- och exploateringsfastigheter	2 162
Övriga kortfristiga fordringar	28
Uppskjuten skatteskuld	-175
Övriga långfristiga skulder	-82
Kortfristiga räntebärande skulder	-590
Leverantörsskulder	-8
Övriga kortfristiga skulder	-146
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	1 202
Negativ goodwill	-2
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>1 200</b>

KÖPESKILLING – KASSAUTFLODE	2019	2018
Kontant köpeskilling	-	600
Avgår: Förvärvade tillgodohavanden	-	-
Likvida medel	-	13
<b>Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>587</b>

## Förvärvsrelaterade kostnader

Förvärvsrelaterade kostnader på 1 Mkr ingår i övriga kostnader i resultaträkningen samt i den löpande verksamheten i kassaflödesanalysen för 2018.

**NOT 17 GOODWILL**

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23	23
Inköp	–	–
Årets nedskrivningar	–	–
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>23</b>	<b>23</b>

Redovisad goodwill avser Serneke Bygg Öst, 23 Mkr (23). För goodwill-värdet har återvinningsvärdet framtagits genom en beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererade enheten. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som ställts mot enhetens redovisade värde. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen. För den kassagenererade enheten har inte något nedskrivningsbehov identifierats enligt IAS 36.

**Väsentliga antaganden som använts när nyttjandevärdet har beräknats****Nettoomsättning och rörelsemarginal**

Använda antaganden bygger på, av ledningen fastställd, affärsplan samt budget.

**Rörelsekapitalbehov och investeringsbehov**

Behovet har antagits vara det samma som innevarande bokslutsår i förhållande till nettoomsättningen.

**Långsiktig tillväxttakt**

En långsiktig uthållig tillväxt bortom prognosperioden på 2 procent (2) har använts för att spegla marknadens långsiktiga tillväxt.

**Diskonteringsränta**

Prognosticerade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC. I genomförda beräkningar av nyttjandevärde har en vägd diskonteringsränta före skatt använts. Enhetens diskonteringsränta före skatt uppgick till 8 procent (8) och efter skatt till 6 procent (6).

**Känslighetsanalys**

Vid rimliga förändringar av väsentliga antaganden visar nedskrivningsprövningen fortsatt inget nedskrivningsbehov.

**NOT 18 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER**

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående redovisat värde</b>	<b>213</b>	<b>895</b>
Årets förvärv	–	36
Investeringar	2	76
Omklassificering	–215	3
Orealiserade värdeförändringar	–	–21
Försäljning	–	–776
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>–</b>	<b>213</b>

Under 2019 har förvaltningsfastigheter klassificerats om till projekt- och exploateringsfastigheter.

**NOT 19 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader och mark	33	30	–	–
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	6	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	16	86	7	12
Nyttjanderättstillgångar	241	–	6	–
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>298</b>	<b>122</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

BYGGNADER OCH MARK	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55	38
Inköp	5	17
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärden</b>	<b>60</b>	<b>55</b>
Ingående avskrivningar	–25	–23
Årets avskrivningar	–2	–2
<b>Utgående ackumulerat avskrivningar</b>	<b>–27</b>	<b>–25</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33</b>	<b>30</b>

MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24	11
Inköp	3	12
Försäljningar/utrangeringar	–1	–2
Omklassificering	0	3
<b>Utgående ack. anskaffningsvärden</b>	<b>26</b>	<b>24</b>
Ingående avskrivningar	–12	–8
Försäljningar/utrangeringar	1	0
Årets avskrivningar	–1	–1
Omklassificering	–	–3
<b>Utgående ack. avskrivningar</b>	<b>–12</b>	<b>–12</b>
Årets nedskrivning	–	–6
<b>Utgående ack. nedskrivningar</b>	<b>–6</b>	<b>–6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8</b>	<b>6</b>

## forts. Not 19

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffnings- värdet	126	118	16	8
Övergångseffekt IFRS 16	-97	-	-5	-
Inköp	5	50	1	8
Omklassificering	-	-3	-	-
Avyttring/utrangering	-1	-39	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33</b>	<b>126</b>	<b>12</b>	<b>16</b>
Ingående avskrivningar	-40	-41	-4	-3
Övergångseffekt IFRS 16	27	-	1	-
Omklassificering	-	3	-	-
Avyttring/utrangering	0	19	0	0
Årets avskrivningar	-4	-21	-2	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17</b>	<b>-40</b>	<b>-5</b>	<b>-4</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16</b>	<b>86</b>	<b>7</b>	<b>12</b>
			Koncernen	Moderbolaget
NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR			2019-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden			0	0
Övergångseffekt IFRS 16			194	5
Inköp			140	5
Omklassificering			-	-
Avyttring/utrangering			-38	-3
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>296</b>	<b>7</b>
Ingående avskrivningar			0	0
Övergångseffekt IFRS 16			-27	-1
Omklassificering			0	-
Avyttring/utrangering			16	1
Årets avskrivningar			-44	-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>			<b>-55</b>	<b>-1</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>241</b>	<b>6</b>

## NOT 20 ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	166	127
Förvärv av andelar i koncernföretag	92	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	-54	-
Lämnade aktieägar tillskott	101	39
Omklassificering till intresseföretag	-1	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>304</b>	<b>166</b>
Ingående nedskrivningar	-4	-
Årets nedskrivningar	-45	-4
Återförda nedskrivningar vid försäljning	45	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300</b>	<b>162</b>

FÖRETAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*	Redovisat värde	Redovisat värde
Serneke Bygg AB, 556621-6908	Göteborg	100%	100%	21	15
Serneke Anläggning AB, 556782-0591	Göteborg	0%	100%	-	37
Serneke Projektutveckling AB, 556688-6601	Göteborg	100%	100%	22	0
Serneke Industri AB, 556630-8184	Göteborg	100%	100%	1	1
Karlavagnstornet Holding AB, 556933-8964	Göteborg	100%	100%	92	0
Serneke Fastighet AB, 556982-4914	Göteborg	100%	100%	164	108
Serneke International AB, 559161-0273	Göteborg	0%	100%	-	0
IFK GBG Transferintressenter AB, 559149-1625	Göteborg	0%	54%	-	1
Serneke Invest AB, 559161-0273	Göteborg	100%	0%	0	-
Serneke Konstruktion Management AB, 559222-7945	Göteborg	100%	0%	0	-
Serneke Consulting AB, 559221-9041	Göteborg	100%	0%	0	-
				<b>300</b>	<b>162</b>

\* Tillika rösträttsandel

Moderbolaget Serneke Group AB äger 100 procent av aktierna i åtta av sina dotterbolag. Dotterbolagen bedriver kärnverksamheten medan moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Serneke Industri AB bedriver ingen verksamhet. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen ovan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.



## NOT 21 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	122	446
Förvärv av andelar i intresseföretag	6	21
Aktieägartillskott	4	49
Utdelning	-	0
Koncernföretag som övergått till joint venture under året	5	-
Joint venture som övergått till koncernföretag under året	0	-400
Resultatandel, efter skatt	8	6
<b>Utgående värde</b>	<b>145</b>	<b>122</b>

\* När ett moderbolag förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag omvärderas kvarvarande innehav till verkligt värde. Se ytterligare not 2 Väsentliga redovisningsprinciper.

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2019-12-31 Ägarandel *	2018-12-31 Ägarandel *	Intressebolag/ Joint Venture	Värderingsmetod
Änglagården Holding AB, 556911-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
7H Bil AB, 556629-2362	Göteborg	30,0%	30,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Fastighetskompaniet i Väst AB, 556735-7271	Göteborg	0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Herrestads Etablering AB, 556966-0086	Trollhättan	20,0%	20,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Esstate Serneke Älvsjö Holding AB, 559157-0519	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Serneke Midroc Holding AB, 559157-8876	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Oceanateljén, 559034-3769	Malmö	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Österskans, 559165-6953	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
SerSund AB, 559117-6754	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fjätersvålen AB, 556223-3527	Göteborg	46,6 %	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Sustainio AB, 559196-2765	Göteborg	25,0%	0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Malmberg Entreprenad AB, 559186-3427	Göteborg	50,0%	0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
IFK GBG Transferintressenter AB, 559149-1625	Göteborg	40,5%	0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Consortium Builders Pty Ltd	Perth	33,0%	33%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

\* Tillika rösträttsandel

### Beskrivning av verksamhet

- Änglagården Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla Prioritet Serneke Arena.
- 7H Bil AB – Bolaget ska bedriva handel med bilar mm.
- Herrestads Etablering AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.
- Esstate Serneke Älvsjö Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Serneke Midroc Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Oceanateljén – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Österskans – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- SerSund AB – Bolaget bedriver projektutveckling.
- Fjätersvålen AB – Bolaget bedriver skidanläggningsverksamhet.
- Sustainio AB – Bolaget ska ge ut dataspel.
- Serneke Malmberg Entreprenad AB – Bolaget bedriver försäljning av varor och tjänster relaterade till anläggningssektorn, såsom mark-, anläggning-, kulvert-, väg- och grundentreprenad och entreprenad inom vattenrening och miljövänlig energi.
- IFK GBG Transferintressenter AB – Bolaget bedriver verksamhet genom att investera i fotbollsverksamhet.
- Consortium Builders Pty Ltd – Bolaget bedriver byggverksamhet i Australien.

forts. Not 21

### Finansiell information i sammandrag

BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	Änglagården Holding AB		Övriga	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Summa tillgångar	934	954	326	316
Summa skulder	613	645	194	270
Summa nettotillgångar	321	309	132	46
Preferensutdelningsrätt till övriga delägare *	-7	-32	-	-
<b>Koncernens andel av netto- tillgångar</b>	<b>107</b>	<b>92</b>	<b>38</b>	<b>30</b>

RESULTATRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	Änglagården Holding AB		Övriga	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Intäkter	68	64	147	31
Årets resultat	36	23	5	-4
Koncernens andel av resul- tatet **	14	9	-5	-3

\* Ett avtal mellan delägarna till Änglagården Holding AB: Lommen Holding, Prioritet Finans och Serneke tecknades under 2015, vilket innebar preferensutdelning om 90 Mkr till förmån för de övriga delägarna innan Serneke kan ta del av fria utdelningsbara medel. Under 2016 (13 Mkr), 2017 (22 Mkr) 2018 (23 Mkr) och 2019 25 (Mkr) har utdelning skett till de övriga delägarna varpå företrädelserätten uppgår till 7 Mkr vid utgången av 2019. Serneke har även ett åtagande i form av driftsgaranti gentemot de andra delägarna i Änglagården Holding AB. Driftsgarantin innebär att Serneke skall kompensera de andra delägarna för allt driftsresultat som understiger 51,6 Mkr på årsbasis fram till 31 december 2020. Driftsgarantin har påverkat årets resultat med -8 Mkr (-5) och utgående avsättning för kvarvarande åtagande uppgår till 14 Mkr.

