

VÄLKOMMEN TILL NÄSTA GENERATION

ÅRSREDOVISNING 2016

SERNEKE®



INNEHÅLL

OM SERNEKE	1
2016 I KORTHET	2
Affärsområdenas utveckling	4
VD HAR ORDET	8
Affärsmodell	13
FRAMGÅNGSFAKTORER	14
MÅL, STRATEGI OCH VÄRDERINGAR	16
Finansiella mål	17
Strategi för lönsam tillväxt	18
MARKNAD	22
Marknadens drivkrafter och trender	24
HÅLLBARHET	26
Styrning och ramverk	28
En säker arbetsmiljö	29
En utvecklande arbetsplats	30
En hållbar värdekedja	32
Stort fokus på etik och antikorruption	34
Ett starkt samhällsengagemang	34
AFFÄRSOMRÅDEN	36
Affärsområde Bygg	36
Affärsområde Anläggning	38
Affärsområde Projektutveckling	42
Affärsområde Fastighet	46
AKTIEN	50
ORGANISATION	53
Styrelse	53
Ledning	54
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	56
Risker och riskhantering	60
Bolagsstyrning	64
Flerårsöversikt	71
Finansiella definitioner	72
Finansiella rapporter	75
Noter	88
Revisionsberättelse	113
Årsstämma	117

ETT SNABBT VÄXANDE ENTREPRENADBOLAG MED FOKUS PÅ ÖKAD LÖNSAMHET

Serneke är en av Sveriges snabbast växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Sedan starten 2002 har Serneke utvecklats från ett lokalt entreprenadbolag till en dynamisk och snabbväxande entreprenadkoncern med en stark portfölj inom projektutveckling.

Mellan 2002 och 2016 ökade Sernekes intäkter från 14 miljoner kronor till närmare 4 miljarder kronor, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxttakt om drygt 50 procent. Serneke är idag ett av Sveriges tio största byggföretag.

Serneke bygger, utvecklar och förvaltar bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler, offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt

övrig infrastruktur. Kunderna utgörs främst av staten, kommuner, lands- ting, fastighetsbolag, industri- och handelsbolag samt kommunala och statliga bolag. Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd). Antalet anställda uppgick i slutet av 2016 till 850.

50%

ÅRLIG TILLVÄXT 2002–2016

850

ANSTÄLLDA

Den reviderade årsredovisningen för Serneke Group AB (publ), 556669-4153, utgörs av sidorna 56–112. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska, den svenska är originalversionen. Hållbarhetsprioriteringar är integrerade i hela årsredovisningen.

VÅRA AFFÄRSOMRÅDEN



BYGG

Affärsområde Bygg erbjuder heltäckande tjänster inom byggsektorn, allt från stora byggentreprenader till mindre underhålls- och reparationsarbeten. Fokus ligger huvudsakligen på större, mer komplexa projekt. Det innefattar bland annat byggnation av bostäder, kontor, sjukhus, köpcentrum, skolor och industrilokaler.



ANLÄGGNING

Affärsområde Anläggning utför alla typer av mark- och anläggningsarbeten: markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, hamnentreprenader och betongentreprenader. Kunderna utgörs främst av kommuner, Trafikverket samt kunder inom industrin och fastighetsbolag. Affärsområdet arbetar både med koncernen som beställare och direkt med externa kunder.



PROJEKTUTVECKLING

Affärsområde Projektutveckling ansvarar för förvärv, utveckling och försäljning av utvecklingsbar mark och byggrätter för i huvudsak bostäder, kontor och handel.



FASTIGHET

Affärsområde Fastighet utvecklar och förvaltar fastigheter för långsiktig värdestegring. I nära samverkan med affärsområdet Projektutveckling förvärvas och utvecklas fastigheter med god potential till positiv värdeutveckling. Förvaltning sker i helägda bolag eller i samarbete med partners via intresseföretag.

INTÄKTER, MKR

3 978

RÖRELSERESULTAT, MKR

411

RÖRELSEMARGINAL, %

10,3

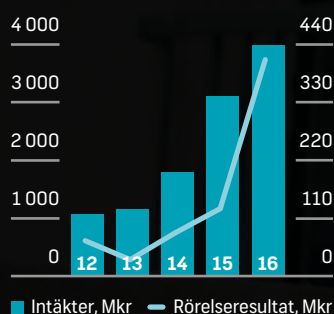
ORDERINGÅNG, MKR

5 539

ORDERSTOCK 31/12 2016, MKR

7 041

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



FORTSATT TILLVÄXT MED STÄRKT LÖNSAMHET

Koncernens intäkter för helåret 2016 uppgick till 3 978 Mkr (3 107) en ökning med 28 procent jämfört med 2015. Främsta förklaringen till intäktsökningen är en högre omsättning inom byggverksamheten.

Rörelseresultatet ökade med 283 Mkr, från 128 Mkr till 411 Mkr. Förbättringen är bland annat resultatet av försäljningen av 50 procent av projektet Karlstad och ett högre resultat från koncernens byggverksamhet.

NYCKELTAL

Mkr	2016	2015
Intäkter	3 978	3 107
Rörelseresultat	411	128
Rörelsemarginal, %	10,3	4,1
Resultat per aktie, kr efter utspädning	21,22	8,11
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	79,12	26,82
Soliditet, %	42,7	27,4
Nettolåneskuld	-37	223
Nettoskuldsättningsgrad, %	-2,5	49,2
Orderingång	5 539	5 094
Orderstock	7 041	5 125

2016 I KORTHET

STÄRKTA POSITIONER INOM ENTREPRENADVERKSAMHETEN

Under året stärktes Sernekes position som en av Sveriges mest dynamiska entreprenad- och projektutvecklingskoncerner. Tillväxten inom entreprenadverksamheterna uppgick under året till 29 procent. Till de främsta drivkrafterna hörde ett stort antal nya projekt inom bostadssegmentet, infrastruktur och offentlig verksamhet. Orderingången ökade under året med 9 procent till 5 539 Mkr (5 094). Orderstocken uppgick vid årets utgång till 7 041 Mkr (5 125).

NREP NY DELÄGARE I KARLASTADEN

Under året förvärvade riskkapitalbolaget NREP 50 procent av projektet Karlastaden i Göteborg. Förvärvet baseras på den kommande detaljplanen och görs med ett förväntat totalt underliggande byggrättsvärde om cirka 1,5 miljarder kronor. Det fortsatta arbetet med att utveckla bostäder och kommersiella fastigheter i den nya stadsdelen kommer att bedrivas i ett gemensamt ägt joint venture-bolag.

FÖRSTÄRKT ORGANISATION

Rekryteringstakten var under året fortsatt hög och ett flertal arbetschefer och tjänstemän har rekryterats för att kunna hantera det ökade antalet anbud och ordrar. Även stabsfunktionerna har förstärkts för att kunna stödja affärsverksamheterna. Särskilt fokus har under året legat på att stärka den interna kontrollen.

EMISSION AV AKTIER OCH NOTERING PÅ NASDAQ STOCKHOLM

I slutet på november 2016 noterades Sernekes B-aktie på Nasdaq Stockholm Mid Cap. I samband med noteringen genomfördes en nyemission som tillförde Serneke 598 Mkr efter avdrag för emissionskostnader om 27 Mkr och skatteeffekt. Emissionslikviden kommer användas till fortsatt tillväxt, huvudsakligen organisk men även genom kompletterande selektiva förvärv.

STARK BYGG- OCH ANLÄGGNINGSMARKNAD

Aktiviteten på den svenska bygg- och anläggningsmarknaden var under 2016 fortsatt hög. Till de främsta drivkrafterna hörde stora infrastruktursatsningar och ett fortsatt omfattande bostadsbyggande.

FORTSATT ETABLERING I STOCKHOLM

Under året fortsatte expansionen i Stockholms- och Mälardalsregionen med flera nya kontrakt. För att öka tillgängligheten och samtidigt optimera förutsättningarna för samverkan mellan bygg, anläggning och projektutveckling flyttade under året all verksamhet in i nya lokaler i centrala Stockholm.

EMISSION AV OBLIGATIONSLÅN

Som ett led i den fortsatta expansionen emitterades under året ett icke-säkerställt obligationslån om 300 Mkr. Lånet är noterat på Nasdaq Stockholm sedan oktober 2016.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Polens regering beslutade i januari 2017 om att Sernekes markområde i Golczewo, Polen, ska inkluderas i en särskild ekonomisk zon, vilket möjliggör utvecklingen av ett industricentrum med förmånliga skattevillkor. Planen är att bygga upp en industripark som kan understödja en stark byggkonjunktur i Sverige.

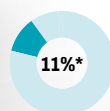
Serneke ingick genomförandeavtal med Mälardalens högskola om att bygga ett nytt campus för Mälardalens högskola i Eskilstuna. Projektet har ett ordervärde om cirka 700 Mkr, vilket ingår i orderingången för det första kvartalet 2017. I mitten av mars 2017 tecknade Serneke och Pareto avtal om att sälja det gemensamt ägda projektbolaget som äger fastigheterna. Köparen är fastighetsbolaget Hemsö. Affären slutförs under förutsättning att Eskilstuna kommun och Mälardalens högskola ger sitt slutliga godkännande.

AFFÄRSOMRÅDENAS UTVECKLING



AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Affärsområde Bygg stärkte under 2016 positionerna på samtliga geografiska marknader. Orderingången var under året stark, till stor del drivet av hög efterfrågan inom bostadssektorn. Till andra framträdande projekt under året hörde bland andra ombyggnation och upprustning av Galleria Trädgården i Varberg, renovering av Stockholms Stadsmuseum samt kontrakt på uppförandet av Kongahälla shoppingcenter utanför Kungälv.



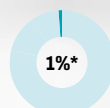
AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

För affärsområde Anläggning präglades 2016 av fortsatt tillväxt i Göteborg och Malmö, etablering i Stockholm och ett överlag ökat fokus på större projekt. Till dessa hörde bland annat ombyggnation av Sörredsmotet på väg 155 i Göteborg, anläggningsarbeten inför byggandet av ett nytt e-handelskluster i Ängelholm samt uppförande av byggnader i Göteborgs hamn. Därutöver lanserades under året även ett genomgripande åtgärdsprogram i syfte att förbättra lönsamheten och stärka den interna kontrollen.



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Till de större händelserna under året hörde försäljningen av 50 procent av projektet Karlstaden till riskkapitalbolaget NREP. Serneke och NREP har tillsammans bildat ett joint venture-bolag som kommer utveckla bostäder och kommersiella fastigheter i den nya stadsdelen. Under året vann Serneke den markanvisningstävling Göteborgs Stad utlyst beträffande utvecklingen av projektet Cirkustomten i centrala Göteborg.



AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

Affärsområde Fastighet är Sernekes yngsta affärsområde och var under 2016 fortfarande under uppbyggnad. Till de större händelserna under året hörde förvärvet av Säve flygplats på Hisingen i Göteborg. Visionen för området är att utveckla området till ett upplevelsecentrum, logistikcentrum och ett område för forskning och utveckling inom fordonsindustrin.

* Affärsområdets andel av koncernens försäljning, exklusive koncerngemensamt och eliminering.

INTÄKTER

Mkr	2016	2015
Affärsområde Bygg	3 229	2 466
Affärsområde Anläggning	455	389
Affärsområde Projektutveckling	373	540
Affärsområde Fastighet	15	3
Koncerngemensamt*	99	61
Eliminering	-193	-352
Summa	3 978	3 107

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

RÖRELSERESULTAT

Mkr	2016	2015
Affärsområde Bygg	86	48
Affärsområde Anläggning	-36	-15
Affärsområde Projektutveckling	334	166
Affärsområde Fastighet	37	0
Koncerngemensamt*	-10	-71
Summa	411	128
<i>Finansnetto</i>	-17	-16
Resultat före skatt	394	112



STÖRRE UPPDRAG UNDER 2016

- Fortsatt arbete med projektet Karlastaden
- Förvärv av Säve flygplats
- Kontrakt på Kongahälla shoppingcenter
- Ombyggnation och upprustning av Galleria Trädgård i Varberg
- Renovering av Stockholms Stadsmuseum
- Ombyggnation av Sörredsmotet på väg 155 i Göteborg
- Uppförande av byggnader i Göteborgs hamn
- Byggnation av e-handelskluster i Ängelholm
- Utveckling av Cirkustomten i centrala Göteborg
- Uppförande av tennisanläggning i Stockholm
- Start av byggnation av första etappen av Årstastråket i södra Stockholm, med 187 nya hyresrätter
- Första byggprojektet i Växjö påbörjades, totalt 152 lägenheter
- Nytt avloppsreningsverk ska byggas i Strömstad
- Start för bygget av Trollhättans största grundskola



VÄLKOMMEN TILL GÖTEBORGS NYA STADSKÄRNA

KNAPPT TIO MINUTER från Göteborgs nuvarande centrala delar hittar man Lindholmen och Karlastaden. Det är här Serneke kommer att bygga en förtätad blandstad med 2 000 lägenheter (bostadsrätter och hyresrätter), kontor, butiker, restauranger, vårdcentral och skola. Utvecklingen av Karlastaden påbörjades 2005, då det första förvärvet av de ingående fastigheterna förvärvades. Projektet innebär att en ny stadsdel i Göteborg skapas, som totalt väntas bestå av 8 kvarter med en bruttoyta om cirka 275 000 kvadratmeter. Stadsdelen kommer att vara uppbyggd kring Karlatornet, som är tänkt att bli Göteborgs första skyskrapa med en höjd på cirka 240 meter.

Området är ritat av den välrenommerade amerikanska arkitektbyrå Skidmore, Owings & Merrill LLP som bland annat ritat Burj Khalifa i Dubai. Projektet ägs och drivs av Serneke Projektutveckling och NREP (www.nrep.com) som ett joint venture med en ägarandel om 50 procent för respektive part. Serneke driver planarbete och bygglovsprocessen tillsammans med Göteborgs stad med produktionsstart planerad till andra halvåret 2017. Målsättningen är att Karlatornet ska vara klart i samband med Göteborgs 400-årsjubileum år 2021. Läs mer på karlastaden.se





VÅR AFFÄRSMODELL OCH LÅNGSIKTIGA AFFÄRSPLAN GER RESULTAT

Hur vill du beskriva 2016?