\*\*Serneke Group AB (publ) har ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intressebolagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intressebolaget inte kan betala. Per sista december 2019 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 424 Mkr (442).

### NOT 22 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	614	223	2	1
Tillkommande från fastighetsförsäljningar	61	406	-	-
Tillkommande övriga	37	122	1	-
Omklassificering	-78	-	-	1
Reglering	-439	-137	-	-
<b>Utgående värde*</b>	<b>195</b>	<b>614</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
* varav räntebärande	37	51	-	-
* varav fordringar på intresse- företag och joint ventures	93	80	-	-

Under året har förändrade redovisningsprinciper avseende bostadsrättsprojekt inneburit en omklassificering från externa till interna fordringar.

### NOT 23 PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffnings- värde*	2 507	283	3	3
Inköp	-	38	-	-
Omklassificeringar	215	-3	-	-
Tillkommande genom rörelseförvärv	-	2 162	-	-
Investeringar	694	50	-	-
Förändrad redovisningsprin- cip avseende bostadsrätts- projekt	226	-	-	-
Nedskrivningar	-6	-	-	-
Försäljningar	-362	-23	-1	-
Övrigt	-	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden*</b>	<b>3 274</b>	<b>2507</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

\*varav för koncernen tillträdde fastigheter där den ej är lagfaren ägare 5 Mkr (5).

#### Aktiverad ränta

Under året har låneränta om 46 Mkr (0) aktiverats.

### NOT 24 VARULAGER

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Råvaror och förnödenheter	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**NOT 25 KUNDFORDRINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar, brutto	826	973	0	0
Reserv för förväntade kreditförluster	-1	-1	-	-
<b>Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>825</b>	<b>972</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början	-1	-5	-	-
Årets reservering för förväntade kreditförluster	0	-2	-	-
Reglerade förväntade kreditförluster	0	6	-	-
<b>Summa reserv för förväntade kreditförluster</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## KONCERNEN

ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR	2019			2018		
	Brutto	Reserv för förväntade kreditförluster	Kundfordringar	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Ej förfallna	555	0	555	797	0	797
Förfallna 30 dagar	43	0	43	73	0	73
Förfallna 31-60 dagar	42	0	42	6	0	6
Förfallna 61-90 dagar	10	0	10	0	0	0
Förfallna > 90 dagar	176	-1	175	97	-1	96
<b>Summa</b>	<b>826</b>	<b>-1</b>	<b>825</b>	<b>973</b>	<b>-1</b>	<b>972</b>

Reserv för förväntade kreditförluster som redovisas i projekten uppgår till 27 Mkr (29) per 31 december 2019.

**NOT 26 ENTREPRENADUPPDRAG**

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	10 745	6 532
Avgår fakturerade belopp	-10 185	-6 134
<b>Upparbetade men ej fakturerade intäkter</b>	<b>560</b>	<b>398</b>
Fakturerade belopp	7 983	8 396
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	-7 636	-7 864
<b>Fakturerade men ej upparbetade intäkter</b>	<b>347</b>	<b>532</b>

**NOT 27 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror	13	10	7	4
Förutbetalda leasing	2	2	0	0
Förutbetalda försäkringar	4	4	-	0
Upplupna intäkter	4	2	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	44	18	6	14
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>36</b>	<b>13</b>	<b>18</b>

**NOT 28 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar vid försäljningar av projektfastigheter	73	78	-	-
Fordran joint ventures	-	12	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	111	68	1	1
<b>Summa</b>	<b>184</b>	<b>158</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## NOT 29 EGET KAPITAL

### Aktiekapital

Moderbolagets aktiekapital är uppdelat i två serier av aktier, A och B. Båda serierna ger samma rättigheter, förutom att innehav av aktier i serie A berättigar till en röst per aktie medan innehav av aktier i serie B berättigar till en tiondels röst per aktie.

Vid ingången av 2019 uppgick aktiekapitalet till 2 324 846 kr och antalet aktier uppgick till 23 248 452 stycken varav 5 360 000 A-aktier och 17 888 452 B-aktier. Vid utgången av 2019 uppgick aktiekapitalet till 2 324 846 kr och totalt antal aktier uppgick till 23 248 452 stycken varav 5 210 000 A-aktier och 18 038 452 B-aktier.

## NOT 30 UPPLÅNING

LÅNGFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Banklån	68	81	–	–
Konvertibla skuldebrev	–	7	–	7
Leasingskulder	199	47	4	4
Obligationslån	695	691	695	691
Övriga	162	83	–	–
<b>Summa</b>	<b>1 124</b>	<b>909</b>	<b>699</b>	<b>702</b>

KORTFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Banklån	409	127	–	–
Leasingskulder	44	24	2	1
Konvertibla skuldebrev	8	15	8	15
<b>Summa</b>	<b>461</b>	<b>166</b>	<b>10</b>	<b>16</b>

	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Summa upplåning *</b>	<b>1 585</b>	<b>1 075</b>	<b>709</b>	<b>718</b>

\* All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

### Säkerheter för upplåning

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 2 044 Mkr (1 941). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och pantsatta aktier i dotterbolag. För vidare information avseende säkerheter se not 34.

### Känslighetsanalys ränterisk

Koncernens framtida finansiella kostnader påverkas enligt nedan vid en förändrad upplåningsränta givet samma upplåning som vid periodernas utgång.