”Det var ett intensivt år präglad av tillväxt och förbättringar på flera plan. Vi har stärkt oss affärs- och projektmässigt men också organisatoriskt. Vi ser en positiv utveckling inom alla våra affärsområden och i samtliga geografiska regioner. Vi har ett högt förtroende bland våra beställare och uppfattas som relevanta och konkurrenskraftiga i de upphandlingar vi deltar i. Våra projekt har blivit större och mer komplexa, vilket är helt i linje med strategin. Utvecklingen under året återspeglas även i räkenskaperna. Koncernens intäkter för året uppgick till 3 978 Mkr, en ökning med 28 procent jämfört med föregående år. Rörelseresultatet ökade samtidigt till 411 Mkr (128), till stora delar beroende på försäljningen av 50 procent av projektet Karlstad, men också på ett starkare resultat från vår byggverksamhet. Vår finansiella ställning är robust och vi hade i slutet av året en soliditet om 42,7 procent (27,4).

Viktigare än siffrorna är dock de fortsatta investeringar i vår egen organisation som gjordes under året. Målet är att fortsätta växa och då krävs kapacitet i form av system, rutiner, processer – och givetvis medarbetare. Här har vi nu stärkt oss avsevärt.”

Vad innebär utvecklingen under 2016?

”Den innebär att vi har en stabil plattform för fortsatt tillväxt. Vi är nu ett av Sveriges tio största bygg- och anläggningsbolag, vilket innebär att vi på allvar kan konkurrera om de största och mest komplexa projekten.”

Beskriv utvecklingen inom entreprenadverksamheten.

”Tillväxten inom våra entreprenadverksamheter, affärsområdena Bygg och Anläggning, uppgick till 31 respektive 17 procent och orderingången ökade med sammanlagt 9 procent. Orderstocken uppgick i slutet av året till drygt 7 miljarder kronor, en ökning med 37 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Flertalet projekt som avslutades under 2016 gav, förutom nöjda uppdragsgivare, ett bättre än tidigare uppskattat finansiellt resultat, vilket är mycket glädjande. Fortfarande är statliga och kommunala beställare den största kundkategorin men under 2016 tog vi ett viktigt steg till att bredda kundbasen, vilket nu även syns i orderboken. Vi har knutit till oss stora rikstäckande, stabila privata beställare. Vi ser tydligt att de attraheras av vårt arbetssätt och de värden vår organisation tillför i projekten.

FAKTA

Namn: Ola Serneke

Född: 1971

Bakgrund: Civilingenjör från Chalmers tekniska högskola i Göteborg. Blev efter avslutade studier rekryterad till Peab. Grundade 2002 Serneke och Fagerberg bygg och konsult AB (senare SEFA), som 2014 bytte namn till Serneke. Bor i Göteborg och utanför Alingsås. Stort sport- och bilintresse.

”Vi har sedan starten fokuserat stenhårt på tillväxt. Ambitionen har hela tiden varit att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. Tittar vi framåt är det lönsamhet som gäller.

Ser vi till affärsområde Bygg drevs utvecklingen huvudsakligen av en hög efterfrågan inom bostadssektorn. För affärsområde Anläggning präglades året av fortsatt tillväxt och ett ökat fokus på större projekt. Tillväxten inom anläggningssidan har under senare år varit kraftig. Ökade kostnader och projektnedskrivningar har dock påverkat lönsamheten negativt. För att stärka upp den interna kontrollen och öka lönsamheten i varje projekt startades under året ett åtgärdsprogram.”

Vilka milstolpar ser du inom projekt- och fastighetsutveckling?

”Vi har haft ett stort fokus på projektet Karlastaden. Den enskilt största händelsen under året, tillika den största affären hittills i Sernekes historia, var försäljningen av våra byggrätter i projektet till ett joint-venture bolag gemensamt ägt av oss och riskkapitalbolaget NREP. Affären är baserad på den kommande detaljplanen och genomfördes med ett förväntat

byggrättsvärde om cirka 1 500 Mkr. Vi är väldigt glada över att ha fått in en partner som brinner för projektet lika mycket som vi gör. NREP:s kompetens och erfarenhet inom projektutveckling, finansiering och transaktioner kommer vara väldigt betydelsefull i det fortsatta arbetet.

Vårt affärsområde Projektutveckling har en stark portfölj av fastighetsprojekt och verkligt värde av dessa uppgick till 1,7 miljarder kronor varav 0,6 miljarder kronor var upptagna som bokfört värde per den 31 december 2016.

Inom det nya affärsområdet Fastighet ser vi redan bra hyresintäkter från bland annat Säve flygplats och Prioritet Serneke Arena.”

Försäljningen av lägenheter i Karlatornet startade 2016 och har skett etappvis. Hur har intresset varit?

”Intresset har varit enormt stort. Per 31 december 2016 hade vi sålt cirka 80 procent av de drygt 300 lägenheter vi då lagt ut till försäljning.”

Till andra stora affärer hör förvärvet av Säve flygplats på Hisingen i Göteborg. Vad är planerna här?

”Sammantaget omfattar området cirka 2 miljoner kvadratmeter, så det är mycket stora ytor vi talar om. Den nuvarande flygverksamheten ska finnas kvar, men vår vision är att utveckla området till ett upplevelsecentrum och utvecklingsområde för olika typer av motorrelaterad verksamhet. Potentialen i området är väldigt stor.”

Karlastaden, Säve flygplats och även multisportarenan i Kviberg är alla i någon mån spektakulära projekt. Vad betyder de projekten för Serneke?

”I grund och botten är de givetvis affärsmässigt spännande, men de säger också mycket om vilka vi är och vilka ambitioner vi har. Vi vill sätta avtryck och bidra till en positiv samhällsutveckling – inte bara för oss utan även för kommande generationer. På samma sätt som Karlatornet och Multisportarenan fungerar som magneter för sina respektive stadsdelar, är projekten också bra marknadsföring för oss som



koncern och arbetsgivare. Våra idéer och projekt har potential att påverka utvecklingen för hela stadsdelar – och i förlängningen städer. Här får man möjlighet att ta aktiv del i utvecklingen av samhället. De gör det lättare för oss att rekrytera nytänkande och kvalificerade medarbetare.”

Entreprenad- och fastighetsmarknaderna har under senare år varit väldigt starka. Hur bedömer du utvecklingen i Stockholms, Göteborgs- och Malmö-regionerna framöver?

”Vi bedömer att den kommer att vara fortsatt stark. I alla tre regionerna pågår omfattande infrastrukturprojekt samtidigt som underskottet på bostäder är stort. Fram till 2025 bedömer Boverket att behovet uppgår till över 700 000 nya bostäder. Därutöver står fastigheterna som byggdes under miljonprogramsåren inför stora upprustningsbehov. Sammantaget kommer detta driva efterfrågan på både bygg- och anläggningstjänster under många år framöver.”

Hur ser du på förhållandet mellan tillväxt och lönsamhet?

”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, roligaste – och lönsammaste – projekten krävs en viss volym. Det är anledningen till att vi hittills prioriterat tillväxt framför lönsamhet. Vi har hela tiden investerat i att ta nästa steg. Tittar vi framåt är det lönsamhet som gäller. Vi kommer att få allt bättre utväxling på de investeringar vi gjort i vår egen organisation och de projekt vi går in i nu kommer också att ha högre lönsamhet – dels som konsekvens av en starkare marknad, dels för att vi idag har förutsättningar att ta oss an större och komplexare projekt. Samtidigt är det viktigt att komma ihåg att vi fortfarande befinner oss i en tillväxtfas – och vi kommer inte dra oss för att investera i projekt vi bedömer kommersiellt och affärsmässigt intressanta.”

Antalet anställda inom koncernen uppgår nu till cirka 850. Bara under 2016 ökade antalet medarbetare med 150. Vilka krav ställer en så snabb tillväxt på organisationen?

”Det ställer stora krav på rutiner och processer – och man ska ha respekt för att det ibland tar tid för saker att komma på plats. Vi har under senare år arbetat hårt med att etablera funktioner och en kultur som stöttar utvecklingen och våra tillväxtambitioner. Vi vill behålla det lilla bolagets snabbbrörlighet, men samtidigt dra nytta av det stora bolagets möjligheter till synergier, skalfördelar och samverkan.”

Hur viktig är kulturen – och hur skulle du beskriva den?

”Den är enormt viktig. Vi har ända sedan starten jobbat väldigt fokuserat med att etablera en kultur som är både resultatorienterad och värdedriven – utifrån våra gemensamma kärnvärden. Vi är engagerade, handlingskraftiga, visionära och lösningsorienterade. Entreprenörskapet

och modet att tänka i nya banor är väsentliga delar i vårt DNA. Är man engagerad och ser möjligheter så är man intressantare än någon som väljer att fokusera på utmaningar och problem.”

Du beskriver Serneke med orden ”nästa generation”. Vad innebär egentligen det?

”Det innebär att vi tar oss an projekt och utmaningar på ett delvis nytt sätt. Bygg- och entreprenadmarknaden har under många år dominerats och definierats av ett fåtal stora aktörer. Serneke erbjuder samma trygghet och kunskap som marknadsledarna, men med mer energi, ett större engagemang och ett modernare synsätt. Vi har ett annat perspektiv på frågor kopplade till ledarskap och utvecklingsmöjligheter. Vi ser också på relationen till beställarna, kunderna och samhället utifrån nya infallsvinklar. Vi tror mycket på partnerskap, samverkan och transparens – att jobba mot gemensamma mål där alla har full insyn.”

Hur ser du på företagande och samhällsansvar? Vilket ansvar tycker du att det privata näringslivet har – och tar?

”Alldeles för många gör alldeles för lite. För oss är det en självklarhet att på olika sätt bidra och stötta. I december 2016 undertecknade vi FN:s Global Compact och vi stödjer dess tio principer som utgör grunden till en stor del av vårt hållbarhetsarbete. I kraft av vår storlek har vi både möjlighet och ett ansvar. Vi vill vara med och bidra till ett bättre, mer inkluderande, samhälle och en positiv stadsutveckling. Det syns också i flera av våra projekt. Multisportarenan Prioritet Serneke Arena är ett bra exempel. Den ger liv till sin stadsdel och bidrar samtidigt till en bättre folkhälsa. Vi är övertygade om att detta synsätt är bra både för samhället och de egna affärerna.”

Vad ser du som viktiga mål de kommande åren?

”Vi ska fortsätta växa och stärka lönsamheten. Våra långsiktiga mål är att entreprenadsektorn bör uppnå en rörelsemarginal om minst 5 procent och att vår verksamhet inom Projektutveckling kan

nå en avkastning på sysselsatt kapital om 20 procent. Detta ska vi klara med kraftig organisk expansion och eventuella tilläggsförvärv. Koncernen avser att expandera byggentreprenadverksamheten i de orter som vi redan finns i och vi arbetar med att befästa positionen i Uppsala, Eskilstuna/Västerås och Växjö med fasta större lokalkontor på orterna. I dessa kommuner har vi redan verksamhet och ser även en god utveckling framåt. Vi ser även möjligheter att i närtid etablera oss med lokalkontor i tillväxtstäderna Linköping, Norrköping och Jönköping. Målsättningen är att varje ort ska nå en omsättning om 200 Mkr på årsbasis. När det gäller affärsområdena Bygg och Anläggning ligger fokus fortsatt på större och mer komplexa projekt. Målet är att stärka positionerna ytterligare, inte minst i Stockholms- och Malmöregionerna. Inom affärsområdena Projektutveckling och Fastighet ska vi fortsätta arbetet med att utveckla vår projekt- och fastighetsportfölj. Till de större projekten hör Karlastaden, Säve flygplats och den s.k. Cirkustomten i Göteborg. Därutöver arbetar vi kontinuerligt med att utvärdera nya projekt. Det kommer tveklöst bli ett spännande år.”

VÅR AFFÄRSMODELL

Genom ett konkurrenskraftigt erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning har Serneke utvecklats till en ledande entreprenad- och projektutvecklingskoncern i Sverige. Ett nära samarbete mellan affärsområdena vad gäller planering, kalkylering och projektgenomförande skapar förutsättningar för hög effektivitet och kompetensutnyttjande. Därutöver möjliggör även de stabila kassaflödena från entreprenadverksamheterna löpande investeringar i den mer kapitalkrävande projektutvecklingsverksamheten.



FRÅN UPPSTICKARE TILL UTMANARE

Sedan starten 2002 har Serneke gått från att vara en uppstickare till att på allvar ta positionen som utmanare på marknaden för bygg- och anläggnings-entreprenader. Mellan 2002 och 2016 ökade intäkterna från 14 miljoner kronor till närmare 4 miljarder kronor, motsvarande en årlig tillväxt om drygt 50 procent.

Bakom utvecklingen ligger ett fokuserat arbete som tagit avstamp i visionen om att skapa en rikstäckande entreprenad- och projektutvecklingskoncern. Idag erbjuds samma trygghet och kunskap som hos marknadsledarna, men med mer energi, ett större engagemang och ett modernare synsätt. Det målmedvetna arbetet har resulterat i snabb tillväxt och en allt starkare marknadsposition, där Serneke idag är ett av Sveriges tio största byggföretag. Arbetet har även resulterat i en stabil plattform för fortsatt tillväxt under ökad lönsamhet.

ETT KOMPLETTERANDE HELHETSERBJUDANDE

Genom ett konkurrenskraftigt erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning har Serneke utvecklats till en ledande entreprenad- och projektutvecklingskoncern i Sverige. Ett nära samarbete mellan affärsområdena vad gäller planering, kalkylering och projektgenomförande skapar förutsättningar för hög effektivitet och kompetensutnyttjande. Därutöver möjliggör även de stabila kassaflödena från entre-

prenadverksamheterna löpande investeringar i den mer kapitalkrävande projektutvecklingsverksamheten.

NÄRVARO I SVERIGES STORSTADSREGIONER

Serneke har idag en stark och väl etablerad marknadsposition i de expansiva Göteborgs- och Stockholmsregionerna. Därutöver pågår en betydande etablering i Malmö-/Lundområdet. Med utgångspunkt i de tre storstadsregionerna har Serneke etablerat en stabil grund för fortsatt expansion och tillväxt.