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 1%	+16/-16	+10/-10
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 3%	+47/-47	+30/-30

### Tillgängliga krediter

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Lånelöfte	100	–
Kreditram	500	200
Utnyttjat belopp	–70	–
<b>Tillgängliga krediter</b>	<b>530</b>	<b>200</b>

Serneke Group AB (publ) har en kreditram samt lånelöfte hos Nordea som uppgår till 600 mkr, varav 70 Mkr utnyttjades per 2019-12-31. Med kreditfacilitetsavtalet löper två kovenanter som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent samt att koncernen ska ha en Senior Nettoskuld i förhållande till EBITDA på 2,5. Per 2019-12-31 rapporteras en soliditet om 38,0 procent (40,9) och en negativ nettoskuld/EBITDA. Med anledning av en negativ nettoskuld/EBITDA har kreditgivaren lämnat medgivande till att det finansiella åtagandet i kreditfacilitetsavtalet efterges för referensdagen 2019-12-31.

### Banklån

Banklånen förfaller fram till 2029 och har per 2019-12-31 en genomsnittlig ränta på 2,55 procent per år (1,70).

Exponeringen, avseende banklån, för förändringar i ränta och kontraktsenliga tidpunkter för ränteomförhandling är vid rapportperiodens slut följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
< 12 månader	409	138	–	–
12–36 månader	40	74	–	–
> 36 månader	30	10	–	–
<b>Summa</b>	<b>479</b>	<b>222</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

### Konvertibla skuldebrev

I augusti 2017 emitterades ett konvertibelt lån, riktat till anställda. Emittat belopp uppgick till 7 648 923 kr och lånet löper med 2,6 procent ränta. Räntebetalning sker 31 december varje år samt vid lånets förfallodag. Lånet löper till och med 2020-09-08 i den mån konvertering inte skett innan. Konverteringskursen är 157,70 kr. Marknadsräntan på motsvarande lån utan konverteringsrätt har en ränta som ligger i nivå med räntan på det konvertibla lånet, varför ingen del av den utställda konvertibeln redovisas i eget kapital.

Beslut om att erbjuda samtliga anställda konvertibler har gjorts på marknadsmässiga villkor där varje anställd gavs rätt att teckna sig för konvertibler. Syftet med erbjudandena har varit att skapa ett ökat långsiktigt ekonomiskt engagemang bland Sernekes anställda. De anställda har betalat marknadspris för de erhållna konvertiblerna och programmen är inte förenade med några villkor om fortsatt anställning eller prestationer från de anställdas sida.

Serneke har gjort bedömningen att emissionen har genomförts på marknadsmässiga villkor samt att villkoren i konvertibelprogrammet är utformat på ett sådant sätt att ingen förmån föreligger för de anställda. Således har ingen kostnad, utöver ränta, redovisats relaterat till konvertiblerna.

**forts. Not 30**

Konvertibla skuldebrev redovisas i balansräkningen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nominellt belopp	8	22	8	22
Skulddel per emissions-tidpunkt	-8	-22	-8	-22
Eget kapitalandel	0	0	0	0
Skulddel, per emissions-tidpunkt	-8	-22	-8	-22
Effektiv ränta	0	0	0	0
<b>Skulddel per 31 december</b>	<b>-8</b>	<b>-22</b>	<b>-8</b>	<b>-22</b>

**Leasingskulder**

För leasingskulder hänvisas till not 10.

**Obligationslån**

I juni 2018 emitterades nya seniora icke-säkerställda obligationer om totalt 700 miljoner kronor inom en ram om 1 miljard kronor som förfaller 2021. Nettolikviden har använts till att förtidsinlösa samtliga utestående obligationer under sitt befintliga obligationslån om 300 miljoner kronor som förföll 2019 (ISIN: SE0008992184). Kostnaden för förtida lösen av befintliga obligationer har påverkat resultatet negativt med 12 Mkr under 2018 vilket redovisats inom finansnettot.

Det befintliga obligationslånet har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 5,25 procent och förfaller i juni 2021. Serneke har noterat det nya obligationslånet på Nasdaq Stockholm och första handelsdag var den 5 juli 2018.

Lånet löper med finansiella kovenanter beträffande soliditet och likviditet. Soliditeten ska uppgå till 25,0 procent för tiden fram till 2021-06-30. Likviditetsreserven ska uppgå till minst 5 procent av omsättningen för senast reviderade räkenskapsår. Kovenantskraven kräver vidare att samtliga fastigheter ska värderas av extern part. Serneke uppfyllde villkoren per 31 december 2019.

**NOT 31 UPPSKJUTEN SKATT**

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens och moderbolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatte-skulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
Byggnader och mark	3	4	-	-
Förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Underskottsavdrag	38	13	13	10
Andra uppskjutna skattefordringar	25	9	-	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>66</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>10</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
Byggnader och mark	-	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	-	-8	-	-
Projekt- och exploateringsfastigheter	-184	-175	-	-
Andra uppskjutna skatteskulder	-10	0	-	-
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-194</b>	<b>-183</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto</b>	<b>-128</b>	<b>-157</b>	<b>13</b>	<b>10</b>

Koncernen och moderbolaget redovisar uppskjutna skattefordringar i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Koncernen har redovisat uppskjuten skatt på underskott i bolag som har ackumulerade underskott. Underskotten bedöms kunna nyttjas inom koncernen mot framtida vinster. Underskottsavdragen har inga fastställda förfallotidpunkter.

**NOT 32 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Tilläggsköpeskilling	18	53	-	-
Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet	5	5	-	-
Avsättning för åtagande hänförliga till fastighetsförsäljningar	16	58	-	-
Avsättning för garanti-åtaganden	74	47	-	0
Avsättning för övriga åtaganden	70	60	2	-
<b>Summa</b>	<b>183</b>	<b>223</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<b>Avsättningarna består av;</b>				
Långfristig del	170	223	2	0
Kortfristig del	14	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>184</b>	<b>223</b>	<b>2</b>	<b>0</b>



forts. Not 32

	Tilläggsköpeskillning	Avsättning hänförlig till fastighet	Avsättning för åtagande hänförlig till fastighetsförsäljning	Avsättning för garantiåtaganden	Avsättning för övriga åtaganden	Summa
<b>Per 1 januari 2019</b>	<b>53</b>	<b>5</b>	<b>58</b>	<b>47</b>	<b>60</b>	<b>223</b>
Tillkommande avsättning	–	–	4	52	10	66
Återförda outnyttjade belopp	–	–	–	–	–	–
Utnyttjat under året	–35	–	–39	–24	–7	–106
<b>Per 31 december 2019</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>74</b>	<b>63</b>	<b>183</b>

#### Tilläggsköpeskillning

Avser beräknade framtida utflöden hänförliga till förvärv av rörelser eller projekt- och exploateringsfastigheter.

#### Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet

Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgång när bindande avtal om förvärv ingåtts samt där framtida villkorade detaljplaneändringar bedöms som mycket sannolika att verkställas. Detaljplanen bedöms som mycket sannolik att verkställas varför fastigheten redovisas som tillträdd och avsättning gjorts med motsvarande belopp.

#### Försäljningsåtagande

Avser åtaganden villkorade i samband med försäljningar av fastigheter eller byggrätter.

#### Garantiåtagande

Avser för projekten individuellt beräknade kostnader för att åtgärda fel och brister som kan uppstå under garantiperioden, som normalt är fem år.

Det verkliga värdet på övriga avsättningar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

#### Övriga åtaganden

Avser avsättningar för åtaganden som ej faller inom de andra kategorierna samt för tvister.

### NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4	3	3	3
Upplupna personalkostnader	103	86	9	6
Förutbetalda hyresintäkter	1	2	0	0
Förutbetald intäkt	0	0	0	2
Övriga upplupna kostnader	7	21	2	4
<b>Summa</b>	<b>115</b>	<b>112</b>	<b>14</b>	<b>15</b>

### NOT 34 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

#### Ställda säkerheter

AVSEENDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	197	85	–	–
Spärrmedel	30	30	–	–
Företagsinteckningar	0	500	–	500
<b>Summa</b>	<b>227</b>	<b>615</b>	<b>–</b>	<b>500</b>

AVSEENDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	122	124	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 195	1 202	–	–
Spärrmedel	0	0	–	–
Företagsinteckningar	500	–	500	–
<b>Summa</b>	<b>1 817</b>	<b>1 326</b>	<b>500</b>	<b>–</b>

AVSEENDE FASTIGHETS-FÖRSÄLJNINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	–	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

forts. Not 34

### Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	–	–	341	572
Borgen och entreprenadgarantier för koncernbolag	–	–	1 387	184
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	204	226	184	225
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	–	61	128	61
Borgensförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	128	143	204	143
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag *	19	20	19	20
<b>Summa</b>	<b>351</b>	<b>450</b>	<b>2 263</b>	<b>1 205</b>

\* Serneke Group AB (publ) har, utöver ovan angivna belopp, också ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretagets inte kan betala. Per 31 december 2019 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitutet till 424 Mkr (460).

### Twister och rättsliga processer

Serneke blir i den löpande affärsverksamheten från tid till annan involverad i tvister eller rättsliga processer. Inom ramen för framförallt entreprenadverksamheterna har Serneke framfört vad som anses vara berättigade krav på beställaren men som beställaren, helt eller delvis, bestrider. I många fall har beställaren också framfört motkrav. I andra ärenden har beställare framfört krav för exempelvis påstådda brister i Sernekes utförande av det beställda arbetet. De sammanlagda beloppen är betydande. Redovisningen speglar Sernekes bästa bedömning av utfallet men det kan inte uteslutas att slutligt utfall kan avvika, i vissa fall väsentligt, från nu gjorda bedömningar.

### NOT 35 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	–8	24	–	–
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	–	–229	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–	21	–	–
Realisationsresultat fastigheter	41	–302	–	–
Realisationsresultat	–4	–1	–	–
Avsättningar	–40	27	–	–
Av- och nedskrivningar	50	24	3	2
Övrigt ej kassaflödespåverkande	16	–134	8	–20
<b>Summa</b>	<b>–55</b>	<b>–570</b>	<b>11</b>	<b>–18</b>

### Avstämning av nettoskuld

Nettoskuld	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel	162	389	66	310
Långfristiga räntebärande fordringar	37	51	0	0
Låneskulder – förfaller inom ett år	–461	–166	–10	–16
Låneskulder – förfaller efter ett år	–962	–826	–699	–702
<b>Nettoskuld</b>	<b>–1 224</b>	<b>–552</b>	<b>–643</b>	<b>–408</b>
Likvida medel	162	389	66	310
Långfristiga räntebärande fordringar	37	51	0	0
Bruttoskuld – bunden ränta	–7	–22	–7	–22
Bruttoskuld – rörlig ränta	–1 416	–970	–702	–696
<b>Nettoskuld</b>	<b>–1 224</b>	<b>–552</b>	<b>–643</b>	<b>–408</b>