FÖRMÅGA ATT ATTRAHERA RÄTT MEDARBETARE

Till Sernekens främsta tillgångar hör en stark företagskultur och ett varumärke som möjliggör rekrytering av rätt typ av kompetens och medarbetare. Företagskulturen präglas av entreprenörsanda och entusiasm, stolthet, personligt engagemang, innovation och kostnadseffektivitet. Flera stora och uppmärksammade projekt förstärker bilden av Serneke som en attraktiv arbetsgivare som kan erbjuda spännande och utvecklande arbetsmöjligheter.

VÄXANDE PROJEKTPORTFÖLJ I ATTRAKTIVA LÄGEN

Utöver entreprenadverksamheterna har Serneke en växande projektportfölj med god potential till framtida värdestegring. Portföljen består av bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen, främst i de tre storstadsregionerna. Genom effektiva processer och erfarenhet från tidigare komplexa projekt, tillsammans med kunskap och resurser från den egna entreprenadverksamheten, kan Serneke kontrollera hela byggprocessen och därigenom säkerställa ett lönsamt genomförande.

EN STARK MARKNAD FÖR BYGG- OCH ANLÄGGNINGSUPPDRAG

Fortsatt omfattande bostadsbyggande samt stora investeringar i infrastruktur förväntas bidra till hög aktivitet på bygg- och anläggningsmarknaden även framöver. Investeringar i bostäder, kommersiella byggnader och anläggningar beräknas under 2017 och 2018 uppgå till cirka 340 miljarder per år.**

DE TIO STÖRSTA BYGGBOLAGEN PÅ DEN SVENSKA MARKNADEN (2015)*

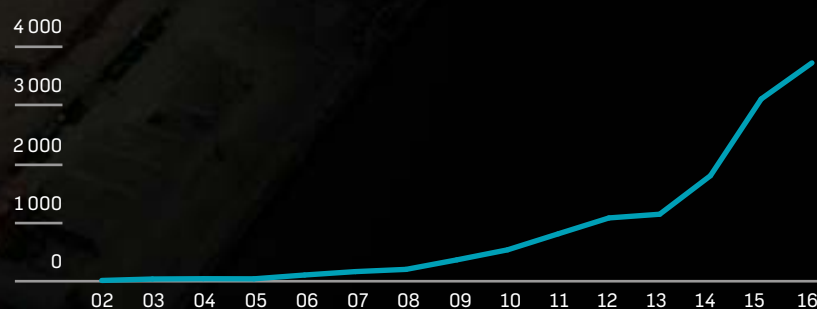
	Land	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Omsättning, Mkr
Peab	Sverige	✓	✓	✓	✓	36 780
Skanska	Sverige	✓	✓	✓	✓	34 124
NCC	Sverige	✓	✓	✓	✓	32 104
JM	Sverige	✓		✓	✓	10 880
Veidekke Sverige	Norge	✓	✓	✓		7 121
Svevia	Sverige		✓			6 961*
Infranord	Sverige		✓			3 947
Serneke	Sverige	✓	✓	✓	✓	3 107
Strukton Rail	Sverige		✓			2 531
Erlandsson Bygg	Sverige	✓		✓		2 529

Källa: *Sveriges Byggindustrier, 2016 och Serneke **Euroconstruct



Karlastaden blir en attraktiv, förtätad blandstad som kröns av en skyskrapa som sträcker sig 240 meter upp i luften.

SERNEKES INTÄKTSUTVECKLING 2002-2016 (MILJONER KRONOR)



NÄSTA GENERATION ENTREPRENADBOLAG

Serneke erbjuder heltäckande och kompletterande tjänster inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Vi utgår från kundernas behov och har som målsättning att uppfattas som det mest engagerade, affärsmässiga, innovativa och dynamiska entreprenadbolaget i Sverige.

VISION

Sernekes vision är att genom lönsam tillväxt utmana och utvecklas som en ledande aktör inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning.

AFFÄRSIDÉ

Med mer engagemang ska Serneke tillsammans med sina kunder utveckla produkter som utmanar och skapar mervärden.

VÅRT ERBJUDANDE

Vi erbjuder samma trygghet och kunskap som marknadsledarna, men med mer energi, engagemang och ett modernare synsätt.

ENGAGEMANG OCH MOD

ENKELHET OCH HANDLINGSKRAFT

ÄRLIGHET OCH RESPEKT

VISIONÄR OCH LÖSNINGSORIENTERAD

” Bara genom att acceptera brister och svagheter kan vi utvecklas och förtroende är något man förtjänar. Vi är alltid ärliga, mot oss själva och andra.

” Oavsett vem vi möter, var eller hur vi gör det så visar vi respekt. Ömsesidig respekt öppnar för dialog, samarbete och utveckling.

” Vi accepterar inte att frågor stämplas som problem. För oss är det en möjlighet att utveckla oss själva, vårt erbjudande och vår organisation.

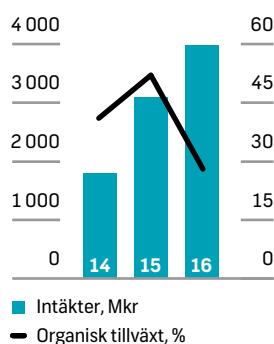
” Problem löser vi närmast källan och den snabbaste vägen till lösningen är alltid en rak linje. Vi har modet och kunskapen att göra det svåra enkelt.

” Vi är mer engagerade i allt vi gör. Allt går att utveckla vidare och vi motiveras av att förbättra samt tänka i nya banor. Vi känner stolthet och tar ansvar.

FINANSIELLA MÅL OCH UTFALL

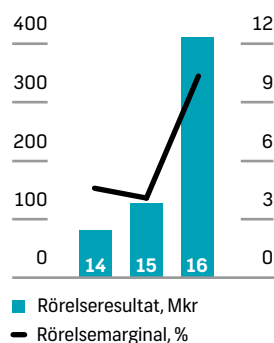
TILLVÄXT

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



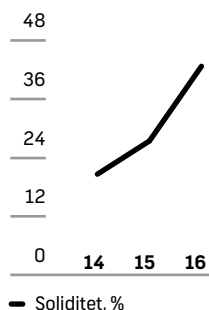
LÖNSAMHET

Det långsiktiga målet inom affärsområdena Bygg och Anläggning är en rörelsemarginal på 5 procent. Affärsområde 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 cirka 8 procent.



KAPITALSTRUKTUR

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



UTDELNINGSPOLICY

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. I linje med den övergripande strategin kommer tillväxt att prioriteras framför utdelning de närmsta åren, och framtida beslut om utdelning ska tas med hänsyn till faktisk utveckling och tillväxtpotentialer.



STRATEGI FÖR LÖNSAM TILLVÄXT

Vi kommer att ha fortsatt fokus på att utveckla och förädla vår projektportfölj med fokus på de tre storstadsregionerna. Vi ska driva på projekten för att komma närmare projektstarter och avslut, uppmuntra kreativiteten i gruppen samt stärka konkurrenskraften för projektutveckling genom samverkan mellan samtliga affärsområden.

STÄRKA POSITIONEN INOM AFFÄRS-OMRÅDENA BYGG OCH ANLÄGGNING I BEFINTLIGA REGIONER

Serneke strävar efter att fortsätta växa och stärka marknadspositionen primärt i de prioriterade regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med omnejd. Med utgångspunkt i en stark organisation och ett välrenommerat helhetserbjudande är ambitionen att växa snabbare än den svenska byggmarknaden i allmänhet och ta marknadsandelar från konkurrenter inom bygg och anläggning. Övergripande fokus ligger på större och mer komplexa projekt i entreprenadformer där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

Vad gäller affärsområde Anläggning är strategin att stärka marknadspositionen överlag, men med särskilt fokus på Stockholms- och Malmöregionen. Strategin är att på ett kontrollerat sätt följa affärsområde Byggs utvecklingskurva och fokusera på större projekt, i första hand inom sektorn infrastruktur.

FORTSATT SATSNING PÅ AFFÄRS-OMRÅDET PROJEKTUTVECKLING

Befolkningstillväxten, bostadsbristen och hushållens fortsatt starka ekonomi driver behovet av nya bostäder på samtliga Sernekes huvudmarknader. Genom kunskap och resurser inom den egna

entreprenadverksamheten kontrollerar Serneke processen från markanvisning till färdigställd entreprenad och kan därigenom utnyttja synergier mellan affärsområdena.

Genom en mix av projekt med kort ledtid och projekt som innehåller långsiktig värdestegring uppnås en väl avvägd balans mellan risk, avkastning och kapitalbindning.

Affärsområde Projektutveckling har under senare år stärkt sitt erbjudande och sin position på marknaden. Genomförda projekt har genererat positiv uppmärksamhet och goda referenser, vilket ger ökade möjligheter att erhålla nya markanvisningar framöver. Sernekes leveransförmåga och kostnadskontroll skapar, i kombination med korta beslutsvägar, samarbete mellan affärsområdena och en stärkt intern organisation, goda affärsmöjligheter på en växande marknad.

UTNYTTJA DEN ORGANISATORISKA PLATTFORMEN FÖR FORTSATT TILLVÄXT

Serneke har genomfört omfattande investeringar i processer, system och organisation. Antalet anställda har ökat med målsättningen att ha ett produktionsnära stöd och tydliga regler för måluppföljning. En hög andel tjänstemän ger

god kontroll och styrning av tider, ekonomi och kvalitet genom hela processen. Egna yrkesarbetare ger möjlighet att påverka utförandet samt behålla kontrollen över utförandefasen även när underleverantörer anlitas.

KOMPLETTERANDE SELEKTIVA FÖRVÄRV

Den fragmenterade svenska byggmarknaden erbjuder goda förvärvsmöjligheter, särskilt för ett bolag som Serneke som har det mindre entreprenadbolagets entreprenörsdrivna kultur kombinerat med ett större bolags kvalitetssäkrade system, processer och organisation. Serneke har en utarbetad förvärvspolicy och en strukturerad strategi för att identifiera, genomföra och integrera förvärv.

Potentiella förvärvsobjekt som kan komplettera det befintliga marknads-erbjudandet och bidra med positiva synergieffekter utvärderas löpande. Stabil intjäningsförmåga och liknande företagskultur hör till de mer avgörande parametrarna.

Förvärvsstrategin syftar primärt till att ytterligare stärka positionen i de tre storstadsregionerna, få tillgång till kompetenta medarbetare samt fortsätta att stärka erbjudandet.



Serneke har fått det prestigefyllda uppdraget att rusta upp Stockholms Stadsmuseum till ett värde om cirka 78 miljoner kronor.



Älvsjöstaden

Campus Eskilstuna

Bostadsrätter i Ursvik, Sundbyberg



HÖG AKTIVITET I MÄLARDALEN

SERNEKES STRATEGI är att fortsätta växa och stärka sin marknadsposition i de prioriterade regionerna Stockholm, Göteborg och Malmö med omnejd.

I Eskilstuna bygger Serneke ett nytt campus för Mälardalens högskola. Projektet har ett ordervärde om cirka 700 miljoner kronor och ingår i orderingången för första kvartalet 2017. Tillsammans med Eskilstuna kommun kommer parterna att skapa ett levande och modernt campus där alla verksamheter samlas på ett ställe. Den nya högskolebyggnaden kommer att uppföras på Hamngatan i centrum där Sporthallen och Vattenpalatset är belägna idag.

I Ursvik, Sundbyberg, bygger Serneke tillsammans med uppdragsgivaren Riksbyggen. Projektet byggs till ett värde av cirka 200 Mkr och kommer att bestå av fyra hus med totalt 141 bostadsrätter, som snabbt blev slutsålda, samt garage.

Området Årstastråket är ett större stadsutvecklingsområde där Stockholms stad planerar för cirka 3 000 nya bostäder. Serneke bygger den första etappen med 187 nya hyresrätter, ett LSS-boende med sex lägenheter och en lokal samt fyra kommersiella lokaler för Familjebostäder. Kvarteret Röstråknaren består av sex flerfamiljshus i Årstastråket. Ordervärdet för Röstråknaren uppgår till cirka 389 Mkr.



STARK BYGG- OCH ANLÄGGNINGSMARKNAD

Aktiviteten på den svenska bygg- och anläggningsmarknaden var under 2016 fortsatt hög. Till de främsta drivkrafterna hörde stora infrastruktursatsningar och ett fortsatt strukturellt underskott av bostäder.

Investeringarna inom bygg- och anläggningssektorn uppgick 2015 till cirka 320 miljarder kronor. Sett till marknadens olika segment utgjorde investeringar i bostäder cirka 40 procent, medan anläggning och kommersiella byggnader stod för cirka 30 procent vardera.*

STORSTADSREGIONERNA DRIVER PÅ

Av de totala investeringarna i bygg- och anläggningsprojekt under 2015 stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för cirka 75 procent.**

Stockholmsregionen stod under 2015 för cirka hälften av de totala bygginvesteringarna i Sverige. Utöver ett omfattande bostadsbyggande pågår även ett stort antal större infrastrukturprojekt, bland annat Norra Tornen, tunnelbanan Odenplan–Arenastaden, Förbifart Stockholm, ny- och ombyggnation av delar av Karolinska Universitetssjukhuset och ombyggnation Slussen. I Göteborg bidrog nystartade projekt i bland annat Forsåkerområdet, nybyggnation vid Almedals fabriker, till-

byggnad Östra sjukhuset, förberedelser inför Västlänken och Hisingsleden till en stark marknad. I Malmö gynnades marknaden av nystartade projekt i Västra hamnen, nytt sjukhusområde på Universitetssjukhuset samt spårförbindelsen Flackarp–Arlöv.

STARK MARKNAD ÄVEN FRAMÖVER

Fortsatt omfattande bostadsbyggande samt stora investeringar i infrastruktur förväntas bidra till hög aktivitet på bygg- och anläggningsmarknaden även framöver. Investeringar i bostäder beräknas 2018 uppgå till 140 miljarder kronor, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2,0 procent för perioden 2015 till 2018, investeringar i anläggningar beräknas uppgå till cirka 101 miljarder kronor med en genomsnittlig årlig tillväxttakt på 2,5 procent och investeringar i kommersiella byggnader väntas uppgå till cirka 99 miljarder kronor, motsvarande en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 2,1 procent.*

DEN SVENSKA BYGGMARKNADENS INDELNING OCH AKTÖRER

Den svenska byggmarknaden delas generellt upp i entreprenader för bygg respektive anläggning. Bygg omfattar byggnation av fastigheter ämnade för bostäder och/eller kommersiellt bruk. Anläggning omfattar främst underbyggnation och markarbeten för fastigheter samt byggnation av infrastruktur. Utöver dessa segment är de flesta av de större svenska aktörerna på byggmarknaden även aktiva inom projektutveckling och fastighetsförvaltning.