KONCERNEN	Övriga tillgångar		Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				Summa
	Likvida medel	Långfristiga räntebärande fordringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	
<b>Nettoskuld per 1 januari 2019</b>	389	51	–24	–47	–142	–779	<b>–552</b>
Kassaflöde	–227	–14	–	–	–154	16	<b>–379</b>
Valutakursdifferenser	0	–	–	–	–	–	<b>0</b>
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–	–20	–152	–121	–	<b>–293</b>
<b>Nettoskuld per 31 december 2019</b>	<b>162</b>	<b>37</b>	<b>–44</b>	<b>–199</b>	<b>–417</b>	<b>–763</b>	<b>–1 224</b>
MODERBOLAGET	Övriga tillgångar		Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				Summa
Likvida medel	Långfristiga räntebärande fordringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år		
<b>Nettoskuld per 1 januari 2019</b>	310	–	–1	–3	–15	–699	<b>–408</b>
Kassaflöde	–244	–	0	–	0	4	<b>–240</b>
Valutakursdifferenser	0	–	–	–	–	–	<b>0</b>
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–	–1	–1	7	–	<b>5</b>
<b>Nettoskuld per 31 december 2019</b>	<b>66</b>	<b>–</b>	<b>–2</b>	<b>–4</b>	<b>–8</b>	<b>–695</b>	<b>–643</b>

## NOT 36 NÄRSTÅENDE

### Närståenderelationer

Koncernen står under betydande inflytande från Ola Serneke som genom bolag innehar 57 procent (57) av rösterna i moderbolaget Serneke Group AB (publ). Moderbolaget i den största koncernen där Serneke Group AB (publ) ingår är Ola Serneke Invest AB.

Ludwig Mattsson med familj och bolag har ett betydande inflytande över Serneke Group AB (publ) genom sitt innehav av 13 procent (13) av rösterna.

Transaktioner med Michael Berglin anses utgöra närståendetransaktioner då Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB.

### Ola Serneke Invest

Ola Serneke är VD, styrelseledamot och ägare av Ola Serneke Invest.

### Ludwig Mattsson

Ludwig Mattsson är styrelseledamot och med familj och bolag har han betydande inflytande över Serneke Group AB.

### Adapta

Adapta står under betydande inflytande från Ludwig Mattsson med familj och bolag. Ludwig Mattsson är styrelseordförande i Adapta.

### Michael Berglin

Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB.

### Intresseföretag

Utöver ovanstående närståenderelationer har koncernen en närståenderelation med sina intresseföretag. Se not 21.

### Dotterbolag

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget en närståenderelation med sina dotterbolag. Se not 20.

### Sammanställning över närstående transaktioner

KONCERNEN	2019	2018
<b>Transaktioner med Ola Serneke Invest</b>		
Försäljning till Ola Serneke Invest	4	1
Inköp från Ola Serneke Invest	1	44
Fordran på Ola Serneke Invest	-	-
Skuld till Ola Serneke Invest	-	10
<b>Transaktioner med Lommen Ludwig Mattson</b>		
Försäljning till Ludwig Mattson	1	-
Inköp från Ludwig Mattson	-	-
Fordran på Ludwig Mattson	1	-
Skuld till Ludwig Mattson	-	-
<b>Transaktioner med Adapta</b>		
Försäljning till Adapta	152	540
Inköp från Adapta	12	12
Fordran på Adapta	-	57
Skuld till Adapta	1	4
<b>Transaktioner med Michael Berglin</b>		
Försäljning till Michael Berglin	4	3
Inköp från Michael Berglin	-	-
Fordran på Michael Berglin	5	4
Skuld till Michael Berglin	-	-
<b>Transaktioner med intresseföretag och joint ventures</b>		
Försäljning*	76	356
Inköp	18	16
Fordran	3	92
Skuld	30	6

\* Karlstaden förvärvades den 28 december 2018 och transaktioner till och med det datumet inkluderas som närståendetransaktioner. Därefter finns ingen närståenderelation då Karlstaden är helägt av Serneke.

### Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 11.

## NOT 37 HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

### Ny organisation från och med den 1 januari 2020

Under 2019 beslutades det om en ny organisation och från och med årsskiftet organiserar koncernen sin kärnverksamhet i fem regioner: Syd, Väst, Öst, Mitt och Norr. I varje region finns hela Sernekes erbjudande av tjänster inom entreprenadverksamheten och projektutveckling. Ansvaret för en gemensam affär med en stark lokal förankring ligger hos regionerna som får fullt ansvar och befogenheter att driva hela erbjudandet till kunderna, vilket omfattar såväl bygg-, anläggnings- och projektutvecklingsverksamhet. I och med den nya organisationsstrukturen försvinner de tidigare affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling. Även koncernledningen ändras i och kommer bestå av sju medlemmar från och med 2020. Den 10 januari offentliggjordes att Anders Arfvén blir VD för Serneke Sverige och får det nationella huvudansvaret för alla fem regioner.