Byggmarknaden kännetecknas av en handfull större rikstäckande företag och ett stort antal mindre lokala företag. Peab, Skanska och NCC svarar tillsammans för ungefär en tredjedel av den totala omsättningen på den svenska marknaden. Utöver dessa aktörer återfinns bostadsutvecklaren JM, de statliga infrastrukturbolagen Svevia och Infranord, det norska entreprenadbolaget Veidekke samt Serneke. Alla dessa bolag är verksamma inom både bygg, anläggning och projektutveckling.

BYGGINVESTERINGAR I STORSTADSREGIONERNA 2015–2017**

Miljarder kr	2015(E)	2016(E)	2017(E)
Stockholm			
Bostäder	74,0	78,5	78,5
Kommersiella fastigheter	54,9	55,7	56,4
Anläggningar	23,3	23,7	24,5
Totalt	152,2	157,9	159,4

Miljarder kr	2015(E)	2016(E)	2017(E)
Göteborg			
Bostäder	23,2	25,3	25,8
Kommersiella fastigheter	16,0	16,2	16,3
Anläggningar	9,3	9,5	10,0
Totalt	48,5	51,0	52,1

Miljarder kr	2015(E)	2016(E)	2017(E)
Malmö			
Bostäder	16,0	17,4	17,6
Kommersiella fastigheter	13,7	14,3	14,7
Anläggningar	3,7	3,6	3,6
Totalt	33,4	35,3	35,9

Källa: * Euroconstruct **Sveriges Byggindustrier

TRENDER PÅ ENTREPRENADMARKNADEN

Totalentreprenader

Under senare år har det blivit vanligare med totalentreprenader, det vill säga uppdrag där beställaren kontrakterar en byggarbetsgivarföretag som tar ett helhetsansvar och utför allt från projektering till val och inköp av material och uppförande. Detta till skillnad från utförandeentreprenad där kunden i samråd med arkitekter och andra konsulter bestämmer hur uppdraget ska utföras för att sedan handla upp tjänsten om själva utförandet.

Partneringuppdrag

Byggbranschen har blivit mer transparent och det har blivit allt vanligare med så kallad samverkan. Samverkan innebär att byggherren och entreprenadbolaget arbetar nära varandra under hela projektets gång och alla parter har insyn i projektets ekonomi. Detta leder ofta till en mer effektiv process där entreprenadbolaget har tydliga incitament att leverera god kvalitet, till rätt pris och enligt tidplan.

Fastighetsbolag ny ägarkategori

Givet den starka efterfrågan på bygg- och anläggningstjänster de senaste åren har det blivit vanligare att fastighetsbolag köper in sig i entreprenadbolag för att säkra kapacitet för sina egna projekt.

Striktare upphandlingskrav

Kunderna har under de senaste åren infört striktare upphandlingskrav. Historiskt har det varit möjligt att konkurrera huvudsakligen med pris, vilket inte längre är möjligt. Entreprenadbolaget måste uppfylla krav som till exempel minimi-omsättning, ISO-certifiering för såväl kvalitet som miljö, organisationens färdigheter och de enskilda projektmedlemmarnas erfarenheter.

Ökad internationell konkurrens

Till följd av vikande lokala marknader märks ett ökat intresse från större internationella entreprenadbolag med säte i övriga Europa. De specifika förutsättningar som råder i den väl reglerade

svenska byggmarknaden gör att sådana internationella bolag inte sällan är intresserade av partnerupplägg med lokala partners.

Investeringar för ökat bostadsbyggande

En rad förordningar har under senare år lagts fram för att underlätta byggandet av bostäder. Till dessa hör bland annat en bullerförordning, vilket medför ett enklare och tydligare regelverk, där måttligt ökade bullernivåer tillåts för bostäder. Detta gör att bostäder kan byggas på fler platser och byggnationer blir lättare att initiera.

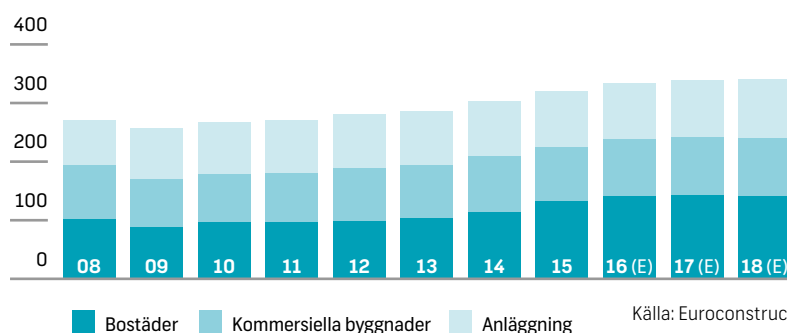
FÖRDELNING AV BYGGINVESTERINGAR I SVERIGE 2016 (E)



■ Bostäder, 48%
■ Lokaler, 32%
■ Anläggning, 20%

Källa: Sveriges Byggindustrier

BYGGINVESTERINGAR I SVERIGE UPPDELAT EFTER SEGMENT (MILJARDER KRONOR)



Källa: Euroconstruct

MARKNADENS DRIVKRAFTER OCH TRENDER

MAKROEKONOMISKA FAKTORER

BNP

Stark BNP-tillväxt är en viktig förutsättning för byggbranschen, men även sämre perioder kan i vissa fall vara gynnsamt. Bygg- och anläggningsprojekt kan då användas för att stimulera ekonomin. I Sverige har BNP-tillväxten historiskt sett rört sig i en stabil och positiv riktning, med undantag för den globala finanskrisen 2008–2009. Sedan 2010 har BNP-tillväxten återgått till långsiktigt genomsnittliga nivåer, och Konjunkturinstitutets prognoser tyder på att den ekonomiska aktiviteten kommer att fortsätta ligga på goda nivåer framöver. I allmänhet är BNP per capita högre i storstadsområden än i Sverige som helhet.

Demografi och urbanisering

Förändringar i befolkningens storlek är en viktig faktor för fastighetsmarknadens utveckling. Den växande befolkningen i Sverige har en positiv effekt på byggbranschen, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar. I Sverige förväntas befolkningen uppgå till över 11 miljoner invånare under 2024. Historiskt har befolkningsökningen varit som starkast i storstadsregionerna. Denna trend förväntas hålla i sig även framöver, med en fortsatt hög efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar som följd. Boverket uppskattar att fler än 700 000 nya bostäder behöver byggas fram till 2025 för att möta behovet. Cirka 75 procent av detta behov förväntas finnas i de tre storstäderna.

Bostadspriser

Bostadspriserna i Sverige har kontinuerligt stigit sedan 1993. Utvecklingen är i hög utsträckning resultatet av en hög efterfrågan på bostäder i kombination med sjunkande räntenivåer. Detta är positivt för byggbranschen eftersom efterfrågan på bostäder tenderar att vara starkt sammankopplade med efterfrågan på nybyggnation och renoveringar av bostäder.

Ränteläge

När räntan är låg kanaliseras generellt sett stora kapitalbelopp till fastighetsmarknaderna och bostadspriserna tenderar att öka kraftigt, vilket gör nybyggnation och renoveringar relativt sett billigare. De senaste årens låga räntenivåer har medfört låga upplåningskostnader och fler byggherrar som är benägna att initiera bygg- och anläggningsprojekt än tidigare.

BRANSCHSPECIFIKA FAKTORER

Politiska initiativ

Många större bygg- och infrastrukturprojekt som upphandlas av offentliga aktörer är beroende av politiska beslut, målsättningar och överväganden.

Exempel på politiska beslut som kan påverka marknaden för större entreprenadarbeten inkluderar större infrastrukturprojekt. De senaste åren har beslut fattats om att bygga ett antal större infrastrukturprojekt under de kommande 10–15 åren.

- **Förbifart Stockholm:** 21 kilometer nyväg varav 18 kilometer tunnel som binder samman de norra och södra länsdelarna och avlastar Essingeleden. Budgeten är cirka 28 miljarder kronor.

- **Västlänken:** En järnvägsförbindelse i tunnel under centrala Göteborg för pendel- och regionaltåg som underlättar resandet i Göteborg och Väst-sverige. Budgeten är cirka 20 miljarder kronor.
- **Tunnelbaneutbyggnaden i Stockholm:** Utbyggnad av tunnelbanan till Nacka, Arenastaden och Barkarby samt att blå linje byggs ut till Gullmarsplan och kopplas samman med grön linje för kraftigt ökad kapacitet genom centrala Stockholm. Den totala kostnaden uppskattas till 19,5 miljarder kronor.
- **Ostlänken:** Ny dubbelspårig höghastighetsjärnväg mellan Järna och Linköping. Byggstarten för Ostlänken planeras till 2017 och målet är att de första tågen ska kunna börja rulla 2028. Budgeten är cirka 35 miljarder kronor.

Andra politiska beslut som kan påverka marknaden för större entreprenadarbeten är beslut om utveckling av stadsdelar eller omställning av stadsdelar från industriellt bruk till bostads- och kontorsytor, eller beslut att genomföra omfattande upprustningar och ombyggnader av äldre fastighetsbestånd. Som exempel kan nämnas att de bostadsbolag vars bestånd till stor del består av lägenheter som uppfördes under 1960- och 1970-talets miljonprogram står inför en stor utmaning då dessa fastigheter ofta är underhållsmässigt eftersatta och med stora renoveringsbehov. I branschen talas det om totala renoveringskostnader om 200–500 miljarder kronor. Enligt Trä- och Möbelföretagen (TMF) består miljonprogramsfastigheterna av 922 000 bostäder, varav den största delen ägs av kommunala fastighetsbolag i större städer.



Enligt SCB påbörjades nybyggnation av cirka 63 100 nya lägenheter under 2016.

ENLIGT BOVERKET BEHÖVS
DET BYGGAS FLER ÅN

700 000
NYA BOSTÄDER FRAM TILL ÅR 2025.

MED FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Inom Serneke anser vi att ett fokuserat hållbarhetsarbete och ett starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig tillväxt under 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.

Till bygg- och anläggningsbranschens största hållbarhetsrelaterade utmaningar hör att minska miljöpåverkan relaterad till byggnation och produktion. Byggbranschen använder stora mängder materiella resurser och energi. Beräkningar från IVA (Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien) och Sveriges Byggindustrier indikerar att den totala klimatpåverkan från byggprocesser i Sverige uppgår till cirka 10 miljoner ton koldioxidkvivalenter per år, fördelat på cirka 4 miljoner ton på husprojekt och 6 miljoner ton på anläggningsprojekt. Det är i samma storleksordning som utsläppen från alla personbilar i Sverige, och mer än vad alla lastbilar och bussar genererar. Utöver den direkta påverkan

under själva byggnationsfasen tillkommer påverkan vid användning och i samband med rivning.

Inom Serneke bedrivs sedan flera år ett aktivt och strukturerat arbete med kontinuerliga förbättringar inom alla steg i värdekedjan. Arbetet bedrivs inom vår egen organisation, men också i samverkan med kunder, partners och leverantörer.

Till andra hållbarhetsområden med hög relevans för bygg- och anläggningsindustrin hör frågor relaterade till socialt ansvar, etik och antikorruption. Även här bedrivs ett strukturerat och kontinuerligt arbete som omfattar all verksamhet som bedrivs inom koncernen.

PRIORITERADE OMRÅDEN OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Hållbarhetsarbetet ska ta avstamp i en väsentlighetsanalys, i vilken de främsta och mest relevanta hållbarhetsaspekterna har identifierats. Till de centrala delarna hör att minimera risken för skada på person, miljö och egendom, men också att kontinuerligt minska verksamhetens direkta och indirekta påverkan på miljön. Därutöver ska verksamheten bedrivas på ett sätt som säkerställer finansiell uthållighet, och därigenom möjliggör fortsatt värdeskapande för kunder, medarbetare, samhälle och ägare – på kort och lång sikt. Ett starkt arbetsgivarvarumärke och ett högt förtroende hos samtliga intressenter är här helt avgörande för att nå satta mål.

VÄRDERINGAR

Tillsammans med uppförandekoden utgör Sernekes värderingar 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. Värderingarna utgör även viktiga fundament i strävan att vara nästa generation entreprenadbolag. Värderingarna är:

- Engagemang & Mod
- Enkelhet & Handlingskraft
- Ärlighet & Respekt
- Visionär & Lösningsorienterad



UTGÅNGSPUNKTER

Hållbarhetsarbetet inom Serneke bedrivs långsiktigt och har väsentlighet, transparens och tydlig styrning som främsta ledord.

- **Väsentlighet** Vi fokuserar på det som är mest väsentligt för vår verksamhet och där vi har störst möjlighet att påverka
- **Transparens** Vår ambition är full transparens. Det vi redovisar ska vara relevant och kopplat till de mest väsentliga frågorna för vår verksamhet.
- **Tydlig styrning** VD är ansvarig för övergripande samordning och uppföljning. Rapportering och uppföljning på samtliga ordinarie styrelsemöten. Kontinuerlig uppföljning och återkoppling inom respektive projekt.

"EN INTEGRERAD DEL I VERKSAMHETEN"

"Vårt arbete med hållbarhetsfrågor är en helt integrerad del i Sernekens verksamhet. Utöver att kontinuerligt minska vår egen miljöpåverkan vill vi vara med och bidra till ett bättre, mer inkluderande, samhälle och en positiv stadsutveckling. Vi är övertygade om att detta synsätt gynnar såväl samhället i stort som våra egna affärer."

Ola Serneke, VD Serneke Group AB

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 bl a Sernekes riktlinjer för leverantörer och partners. Här beskrivs även relationen till anställda och andra intressenter samt inställningen 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. Uppföljning sker kontinuerligt inom ramen för den löpande verksamheten.

KONCERNPOLICYER

Serneke har flera policyer för att tydliggöra regelverk och instruktioner, och bland dessa finns tidigare nämnda uppförandekod och inköbspolicy som klargör våra etiska ståndpunkter, internt såväl som mot våra leverantörer. I miljöpolicyen beskrivs Sernekes övergripande inställning till miljöfrågor samt övergripande principer för styrning och uppföljning av miljöarbetet.

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 6 000 företagsmedlemmar från 135 länder, det största internationella initiativet för företagsansvar och hållbarhetsfrågor. Företagsmedlemmarna förbinder sig att leva upp till tio principer kring mänskliga rättigheter, miljö, arbetsvillkor och antikorrruption, och respektera dessa i hela sin värdekedja.

ILO:S KÄRNKONVENTIONER

Serneke följer Internationella arbetsorganisationens (ILO) åtta så kallade kärnkonventioner utgör en minimi-standard för arbetsvillkor, lika över hela världen. Det handlar om grundläggande mänskliga rättigheter i arbetslivet.

BRANSCHGEMENSAMMA ÖVERENSKOMMELSER

Utöver ovan nämnda ramverk följer Serneke även ett antal branschgemensamma överenskommelser och riktlinjer. Till dessa hör bland annat en branschgemensam överenskommelse som syftar till att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn.

CERTIFIERINGAR

Serneke Bygg AB, Serneke Bygg Öst AB och Serneke Anläggning AB är certifierade enligt ISO 14001:2004 (miljö) samt ISO 9001:2008 (kvalitet).

ORGANISATION OCH ANSVAR

Serneke är en rikstäckande koncern med flera verksamhetsområden som drivs i tätt samarbete med varandra. Koncernens operativa verksamhet är indelad i fyra affärsområden, vilka drivs utifrån en regional struktur. Det löpande hållbarhetsarbetet bedrivs på koncernnivå, inom affärsområdena och i nära samarbete med beställare och kunder. Genom samverkan mellan affärsområdena och med centrala stöd- och stabsfunktioner möjliggörs hög kvalitet och ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte. Utvecklingen följs upp utifrån en väl strukturerad plan med VD som ytterst ansvarig. VD ansvarar också för den kontinuerliga rapporteringen gentemot styrelsen. För genomförandet ansvarar ansvariga inom respektive affärsområde.

UPPFÖLJNING OCH KONTROLLER

Bygg- och anläggningsindustrin är föremål för omfattande regelverk och kontinuerlig extern granskning avseende miljömässiga och tekniska aspekter såväl som säkerhetsrelaterade och arbetsmiljörättsliga. Tillsammans med de interna föreskrifterna bidrar dessa kontrollinstanser till att upprätthålla en hög och jämn kvalitet.

Till de främsta externa kontrollerna hör uppföljning och revision av beställare och intressenter i samband med projekt, revision i samband med ISO-certifiering och återcertifiering, inspektioner av Arbetsmiljöverkets, Skatteverkets kontroll av personalliggare samt fackföreningarnas arbetsplatskontroller och löpande uppföljning.

EN SÄKER ARBETSMILJÖ

Verksamhet inom bygg och anläggning innehåller arbetsmoment som kan vara förenade med risker för den enskilde medarbetaren. Inom Serneke bedrivs ett omfattande arbete för att så långt möjligt begränsa risken för allvarigare incidenter och olyckor. Förebyggande insatser, väl utvecklade rutiner och systematisk uppföljning utgör stommen i detta arbete.

Arbetsmiljörelaterade frågor, fysisk såväl som social, utgör en integrerad del i den dagliga verksamheten och bedrivs på såväl koncern- och affärsområdesnivå som i projekten. På samtliga nivåer sker samverkan kring hälso- och arbetsmiljöaspekter.

FÖREBYGGANDE ARBETE

Identifiering av potentiella risker utgör grunden för ett effektivt säkerhetsarbete. Serneke arbetar aktivt med att identifiera risker. Arbetet utgår från en årligt återkommande generell riskanalys där olika typer av verksamhetsrelaterade risker analyseras 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. Utöver den årliga uppföljningen sker även en strukturerad

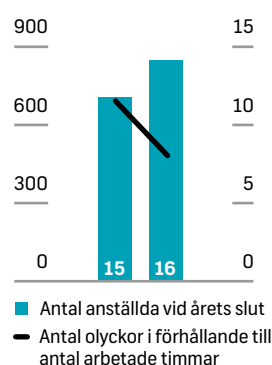
och återkommande uppföljning av tillbud och olyckor på både koncern- och affärsområdesnivå.

Vid sidan av det övergripande förebyggande arbetet inleds alla projekt med en riskanalys där arbetsmiljö och kompetensinventering finns med som centrala områden. I projekten genomförs därefter dels egna löpande riskanalyser, dels insamling av riskanalyser från underentreprenörer, vilka sedan integreras i arbetsmiljöplanen. Serneke har KMA-avdelning (Kvalitet, Miljö och Arbetsmiljöfrågor) och besöker koncernens projekt för att följa upp och identifiera förbättringsområden. Två gånger om året genomförs även samverkansmöten med skyddsombuden för att tillsammans se över rutiner för förbättringsområden.

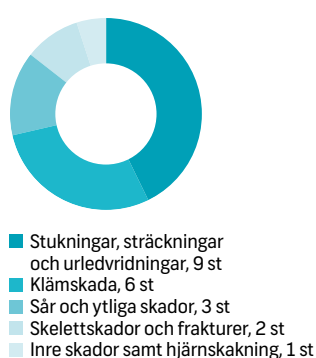
OLYCKOR OCH INCIDENTER 2016

Under 2016 inträffade 8 olyckor eller incidenter som föranledde frånvaro längre än 8 timmar och/eller medicinsk behandling med påföljande sjukfrånvaro. Ökningen i antalet olyckor och incidenter mellan 2015 och 2016 beror sannolikt på ökad rapporteringsbenägenhet. Målet är att samtliga incidenter och olyckor ska rapporteras, oavsett om det gäller egna anställda eller underentreprenörer.

OLYCKSFREKVENNS



TYP AV OLYCKOR OCH SKADOR



ÖKAT FOKUS PÅ SOCIALA ARBETSMILJÖN

Arbetet med att säkerställa en god arbetsmiljö omfattar inte bara det fysiska arbetet, utan även sociala aspekter. Inom Serneke arbetades det under 2016 på olika sätt för att informera om och säkerställa efterlevnad av den nya föreskriften om organisatorisk och social arbetsmiljö. Ett viktigt arbete som koncernen löpande kommer att följa upp och utveckla. Den nya föreskriften reglerar bland annat arbetsbelastning, arbetstid och kränkande särbehandling. Målet har varit att tydliggöra det organisatoriska arbetsmiljöansvaret och det systematiska arbetsmiljöarbetet har utvecklats.

ARBETSMILJÖVERKETS INSPEKTIONER AV STÖRRE BYGGBOLAG

Sedan 2015 bedriver Arbetsmiljöverket ett större inspektionsprojekt syfte att minska olyckor och ohälsa inom bygg- och anläggningsbranschen. En del i projektet har varit att inspektera stora byggföretag med minst 250 anställda. Under 2016 har Arbetsmiljöverket genomfört ett antal inspektioner inom olika delar av Serneke. Sammantaget har fem generella områden med förbättringspotential identifierats. Områdena rör bland annat tydligare fördelning av arbetsmiljöuppgifter, handlingsplaner vid situationer med våld och hot samt rutiner för översättning av instruktioner vid kontraktering av personal med annat modersmål än svenska.

EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS

Att vara nästa generation entreprenadbolag omfattar även medarbetarperspektivet. Serneke har ett starkt arbetsgivarvarumärke präglat av tydliga värderingar och ambitiösa tillväxtambitioner. Strävan att fortsätta växa erbjuder goda möjligheter för den som vill utvecklas och växa i ansvar.

Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. 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 vi ska kunna nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag. Vi strävar efter att erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor och förmåner, goda möjligheter till löpande kompetensutveckling samt en stimulerande, säker och hälsosam arbetsmiljö. Utöver extern rekrytering arbetar vi målmedvetet med att möjliggöra en hög intern rörlighet.

FORTSATT KRAFTIG TILLVÄXT 2016

Antalet anställda i koncernen uppgick i slutet av 2016 till cirka 850. Rekryteringstakten har under de senaste åren varit hög och bara under 2016 växte organisationen med cirka 150 nya medarbetare. Förstärkningar har skett inom alla områden i koncernen, både i affärsområdena och i de interna staberna. Den höga andelen tjänstemän, cirka 50 procent av genomsnittligt antal heltidsanställda, gör att vi kan skapa värde och konkurrensfördelar redan i planeringsfasen av varje uppdrag.

KOMPETENSUTVECKLING

Löpande kompetensutveckling erbjuds för såväl yrkesarbetare som tjänstemän. Utöver de obligatoriska utbildningarna inom exempelvis arbetsmiljö, miljökrav och skydd erbjuds möjlighet till vidareutbildning utifrån befattning och kompetensprofil. Till profilen hör ett antal utbildningar från vår utbildningskatalog. Utbildningarna är uppdelade i olika steg 1–2–3. Första steget är obligatoriskt, det andra rekommenderat och det tredje fördjupning/överkurs. I utvecklingssamtalen sätts mål för kompetensutvecklingen. Det kan handla om att fylla i de gap som finns men också möjliggöra nästa steg i karriären.

MÅL- OCH UTVECKLINGSSAMTAL

Strukturerade mål- och utvecklingssamtal genomförs en gång per år. Vid detta tillfälle går dåtid, nutid och framtid igenom. Till diskussionspunkterna hör bland annat trivsel, psykosocial arbetsmiljö, balans mellan arbete/fritid, arbetsuppgifter, utveckling, relationer, förutsättningar för att göra ett bra jobb. Tidigare satta mål följs upp och nya sätts.

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 vi är övertygade om att ett tydligt ställningstagande stärker vårt varumärke gentemot både kunder och medarbetare. Andelen kvinnor i organisationen är fortsatt relativt låg men har under de senaste tre åren ökat från 10 till 13 procent.

HÄLSOFRÄMJANDE ARBETE

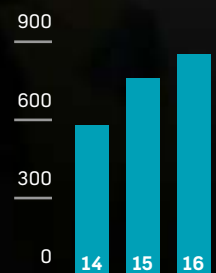
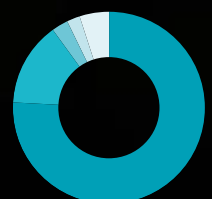
Utöver friskvårdsbidrag ges möjlighet till motion i olika former. På huvudkontoret finns ett eget gym som samtliga anställda inom koncernen har tillgång till. Därutöver arrangerar den egna idrottsföreningen Serneke IF skidresor och löpträning, yoga och cykling.

ÅTERKOMMANDE MEDARBETAR-UNDERSÖKNINGAR

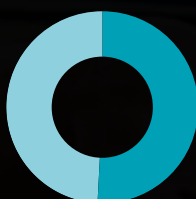
Serneke lägger stor kraft på att mäta och följa upp medarbetarnas inställning och de satsningar som genomförs inom koncernen. Återkommande medarbetarundersökningar är ett viktigt led i detta arbete. Undersökningen fokuserar främst på fem huvudområden: arbetssituation, trivsel, medarbetarskap, ledarskap och kärnvärden. Syftet är att identifiera möjliga förbättringsområden och att bibehålla det som gör koncernen till en högpresterande organisation.

Senaste undersökningen visar ett fortsatt positivt engagemang bland medarbetarna. De anställda trivs med sina kollegor och den goda stämningen på arbetsplatsen, det finns starkt förtroende för Sernekes ledning och 95 procent av alla anställda skulle rekommendera Serneke som arbetsgivare till vänner och bekanta. Skillnaden i uppfattning mellan män och kvinnor är begränsad. Till områden med förbättringspotential hör bl a erfarenhetsåterföring, uppföljning och kommunikation.

ANTAL MEDARBETARE

ANDEL MEDARBETARE
PER AFFÄRSOMRÅDE*

■ Bygg, 76%
 ■ Anläggning, 14%
 ■ Projektutveckling, 3%
 ■ Fastighet, 2%
 ■ Övriga enheter, 5%

ANDEL YRKESARBETARE
RESPEKTIVE TJÄNSTEMÄN*, %

■ Yrkesarbetare, 51%
 ■ Tjänstemän, 49%

ANDEL KVINNOR
RESPEKTIVE MÄN*, %

■ Kvinnor, 13%
 ■ Män, 87%

* Siffror avser 2016.

EN HÅLLBAR VÄRDEKEDJA

Bygg- och anläggningsbranschens miljöpåverkan är stor, inte minst vad gäller utsläpp av växthusgaser. 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. Övergripande samordning sker på koncernnivå, medan affärsområdena ansvarar för att utveckla och driva arbetet inom respektive verksamhet.

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.

Sernekes primära fokus ligger på att minimera miljöpåverkan under byggnation, men genom planering, val och dokumentation av konstruktion och material optimeras miljöprestandan även vid användning och rivning.

HÅLLBARA INKÖP

En absolut majoritet av inköpen inom Serneke bedrivs lokalt i de specifika projekten. På en övergripande nivå regleras inköpsarbetet och relationen till leverantörer av gällande Code of Conduct och beslutad miljöpolicy. På projektnivå styrs inköpsarbetet dessutom i hög utsträckning även av definierade krav, miljömässiga såväl som sociala, från kunder och beställare. Det kan röra sig om allt från specifika material till att projekten på övergripande nivå ska uppfylla specifika bedömningskriterier, tex SundaHus eller Basta.

Inom ramen för inköpsarbetet ingår även kontinuerlig utvärdering och uppföljning av leverantörer. Före upphandling görs en kontroll där momsregistrering,

F-skattebevis, kollektivavtal, godkännande enligt UE 2015, försäkringar samt eventuella skulder och betalningsanmärkningar kontrolleras. Efter utfört uppdrag görs även en leverantörsutvärdering som ligger till grund för det fortsatta inköpsarbetet.

TRANSPORTER OCH ENERGIANVÄNDNING

Till de processer med högst miljöpåverkan hör transporter, drift av entreprenadmaskiner samt uppvärmning och energiförbrukning av projekt- och arbetsplatser. Inom samtliga områden bedrivs ett aktivt arbete med att kontinuerligt minska energiförbrukningen. Vad gäller elförbrukningen i kontor och projekt används sedan 2013 huvudsakligen el från vindkraftverk.