### Försäljning av Karlatornet skjuts på framtiden

Serneke hade tidigare en överenskommelse med Oaktree Capital Management ("Oaktree") gällande försäljning av 80 procent av Karlatornet, i stadsdelen Karlastaden på Lindholmen i Göteborg. Genomförandet av försäljningen, som skulle skett i slutet på mars, har skjutits på framtiden. På grund av den oro som coronaviruset orsakat på den globala finansmarknaden har Oaktree beslutat att skjuta det slutliga avtalstecknandet. Som en konsekvens av den uppskjutna transaktionen har Serneke vidtagit omedelbara åtgärder och sänkt aktiviteten på projektet till en minimal nivå.

### Utbrott av coronavirus

Fram till och med det globala utbrottet av coronaviruset var inledningen av 2020 i paritet med 2019. Det står nu klart att koncernen kommer påverkas negativt av pandemin vars totala effekter ännu inte är överblickbara. Den negativa finansiella effekten bedöms ge lägre intäkter och ett försämrat resultat om konsekvenserna från pandemin blir långvariga. Bolaget följer den fortsatta utvecklingen mycket noga och har en förhöjd beredskap att agera bland annat genom potentiella kostnadsbesparingar.

### Medgivande gällande kreditfacilitetsavtal

Vid rapporteringstillfället den 31 mars 2020, klarade koncernen inte en senior nettoskuld i förhållande till EBITDA på 2,5. För det har banken lämnat medgivande till att det finansiella åtagandet i kreditfacilitetsavtalet efterges. Medgivandet gäller fram till nästa referensdag som infaller 30 juni 2020.

**NOT 38 DISPOSITION AV MODERBOLAGETS VINST**

Till årsstämman förfogande finns följande belopp, kr

Balanserat resultat	-286 475 572
Överkursfond	802 570 581
Årets resultat	-102 159 048
<b>Summa</b>	<b>413 935 961</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	0
Överförs i ny räkning, kr:	413 935 961

## GODKÄNNANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 14 april 2020.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande

översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en

rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 14 april 2020

Kent Sander  
*Ordförande*

Mari Broman  
*Styrelseledamot*

Ludwig Mattsson  
*Styrelseledamot*

Ola Serneke  
*Styrelseledamot*  
*Verkställande direktör*

Anna-Karin Celsing  
*Styrelseledamot*

Anna Belfrage  
*Styrelseledamot*

Fredrik Alvarsson  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 14 april 2020  
Deloitte AB

Harald Jagner  
*Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

till bolagsstämman i serneke Group AB (publ) organisationsnummer 556669-4153

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Serneke Group AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33–41. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26–89 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33–41. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa läsarens uppmärksamhet på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen under avsnitt "Kapitalstruktur" där det framgår att koncernen initierat ett åtgärdsprogram med syfte att säkerställa en hållbar kapitalstruktur. En långsiktig kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet och för att bolaget och koncernen ska kunna fullgöra sina förpliktelser. Detta åtgärdsprogram inkluderar dialog med bank avseende en utökning av kreditutrymmet, översyn av projektportfölj i syfte att frigöra likviditet samt varsel om uppsägningar för att sänka kostnadsmassan. Om inte likviditet erhålls i den omfattning som styrelsen och den verkställande direktören förväntar sig från de åtgärder som beskrivs i förvaltningsberättelsen under avsnitt "Kapitalstruktur" föreligger osäkerhet kring bolagets förmåga att fortsätta sin verksamhet. Vårt uttalande är inte modifierat i detta avseende.

## Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

## Intäkter från entreprenadavtal

### Beskrivning av risk

Intäkter från entreprenadavtal redovisas över tid i takt med att prestationsåtaganden i dessa avtal uppfylls. När resultatutfallet av ett entreprenaduppdrag rimligen kan mätas, redovisas uppdragsinkomster och uppdragsutgifter som intäkter respektive kostnader genom hänvisning till projektets färdigställandegrad vid rapportperiodens slut. Färdigställandegraden mäts i huvudsak på basis av förhållandet mellan nedlagda utgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter.

Detta kräver att uppdragsinkomster och uppdragsutgifter kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt vilket i sin tur kräver bra rutiner för styrning och uppföljning av entreprenaduppdrag. Förändringar i projektprognoser kan få betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende entreprenadavtal i förvaltningsberättelsen på sidan 30. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende successiv vinstavräkning för entreprenadavtal beskrivs i not 2. Väsentliga redovisningsprinciper, not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt i not 26 Entreprenaduppdrag i årsredovisningen.

### Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- utvärdering av koncernens principer för intäktsredovisning och efterlevnad av IFRS,
- granskning och utvärdering av interna kontroller för tillämpning av vinstavräkning över tid,
- granskning av ett urval av entreprenadavtal genom intervjuer med företagsledningen och arbetschefer, analys av risker och osäkerhetsfaktorer i prognoser, verifiering av information i prognoser mot kontrakt samt beräkning av färdigställandegrad och redovisade intäkter och
- granskning att erforderliga upplysningar enligt IFRS lämnas i noter till de finansiella rapporterna.