På transportsidan bedrivs ett omfattande arbete för att minska utsläppen av växthusgaser och partiklar. Till de främsta inslagen hör en successiv övergång till förnybara och fossilfria bränslen. Därutöver bedrivs även ett kontinuerligt arbete med att optimera flöden och minska antalet transporter till och från arbetsplatser – för att minska såväl utsläppen som belastningen på vägar. Arbetet bedrivs i nära samarbete med kunder och underentreprenörer. I förekommande fall följer Serneke även de specifika regler och krav respektive beställare har.

För att minska problem relaterade till damm vid bland annat transporter och betonghantering används dammbindningsmedel, huvudsakligen salt eller vatten.

RESURSEFFEKTIVITET OCH AVFALL

Vid sidan av transporter och energianvändning utgör hantering av byggavfall en av Sernekes högst prioriterade hållbarhetsfrågor. Bygg- och anläggningsbran-

schen står för cirka en tredjedel av allt avfall som genereras i Sverige och cirka en fjärdedel av det farliga avfallet.

När det gäller avfallshantering arbetar vi utifrån den så kallade "avfallshierarkin". Prioriteringsordningen innebär att man i första hand ska förebygga avfall, i andra hand återanvända det, i tredje hand återvinna det och först därefter låta det gå i deponi. Ordningen gäller under förutsättning att det är miljömässigt motiverat och ekonomiskt rimligt. I projekten hanteras även farligt avfall i form av bland annat oljerester, sprayburkar, batterier och lysrör. I dessa fall gäller särskilda regler vad gäller sortering och hantering.

Sett till de olika affärsområdena skiljer sig avfallet åt. Inom affärsområde Bygg utgörs avfallet huvudsakligen av brännbart och osorterat material, medan det inom affärsområde Anläggning främst utgörs av schakt- och Fyllnadsmassor, trä och metall. Stort fokus under senare år har legat på att minska och effektivisera just massahanteringen ur ett miljöekonomiskt perspektiv. Därutöver har även informationsutbytet inom organisationen ökat, vilket lett till bättre tillvaratagande på material. Inte minst gäller det schaktmassor som istället för att gå i deponi i allt högre utsträckning återanvänds som fyllnadsmassa i andra projekt. Inom Serneke finns en intern köp- och säljfunktion som gör det möjligt att återanvända överblivna massor, produkter och material i andra projekt.

En viktig aspekt i strävan att minska mängden avfall är även att öka precisionen i beräkningen av hur mycket material som kommer att behövas. Här arbetar Serneke med flera olika typer av system och modeller för att minimera andelen spill och överflödigt material.



Kvarteret Borgen i Halmstad.

MILJÖCERTIFIERING

Vi har stor erfarenhet och vana av att arbeta med olika typer av miljöcertifieringar och Serneke arbetar även aktivt med miljöcertifieringar av såväl externa som egenutvecklade projekt. Inom organisationen finns kvalificerad kompetens inom certifieringsystemen BREEAM, LEED, Svanen och Miljöbyggnad.

Avsikten med certifieringarna är att underlätta det systematiska arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågor hela vägen från planering till drift.

INTERN UTBILDNING I MILJÖFRÅGOR

Samtliga anställda inom Serneke erbjuds en utbildning i miljöfrågor. Utbildningen tar ett helhetsgrepp kring miljöområdet och lagstiftning samt använder konkreta tips på hur miljöpåverkan i den egna operativa verksamheten kan begränsas. Vid tillfällen ges även möjlighet till erfarenhetsutbyte mellan olika affärsområden och projekt.

STORT FOKUS PÅ ETIK OCH ANTIKORRUPTION

För Serneke är det viktigt att agera etiskt korrekt. Det stärker konkurrenskraften och bidrar till ett högt förtroendekapital bland medarbetare, kunder, leverantörer, kapitalmarknad och samhället i stort.

Serneke respekterar de lagar och regler som gäller där vi verkar. Vi har nolltolerans mot alla former av korruption, vilket innebär alla typer av mutor och bestickning. 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. Här finns även tydligt definierat vad som gäller för områden som exempelvis gåvor, droger och alkohol, samt vid eventuella intressekonflikter.

Serneke präglas av långtgående delegering av ansvar och befogenheter. Koncernen ger medarbetare stor frihet under ansvar och uppmuntrar ett snabbt och offensivt ledarskap. Kulturen uppmuntrar engagemang, ansvarstagande och god etik i kundrelationer och ett positivt samspel med samhället i stort. Genom en tydlig styrning och uppföljning av projekten genom hela utvecklingskedjan förebygger vi risker och säkerställer att de etiska riktlinjerna efterlevs.

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 Landsting parter 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.

ETT STARKT SAMHÄLLENGAGEMANG

Serneke vill ta en aktiv roll i samhällsutvecklingen. I kraft av vår storlek har vi både möjlighet och ett ansvar att vara med och göra skillnad. Vårt engagemang märks dels genom våra projekt, dels i ett omfattande engagemang vid sidan av vår rent operativa verksamhet.

Genom våra projekt vill vi bidra till en positiv samhällsutveckling, trygga bostäder samt gemensamma byggnader och platser för aktivitet, rekreation och avkoppling. Utöver den direkta operativa verksamheten ges även olika former av riktat stöd. I enlighet med riktlinjerna för samhällsengagemang prioriteras initiativ med koppling till Sernekas värderingar, kompetens och verksamhet. I första hand prioriteras projekt eller initiativ relaterade till barns och ungdomars hälsa och

lärande. Projekten ska bidra till en positiv utveckling för individen, gruppen eller de lokala marknader på vilka vi är verksamma. Stödet kan ges antingen i form av finansiella bidrag eller genom kunskapsöverföring.

SAMARBETEN MED SOCIALA FÖRTECKEN

Serneke deltar i flera projekt där socialt ansvar är en viktig del. Bland annat med Göteborgs stad där vi skapar olika typer av anställningar för personer som står långt från arbetsmarknaden. Ett annat projekt är tillsammans med en privat fastighetsförvaltare, där Serneke är en aktiv part i ett socialt engagemang som innebär att 5–10 arbetslösa ungdomar kommer anställas som lärlingar under byggfasen,

för att efter genomgången lärlingsperiod ha möjlighet till tillsvidareanställning. Dessutom ges ungdomarna möjlighet att få tillgång till egen lägenhet efter fullgjord utbildning.

STÖD TILL BERÄTTARMINISTERIET

Serneke är en långsiktig samarbetspartner till Berättarministeriet, vars syfte är att på ett lustfyllt sätt locka elever att erövra det skrivna ordet. Sedan grundandet 2011 har över 20 000 barn och unga tagit del av deras verksamhet. Berättarministeriet erbjuder skolor i sina upptagningsområden kostnadsfria pedagogiska program som främst riktas till elever i årskurs två till fem. Programmen är förankrade i läroplanen och verkar som ett ämnesövergripande stöd för lärare.



VI BRINNER FÖR IDROTT!

Idrott, hälsa, ungdom och integration är områden som Serneke brinner för. Vi jobbar med dessa frågor genom att engagera oss i Sveriges idrottsliga föreningsliv. Vi ser ett stort värde i vad idrottsrörelsen bidrar med och vill på ett aktivt sätt bistå i föreningsarbete. Vi tror att idrotten skapar förutsättningar för ungdomars välmående och en god folkhälsa. Idrotten är även en mötesplats för människor oavsett ålder eller bakgrund. Här bryts barriärer och utvecklas gemenskap som är svår att uppnå någon annanstans. Till de föreningar vi engagerar oss i hör Frölunda Indians, IFK Göteborg, Alingsås Handbollsklubb, IK Stern, Värmdö IF m.fl.

INTÄKTER, MKR

3 229

RÖRELSERESULTAT, MKR

86

RÖRELSEMARGINAL, %

2,7

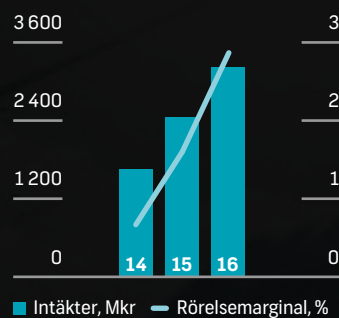
ORDERINGÅNG, MKR

5 029

ORDERSTOCK, MKR

6 753

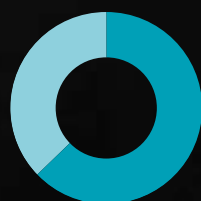
INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL



INTÄKTER OCH RESULTAT

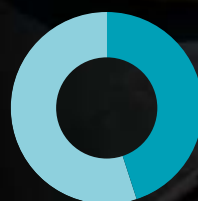
Intäkterna i affärsområde Bygg uppgick under året till 3 229 Mkr (2 466), en ökning med 31 procent. Rörelseresultatet uppgick till 86 Mkr, en ökning med 79 procent jämfört med föregående år. Rörelsemarginalen uppgick till 2,7 procent, att jämföras med 1,9 procent under föregående år. Det förbättrade rörelseresultatet förklaras av högre volymer och av högre projektmarginaler. Den totala orderstocken uppgick till 6 753 Mkr per 31 december 2016.

ORDERSTOCK, 31 DEC 2016 PER KUNDSEGMENT



■ Bostäder, 63%
■ Kontor, handel och industri, 37%

ORDERSTOCK, 31 DEC 2016 PER KUNDKATEGORI



■ Offentliga sektorn, 45%
■ Privata sektorn, 55%

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

KRAFTIG TILLVÄXT OCH ÖKAD LÖNSAMHET

Affärsområde Bygg stärkte under 2016 positionerna på samtliga geografiska marknader. Orderingången var under året stark, till stor del drivet av hög efterfrågan inom bostadssektorn.

Affärsområde Bygg erbjuder heltäckande tjänster inom byggsektorn med fokus på större och mer komplexa byggtreprenader. Verksamheten innefattar främst uppförande av bostäder samt utförande av entreprenader på kommersiella fastigheter.

Affärsområde Bygg verkar inom samtliga segment inom byggnation: ny-, om- och tillbyggnad. Kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting, handelsplatsutvecklare samt affärsområdet Projektutveckling. Fokus ligger huvudsakligen på stora, komplexa projekt, och andelen projekt med ordervärde överstigande 100 Mkr var 85 procent vid utgången av 2016.

KRAFTIG TILLVÄXT I ORDERSTOCKEN

Under året stärktes positionerna på samtliga geografiska marknader. I Göteborg har Serneke en marknadsledande position. I Stockholm och Malmö har Serneke på kort tid etablerat sig som ett av de tio största entreprenadbolagen.

På samtliga geografiska marknader ökade orderstocken under året kraftigt. Till de främsta drivkrafterna hörde hög efterfrågan på projekt inom bostadsbyggnadssektorn. Till de största nya projekten hörde byggandet av närmare 177 svanenmärkta hyresrätter i centrala Trollhättan åt AB Eidar, 142 hyresrätter i Upplands Bro åt AB Upplands-Brohus och 152 lägenheter i centrala Växjö åt två privata bostadsrättsföreningar. Till andra framträdande projekt hör bland annat ombyggnation och uppbyggnad av Galleria Trädgården i Varberg samt renovering av Stockholms Stads-museum. I slutet av året kontrakterades Serneke även för uppförandet av Konga-

hälla shoppingcenter utanför Kungälv. Sett till ordervärde är projektet det största hittills i Sernekes historia.

FORTSATT EXPANSION I STOCKHOLMSREGIONEN

Stor kraft lades under året på fortsatt etablering och expansion i Stockholmsregionen. Viktiga delar i detta har varit att fullt ut integrera Serneke Bygg Öst AB (tidigare Värmdö Byggtreprenader AB) i koncernen. Ett gemensamt arbetssätt har införts där processer och rutiner setts över och likriktats. Sammantaget har insatserna bidragit till högre kvalitet i projekten och en ökad intern effektivitet.

STÄRKT ORGANISATION

Organisationen stärktes under året genom ett relativt stort antal rekryteringar, huvudsakligen tjänstemän. Förmågan att attrahera och rekrytera kvalificerade tjänstemän är strategiskt viktigt och ligger i linje med den uttalade ambitionen att fokusera på planering, styrning och kontroll genom hela byggprocessen. Under året infördes även en ny regionsbaserad struktur, där lokala regionchefer nu ansvarar för utvecklingen i sina respektive organisationer.

FOKUS 2017

Utvecklingen under året har bidragit till att affärsområde Bygg har en starkare plattform att växa vidare från. Fokus under 2017 kommer att ligga på dels fortsatt tillväxt, dels på att stärka lönsamheten. Målet är att behålla den starka positionen i Göteborg och samtidigt fortsätta stärka ställningen i region Öst och Syd.



” 2016 var ett bra år. Orderboken ökade rejält, med 38 procent, samtidigt som vi förbättrade resultatet kraftigt. Vi fortsatte expansionen i Stockholm och stärkte oss organisatoriskt genom ett relativt stort antal nyrekryteringar. Sammantaget har utvecklingen under året bidragit till att vi har en stark plattform att växa vidare ifrån.

DANIEL ÅSTENIUS,
AFFÄRSOMRÅDESCHEF BYGG

INTÄKTER, MKR

455

RÖRELSERESULTAT, MKR

-36

RÖRELSEMARGINAL, %

-7,9

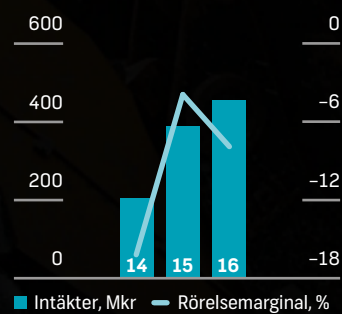
ORDERINGÅNG, MKR

510

ORDERSTOCK, MKR

288

INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL



INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick under året till 455 Mkr (389), en ökning med 17 procent. Rörelseresultatet uppgick till -36 Mkr och rörelsemarginalen till -7,9 procent. Den främsta förklaringen till resultatförsämringen är projektnedskrivningar samt den kraftiga tillväxtfasen 2015, då intäkterna växte snabbt och en större organisation anpassad för tillväxten byggdes upp.