## Försäljning hyresrättssportföljen

### Beskrivning av risk

Under året har Serneke avyttrat mark och i samband med sådana försäljningar tecknat entreprenadavtal avseende uppförande av fastighet på avyttrad mark ("transaktionen"). Ersättning från transaktionen har fördelats mellan intäkter från försäljning av mark samt intäkter från entreprenadavtal. Transaktionen inkluderar flera väsentliga uppskattningar och bedömningar såsom att identifiera prestationsåtaganden samt allokera erhållen ersättning mellan olika prestationsåtaganden. Ersättningen från transaktionen är villkorad av att vissa framtida händelser ska inträffa som ligger bortom Sernekets kontroll. Således föreligger även bedömningar av sannolikheten att dessa händelser kommer att inträffa i framtiden. Felaktiga bedömningar kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende bedömningar kring transaktionen i förvaltningsberättelsen på sida 30. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende markförsäljningar beskrivs i not 2. Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

#### Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- utvärdering av koncernens principer för intäktsredovisning och efterlevnad av IFRS,
- granskning av transaktionen mot underliggande avtal,
- utvärderat koncernens bedömning av prestationsåtaganden samt allokering av ersättning till identifierade prestationsåtaganden,
- utvärderat koncernens bedömning av sannolikhet för att villkor kring framtida händelser uppfylls och
- granskning att erforderliga upplysningar enligt IFRS lämnas i noter till de finansiella rapporterna.

Vid genomförande av granskningen har våra redovisningsspecialister medverkat.

#### Värdering projekt- och exploateringsfastigheter

##### Beskrivning av risk

Koncernens projektfastigheter uppgår till 3 274 mkr. Projektfastigheterna redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Bedömning av nettoförsäljningsvärde kräver att företagsledningen gör flera väsentliga uppskattningar och bedömningar såsom framtida kassaflöden, kvarstående investeringar och ortprisanalys för varje fastighet. Relativt små förändringar i uppskattningar och bedömningar kan få betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende projekt- och exploateringsfastigheter i förvaltningsberättelsen på sidan 30. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende risker relaterade till utvecklingen av projekt och fastigheter beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt i not 23 Projekt- och exploateringsfastigheter i årsredovisningen.

#### Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsade till dessa:

- utvärdering av koncernens principer för klassificering och värdering av projekt- och exploateringsfastigheter samt efterlevnad av IFRS,
- verifierat att ett urval av årets aktiveringar stämmer överens med underliggande avtal samt uppfyller kriterier för aktiverbarhet,
- tagit del av utkast på avtal, på över årsskiftet pågående försäljning, avseende Karlatornet för att bedöma nettoförsäljningsvärdet,

- tagit del av genomförda externa värderingar och granskat indata och beräkningar samt genomfört förfrågningar med extern värderare och jämfört med koncernens redovisade värden och
- granskning att erforderliga upplysningar enligt IFRS lämnas i noter till de finansiella rapporterna.

Vid genomförande av granskningen har våra redovisningsspecialister medverkat.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–25 och 93. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

##### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Serneke Group AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01–2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder

som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### **Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 33–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Deloitte AB, utsågs till Serneke Group ABs revisor av bolagsstämman 2019-05-08 och har varit bolagets revisor sedan 2013-05-14.

Göteborg den 14 april 2020  
Deloitte AB

Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

# Årsstämma 2020

Årsstämma i Serneke Group AB (publ) hålls tisdagen den 5 maj 2020, kl. 14.30 i Bolagets lokaler på Kvarnbergsgatan 2 i Göteborg.

Med anledning av risken för spridning av det nya coronaviruset (Covid-19) och myndigheternas rekommendationer kring detta, görs vissa förändringar avseende genomförandet av årsstämman.

Regeringen har föreslagit att det införs tillfälliga åtgärder för att underlätta genomförandet av bolagsstämmor och därigenom minska risken för smittspridning. Förslaget innebär att alla aktiebolag vid bolagsstämmor som hålls efter den 15 april 2020 och under resten av året tillåts använda sig av fullmaktsinsamling och poströstning trots att detta inte regleras i bolagsordningen.

Om förslaget godkänns av riksdagen avser Serneke återkomma med instruktioner på bolagets webbplats hur aktieägarna ska gå till väga för att utöva sin rösträtt genom antingen en fullmaktsinsamling eller poströstning.

Serneke följer händelseutvecklingen kring Covid-19 noggrant och kommer vid behov att uppdatera ovan beskrivna försiktighetsåtgärder inför årsstämman på [www.serneke.se](http://www.serneke.se)

Aktieägare som önskat delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 28 april 2020, dels ha anmält sitt deltagande i stämman till Bolaget senast tisdagen den 28 april 2020, helst före kl. 16:00. Anmälan görs per post till Serneke Group AB, attention: Inger Svanholm, Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg, eller per telefon 031-712 97 00 alternativt per e-post [agm@serneke.se](mailto:agm@serneke.se). Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/ organisationsnummer, adress och telefonnummer samt aktieinnehav och namn på eventuellt medföljande biträde/n (högst två).

Aktieägare som valt att förvaltarregistrera sina aktier måste för att delta i stämman tillfälligt omregistrera sina aktier i eget namn hos

Euroclear Sweden AB. Aktieägare som önskar sådan omregistrering måste underrätta förvaltaren om detta i god tid före den 28 april 2020.

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda en skriftlig, daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten är utfärdad av en juridisk person, krävs även en bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling. Fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar måste vara tillgängliga vid stämman och bör, för att underlätta inpasseringen vid stämman, insändas till Bolaget på ovan angivna adress senast den 28 april 2020. Fullmakten får inte vara äldre än ett år om den inte anger att den är giltig under en längre tid, dock längst fem år. Fullmaktsformulär för aktieägare som önskar delta i stämman genom ombud kommer att hållas tillgängligt på Bolagets webbplats [www.serneke.se](http://www.serneke.se).

Fullständig kallelse finns tillgänglig på [www.serneke.se](http://www.serneke.se)