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

ÖKADE INTÄKTER OCH STARK ORDERINGÅNG

För affärsområde Anläggning präglades 2016 av fortsatt tillväxt i Göteborg och Malmö, etablering i Stockholm och ett överlag ökat fokus på större projekt. Därutöver lanserades under året även ett genomgripande åtgärdsprogram i syfte att förbättra lönsamheten och stärka den interna kontrollen.

Affärsområde Anläggning utför alla typer av mark- och anläggningsarbeten: markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, hamn-entreprenader och betongentreprenader. Kunderna utgörs främst av kommuner, Trafikverket, kunder inom industrin och fastighetsbolag. Andelen externa kunder uppgick under året till 84 procent, vilket var en kraftig ökning jämfört med föregående år. Den största externa kundgruppen var under 2016 offentliga beställare, vilka stod för cirka 42 procent av affärsområdets försäljning.

FORTSATT TILLVÄXT I GÖTEBORG OCH MALMÖ

Under det gångna året stärktes positionerna i Göteborgs- och Malmöregionerna. Projekten har blivit fler, större och mer komplexa. Till de mer framträdande hör bland annat förberedande markarbeten inför byggandet av Kongahälla shoppingcentrum i Kungälv, ombyggnation av Sörredsmotet på väg 155 i Göteborg, anläggningsarbeten inför byggandet av ett nytt e-handelskluster i Ängelholm samt uppförandet av ny ID-kontroll för Göteborgs hamn.

ETABLERING I STOCKHOLM

Under hösten 2016 etablerades verksamhet även i Stockholm. Stor kraft har lagts på rekrytering, etablering av organisation och marknadsbearbetning. Arbetet har löpt helt enligt plan, med stort intresse från potentiella uppdragsgivare.

ÅTGÄRDSPROGRAM FÖR ÖKAD LÖNSAMHET

Tillväxten inom affärsområde Anläggning har under senare år varit kraftig. Uppbyggnaden av organisation har medfört ökade kostnader, vilket i kombination med projektnedskrivningar påverkat lönsamheten negativt. Under andra kvartalet 2016 initierades ett omfattande åtgärdsprogram med det övergripande målet att förbättra lönsamheten och stärka upp den interna kontrollen. Programmets omfattning är genomgripande och berör hela affärsområdet. Viktiga delar har varit att se över processer, rutiner, mål och fokus. Positiv effekt väntas uppnås under 2017.

FOKUS 2017

Fokus under 2017 kommer att ligga på att stärka lönsamheten genom att ytterligare anpassa organisationen efter de senaste årens tillväxt. Därutöver är målet att på ett kontrollerat sätt fortsätta växa på marknaden för större projekt, i första hand inom sektorn infrastruktur. Sett till de geografiska marknaderna kommer särskilt fokus att ligga på fortsatt etableringen av verksamheten i Stockholm.



”Vårt fokus framåt ligger på att förbättra lönsamheten och den interna styrningen. Affärsområde Anläggning är fortfarande under uppbyggnad och vi har under året genomfört ett större åtgärdsprogram för att säkerställa god lönsamhet. Huvudfokus för affärsområdet är nu att få effekter av detta och under 2017 uppvisa en väl kontrollerad och lönsam tillväxt.

FREDRIK JONSSON,
AFFÄRSOMRÅDESCHEF, ANLÄGGNING

BYGG OCH ANLÄGGNING

ENTREPRENADPROJEKT I NÄRA SAMARBETE MED KUNDERNA

Bygg- och anläggningsuppdrag går under benämningen entreprenadprojekt. Projekten är komplexa och sträcker sig ofta över långa tidsperioder vilket medför behov av effektiva processer och nära samarbeten mellan kund och entreprenadbolag.

Entreprenadprojekten är vanligtvis i form av antingen en total- eller utförande-entreprenad. Vid en totalentreprenad svarar entreprenören för både projektering och utförande. Vid en utförande-entreprenad har beställaren själv utfört projekteringsarbetet för entreprenaden.

ÄRLIGHET, ÖPPENHET OCH FULL INSYN

En övervägande andel, cirka 90 procent, av Sernekes entreprenadprojekt under 2016 utgjordes av totalentreprenader. För att skapa förutsättningar för en effektiv process där projekten levereras i tid, kostnads-effektivt och med rätt kvalitet har Serneke en etablerad samarbetsform där byggherren, entreprenörer, konsulter och andra nyckelaktörer i det aktuella projektet gemensamt löser en uppgift utifrån en gemensam syn på mål, organisation, plan och budget.

Genom att samarbetet präglas av ärlighet, öppenhet och – i partneringsprojekten en större insyn och gemensam planering – skapas bästa förutsättningar för projekt-optimering. De skapar vidare goda förut-

sättningar för långsiktiga kundrelationer där gemensamma erfarenheter och ett nära samarbete sänker kostnaderna och riskerna samtidigt som kvaliteten höjs.

FLEXIBEL PROCESS FÖR UNIKA PROJEKT

Entreprenadprojekt varierar i storlek, typ, upphandlingsform och komplexitet vilket ställer höga krav på effektiva och anpassningsbara processer. Serneke har utvecklat en övergripande process med ett gemensamt arbetssätt framtaget för att hantera unika projekt som är anpassade efter kundens behov och önskemål.

Anbud och marknadsanalys

Anbudsprocessen inleds med en marknadsanalys för att identifiera potentiella projekt som passar organisationen. Därefter inleds en kalkyleringsprocess för att utvärdera ett eventuellt förfrågningsunderlag. Processen fortsätter sedan med kalkyleringsarbete, anbud tas in från underentreprenörer, mängdning (uppskattning av hur mycket material som

behövs) och identifiering av risker och möjligheter. Därefter sker en så kallad anbudsprövning för att säkerställa kalkylens kvalitet. När kalkylarbetet är färdigställt överlämnas anbudet till beställaren.

Planering, projektering, produktion och avslut

Till Sernekes kärnkompetens hör att kunna leda och samordna inte bara den egna organisationen utan även leverantörer, underentreprenörer och uppdragsgivare, samt optimera inköp av material. För att säkerställa att projekten levereras i tid, kostnadseffektivt och med rätt kvalitet har Serneke utvecklat en effektiv process med ett nära samarbete mellan alla involverade intressenter.

INKÖP

Under 2016 uppgick inköp av material och tjänster till i genomsnitt två tredjedelar av produktionskostnaderna. Sernekes strategi för inköp är en kombination av uppdragsrelaterade avtal, långsiktiga övergripande avtal och bibehållen möjlighet

EXEMPEL PÅ SAMVERKANSPROJEKT/PARTNERINGSPROJEKT



att teckna avtal lokalt på spotmarknaden. Inköpen leds lokalt på projektnivå med stöd från en central inköpsorganisation, vilket medför en hög flexibilitet och skal fördelar på storinköpsprodukter.

I varje projekt tillsätts en inköpare som är direkt knuten till produktionen. Detaljkännedom om projektet och erfarenhet av liknande projekt är av väsentlig betydelse för optimal upphandling av entreprenader och köp av varor. Inköparen genomför, tillsammans med platschefen och med stöd av Sernekes centrala inköpsorganisation, projektets inköp. Inköpsprocessen kännetecknas av kostnadsmedvetenhet, korta beslutsvägar och god kommunikation där alla kostnader genomgående prövas.

Inom ramen för Sernekes kvalitetsarbete ingår en leverantörsbedömning som en viktig parameter. Före upphandling gör inköparen en grundlig utvärdering och kontroll för att säkerställa leverantörens affärsmässighet. Efter utfört uppdrag görs även en leverantörsutvärdering som ligger till grund för det fortsatta strategiska inköpsarbetet.

10 Uppstart av garanti och förvaltningskedet

EFTERMARKNAD

9 Slutmöte för uppföljning och erfarenhetsåterföring

11 Garanti-besiktning, analys och utvärdering



INTÄKTER, MKR

373

RÖRELSERESULTAT, MKR

334

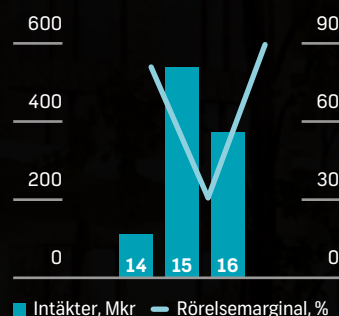
RÖRELSEMARGINAL, %

89,5

VÄRDE AV
PROJEKTPORTFÖLJ, MKR

1 661

INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL

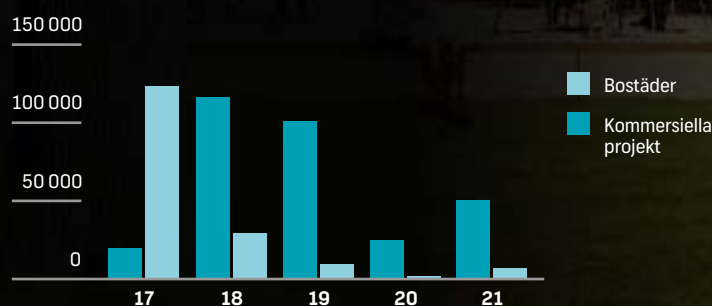


INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna minskade under året med 31 procent till 373 Mkr (540). Rörelseresultatet uppgick till 334 Mkr (166), vilket motsvarar en ökning om 101 procent jämfört med 2015. Ökningen förklaras huvudsakligen av försäljningen av 50 procent av projektet Karlastaden. Projektutvecklingsportföljen, har externt värderats till 1 661 Mkr varav 161 Mkr är värdet på byggrätter i egen balansräkning, avtalade men ej tillträdde byggrätter bedöms till cirka 648 Mkr och byggrätter ägda via joint ventures eller intresseföretag bedöms till cirka 852 Mkr. Bokfört värde per 2016-12-31 uppgick till 408 Mkr och avser 242 Mkr i egen balansräkning samt 166 Mkr via joint ventures.

UPPDELNING AV PROJEKTUTVECKLINGSPORTFÖLJEN, 2017-2021

Beräknad produktionsstart av nuvarande portfölj (bruttoarea, m²)



Cirkustomten

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

UTVECKLING AV BOSTÄDER OCH FASTIGHETER

Affärsområde 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 som kommuner, markägare, arkitekter, fastighetsmäklare, slutkunder och andra intressenter. Kunderna utgörs huvudsakligen av privatpersoner, bostadsrättsföreningar, privata och kommunala bostadsbolag, men också fastighetsbolag eller företag som behöver lokaler för sin kommersiella verksamhet.

EN VÄXANDE PROJEKTUTVECKLINGS-PORTFÖLJ

Portföljen består av mark för exploatering av bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med fokus på storstadsregioner i Sverige. I slutet av 2016 uppgick det bokförda värdet på projektutvecklingsportföljen till 408 Mkr, varav 242 Mkr i egen balansräkning samt 166 Mkr via joint ventures. Av den totala projektutvecklingsportföljen om cirka 483 212 kvadratmeter bruttoarea utgjorde byggrätter på option (avtalade men ej tillträdde byggrätter) 24 procent. Optionerna kan utnyttjas när detaljplanen för respektive fastighet vunnit laga kraft eller att bygglov beviljats.

NREP NY DELÄGARE I KARLASTADEN

Till de större projekten hör Karlastaden, som kommer att bli en helt ny central stadsdel på Lindholmen i Göteborg. Stadsdelen ska inrymma 8 kvarter, 10 byggnader med ca 2 000 bostäder samt cirka 70 000 m² kommersiell yta. Området kommer även att ge plats för Nordens högsta bostadshus, Karlatornet. Försäljningen av bostäderna i Karlatornet påbörjades i juni 2016. Intresset har varit stort och av de totalt 341 lägenheterna som fanns med i de första säljetapperna var vid årets slut 271 bokade.

Under året avyttrades 50 procent av projektet Karlastaden till riskkapitalbolaget

NREP. Avyttringen baseras på den kommande detaljplanen och görs med ett förväntat totalt underliggande byggrättsvärde om cirka 1,5 miljarder kronor. Serneke och NREP har tillsammans bildat ett joint venture-bolag som kommer utveckla bostäder och kommersiella fastigheter i den nya stadsdelen.

FÖRVÄRV AV BYGGRÄTTER I SOLLENTUNA

I juli tecknades avtal med NNC Fastighetsutveckling AB och Mediastategerna AB om att förvärva 96 bostadsbyggrätter omfattande cirka 8 400 kvadratmeter bruttoarea i runt Väsjön i Sollentuna. Projektet medför en ökad närvaro i Region Öst och är därmed en viktig del i Sernekes tillväxtstrategi. Arbetet med detaljplanen pågår och planen väntas vinna laga kraft under 2017.

UTVECKLING AV CIRKUSTOMTEN I GÖTEBORG

Under året vann Serneke den markanvisningstävling Göteborgs Stad utlyst beträffande utvecklingen av projektet Cirkustomten i centrala Göteborg. Visionen för fastigheten är att uppföra 20 000 m² bostäder fördelat på 250 lägenheter samt 2 000 m² hotellryta, 3 800 m² verksamhetsyta och 11 100 m² garage. Slutlig utformning och yta kommer att diskuteras i den kommande planprocessen.

FOKUS 2017

Mycket kommer att hända i projektet Karlastaden under 2017 och vår organisation är redo för det stora intresset för lägenheter och kommersiella lokaler. Vi har lanserat en ny bostadswebb och vi ser redan att många använder denna för att hålla sig uppdaterade om utvecklingen.



” Vi har en projektportfölj med spännande uppdrag i flera orter. Under året har vi byggt en organisation och stärkt det koncerngemensamma arbetet för att förverkliga värdena i såväl bostads-, som kommersiella projekt.

PATRIK LINDSTRÖM,
AFFÄRSOMRÅDESCHEF,
PROJEKTUTVECKLING

PROJEKTUTVECKLING

KAPACITET FÖR STORA OCH KOMPLEXA PROJEKT

Serneke har erfarenhet av stora och komplexa projekt. Genom kunskap och resurser från den egna entreprenadverksamheten möjliggörs kontroll av hela kedjan och ett genomförande präglad av hög kvalitet och god kostnadskontroll.

Sernekes erbjudande täcker hela värdekedjan, från marknadsbevakning, markförvärv, projektplanering, projektering och produktion till försäljning av fastigheten. I förekommande fall även förvaltning.

MARKNADSBEVAKNING OCH FÖRVARV AV MARK

Första steget i projektutvecklingsprocessen är i regel förvärv av mark. Serneke förvärvar såväl bebyggd som obebyggd mark. Utifrån en prospektlista med identifierade objekt analyseras såväl möjligheter som risker. I samband med fastighetsförvärv görs en analys huruvida en fastighet är lämpad för ett långsiktigt innehav eller för omedelbar omsättning efter förädling.

PROJETERING OCH PLANERING

Vid projektuppstart utses en ansvarig projektutvecklare som har i uppdrag att utveckla och genomföra projektet. Planeringsarbetet sker i dialog med både kunden och kommunen för att säkerställa att alla krav och restriktioner uppfylls samtidigt som kundens önskemål beaktas. Även entreprenadsegmentet involveras för att bidra med erfarenheter och synpunkter på olika bygglösningar och produktionsmetoder. Därigenom skapas förutsättningar för enkla och kostnadseffektiva

lösningar som gynnar alla inblandade. I planeringsfasen upprättas projektering, projektkalkyl, budget, detaljplan och tidplan. Efter att ritningar och plan fastställts tecknas även avtal med externa partners.

FÖRSÄLJNING OCH MARKNADSFÖRING

Kunder till egenutvecklade bostadsprojekt är i normalfallet privatpersoner som förvärvar äganderätter eller bostadsrätter. Försäljning till privatpersoner sker främst genom fastighetsmäklare, digitala kanaler, annonsering och utskick. För de kommersiella projekten utgörs kunderna vanligtvis av offentliga eller privata fastighetsägare eller hyresgästerna.

PRODUKTION OCH EFTERMARKNAD

När projektförberedelserna är klara och en förbestämd andel av bostäderna sålts genom bindande avtal eller att en förbestämd andel hyresavtal har tecknats påbörjas produktionen.

Samarbete mellan de olika affärsområdena inom planering och projektgenomförande skapar förutsättningar för hög effektivitet och kompetensutnyttjande. När byggnaden är färdigställd överlämnas projektet till beställaren.

Efter projektavslut genomförs en projektuppföljning där projektet analyseras och utvärderas.





Regionens Hus

REGIONENS HUS I SKÖVDE

Serneke, tillsammans med Abako Arkitektkontor, ska bygga i ett av Skövdes mest attraktiva lägen.

Idag finns ca 350 personer som arbetar med regionfrågor utspridda i Skövde, med det nya Regionens Hus ska de nu samlas på en och samma plats. Byggnaden ska bland annat rymma arbetsplatser, reception, mötesrum och gemensamma ytor.

I december 2015 skrevs kontrakt med Hemsö, som numera äger fastigheten. Byggstart beräknas ske under 2017 och huset planeras stå klart till hösten 2018.

INTÄKTER, MKR

15

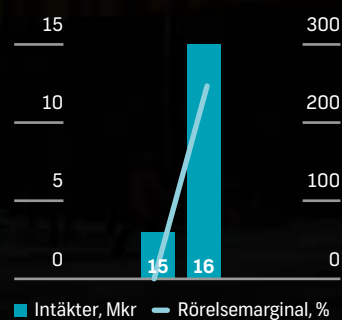
RÖRELSERESULTAT, MKR

37

RÖRELSEMARGINAL, %

246,7

INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL



INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna för affärsområde Fastighet uppgick under året till 15 Mkr (3). Intäktsökningen beror främst på tillkommande hyresintäkter från Säve flygplats. Förvaltningsresultatet för året uppgick till -9 Mkr (-5). Rörelse-resultatet uppgick till 37 Mkr (0), varav värdeförändringar uppgick till 42 Mkr (0).



AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

VÄXANDE FÖRVALTNINGSPORTFÖLJ

Affärsområde Fastigheter etablerades under 2015 och är således Sernekes yngsta affärsområde. Verksamheten består av förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter i syfte att generera hyresintäkter och långsiktig värdeökning.

Sernekes fastighetsportfölj består av förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter. Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som förvaltas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring, eller en kombination av de båda. Rörelsefastigheter är de fastigheter som används inom Sernekes entreprenadverksamheter och för vilka avsikten är ett långsiktigt innehav. Genom att förvalta fastigheter som används för interna verksamheter och ändamål möjliggörs god kontroll över hyra, investeringar och expansioner.

FÖRVÄRV AV SÄVE FLYGPLATS

Under 2016 förvärvades Säve flygplats inklusive all mark och samtliga byggnader. Sammantaget omfattar området cirka 2 miljoner kvadratmeter, varav byggnader bestående av kontor, handel och lager utgör cirka 20 000 kvadratmeter. Visionen för området är att utveckla området till ett logistikcenter, upplevelsecentrum och ett område för forskning och utveckling inom fordonsindustrin. De stora asfalterade ytor och outnyttjade markområdena gör att området har potential att bereda plats för många olika typer av verksamheter som behöver stora ytor. De största nuvarande hyresgästerna är CEVT (China Euro Vehicle Technology AB), Rikspolisens, Sjöfartsverket, Västra Götalandsregionen och Svensk Pilotutbildning AB. Intresset från marknaden för etablering av olika typer av verksamheter på Säve flygplats är stort.

NORDENS STÖRSTA MULTI-SPORTSANLÄGGNING

Till de mer framträdande innehaven i portföljen hör delägda Prioritet Serneke Arena. Anläggningen är Nordens största multisportsanläggning, innehållande en inomhusskidanläggning, fullstor fotbollsplan, skolor, restaurang, gym och kontor. Byggnationen av anläggningen påbörjades hösten 2012 och arenan öppnades i juli 2015. Den genomsnittliga uthyrningsgraden per 31 december 2016 uppgick till 98 procent. Serneke för nu diskussioner med ett flertal kommuner om att applicera vårt koncept för multisportsanläggningar i kombination med bostäder, hotell och skolor hos dem.

FOKUS FRAMÅT

Ambitionen framöver är att utveckla fastighetsportföljen genom selektiva förvärv av fastigheter som bedöms ligga i linje med den valda strategiska inriktningen. Genom en aktiv och engagerad förvaltning är målet att uppnå en balanserad mix av risk, möjligheter, kapitalbindning och avkastning. Fokus ligger på fastigheter inom Sernekes uttalade geografiska tillväxtområden, det vill säga landets tre storstadsregioner. Potentiella förvärvsobjekt kan vara antingen fastigheter som utvecklats inom koncernen med stabila kassaflöden och en potential för långsiktig värdestegring, eller fastigheter med en långsiktig fastighetsutveckling liknande Säve. Stort fokus ligger även på strategiska mark- och fastighetsförvärv som över tid genom sin placering eller genom andra förutsättningar bedöms ha en potential för framtida utveckling.



”Serneke ska vara en aktiv fastighetsaktör på orter som växer och har en positiv utveckling. Vi arbetar med förvärv av fastigheter med långsiktig utvecklingspotential och skapar tillväxt genom att dels investera och utveckla, dels effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen. Baserat på vår kompetens och insikt i samhällets utveckling ska vi utveckla olika koncept i form av exempelvis boenden och byggnader för aktiviteter. Vi kommer inte att sitta på läktaren i takt med att samhället utvecklas – utan vi ska vara nere på spelplanen och genom lagarbete vara med och bidra till det goda samhället.”

KRISTER JOHANSSON
AFFÄRSOMRÅDESCHEF, FASTIGHET



LOKALER FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

ETT STENKAST FRÅN AVENYN och Götaplatsen i centrala Göteborg, kommer Serneke utveckla det attraktiva projektet Cirkustomten.

Projektet är framtaget tillsammans med arkitektfirman Semrén & Månsson och Skandia Fastigheter, där de senare blir ägare och långsiktig förvaltare av hyresrätterna. Två högre tegelbyggnader placeras mot Södra vägen och skyddar den närliggande parken, samt de lummiga terrasserna och bostadsgårdarna som blir en förlängning av parken, från trafikbuller.

Den tänkta visionen för fastigheten är att uppföra 20 000 m² bostäder fördelat på 250 lägenheter samt 2 000 m² hotellyta, 3 800 m² verksamhetsyta och 11 100 m² garage.

Verksamhetslokalerna kommer inrymma företag som tar socialt ansvar. Dessa ska integrera människor som har svårt att komma in i arbetslivet och samtidigt bedriva resursbesparande verksamhet som ligger i linje med en hållbar samhällsutveckling.



AKTIEN

AKTIEN

Serneke Group AB har två aktieslag, A- respektive B-aktier. Den 24 november 2016 introducerades bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, genom att allmänheten erbjöds förvärva B-aktier. Erbjudandet bestod av totalt 5 786 818, varav 5 681 818 nyemitterade B-aktier. Teckningspriset i erbjudandet var 110 kronor per aktie. Erbjudandets värde uppgick till cirka 625 Mkr och Serneke erhöll cirka 598 Mkr i eget kapital efter emissionskostnader och skatteeffekt.

HANDEL

Antal aktieägare per 31 december 2016 var fler än 5 000. Aktiekursen vid stängning den 30 december 2016 uppgick till 105,00 kronor, vilket innebar ett totalt börsvärde för Serneke om 2 385 Mkr. Under perioden 24 november–30 december 2016 handlades i genomsnitt 173 736 aktier om dagen på Nasdaq Stockholm. Den högsta aktiekursen under året var 117,25 kronor, och den lägsta var 91,75 kronor.

UTDELNINGSPOLICY

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. I linje med bolagets strategi kommer tillväxt att prioriteras framför utdelning de närmsta åren, och framtida beslut om utdelning ska tas med hänsyn till Sernekes utveckling och tillväxtpotentialer.

I enlighet med denna policy föreslår styrelsen att årsstämman 2017 beslutar om att ingen utdelning ska ske för verksamhetsåret 2016.

INCITAMENTSPROGRAM

Sernekes tillsvidareanställda medarbetare har haft möjlighet att teckna konvertibler i Serneke Group AB (publ). Bolaget har vid extra bolagsstämma den 13 april 2015 beslutat att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om 49,5 Mkr. Konvertiblerna har en löptid till och med den 28 april 2017 och löper med 4,0 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 49,50 kronor. Innehavarna äger rätt

att under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B. Vid konvertering kan högst 1 000 000 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 100 000 kronor.

Vid bolagsstämma den 29 juni 2016 beslutades att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 15,9 Mkr. Konvertiblerna har en löptid till och med den 26 augusti 2019 och löper med 1,6 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 120 kronor. Vid konvertering kan högst 132 350 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 13 235 kronor. Innehavarna äger rätt att vid vissa tillfällen under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B.

Koncernbolagen tillämpar inga bonusprogram för anställda, men den kollektivavtalade lönen för koncernens yrkesarbetare är delvis resultatbaserad.

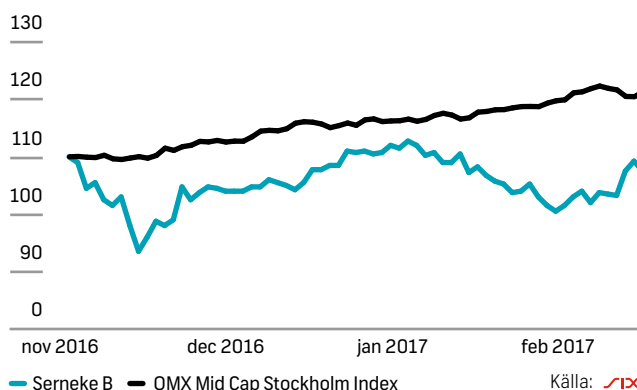
1) Beräkning antar samma marknadsvärde för båda aktieslagen.

NYCKELTAL PER AKTIE

Kronor (om inget annat anges)	2016	2015
Resultat före utspädning	22,40	8,49
Resultat efter utspädning	21,22	8,11
Vägt genomsnittligt antal aktier, före utspädning	17 590 630	16 141 542
Vägt genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	18 567 901	16 891 542
Kassaflöde från verksamheten, före utspädning	2,56	2,23
Kassaflöde från verksamheten, efter utspädning	2,42	2,13
Eget kapital, före utspädning	83,51	28,06
Eget kapital, efter utspädning	79,12	26,82
Börskurs vid årets slut	105,00	—
Utdelning, kr ¹⁾	0,00	0,00

1) För 2016, styrelsens förslag till årsstämman.

SERNEKE B 24 NOV 2016–28 FEB 2017



SERNEKES TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE, 31 DECEMBER 2016

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 229 887	5 939 887	26,1	55,4
Lommen Holding AB	540 000	3 486 424	4 026 424	17,7	12,5
Christer Larsson i Trollhättan	380 000	497 000	877 000	3,9	6,1
Ledge Ing	330 000	450 000	780 000	3,4	5,3
Vision Group i väst	250 000	536 000	786 000	3,5	4,3
AB Stratio	150 000	75 000	225 000	1,0	2,2
Ernström Finans	0	1 000 000	1 000 000	4,4	1,4
Cliens fonder	0	740 000	740 000	3,3	1,0
Svolder	0	698 000	698 000	3,0	1,0
Carnegie fonder	0	681 818	681 818	3,0	1,0
Totalt, 10 största	5 360 000	10 394 129	15 754 129	69,4	90,2
Övriga aktieägare	0	6 960 723	6 960 723	30,6	9,8
Totalt	5 360 000	17 354 852	22 714 852	100,0	100,0

Källa: Euroclear och Serneke

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
	Fondemission / uppdelning av aktier							
2011		9 995 000	5 000 000	4 995 000	10 000 000	500 000	0	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	14 242 296	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
	Nyemission i samband med börsintroduktion							
2016		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

ÄGARSTRUKTUR, 31 DECEMBER 2016

Antal aktier av serie B	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier av serie B, %
1-1 000	4 715	483 865	2,8
1 001-10 000	435	1 089 037	6,3
10 001-100 000	115	2 768 328	15,9
100 001-	24	13 013 622	75,0

AKTIESLAG, ANTAL AKTIER OCH ANTAL RÖSTER, 31 DECEMBER 2016

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 360 000	5 360 000,0
B-aktier	17 354 852	1 735 485,2
Summa	22 714 852	7 095 485,2

Källa: Euroclear och Serneke

AKTIEINFORMATION

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

ANALYTIKER SOM FÖLJER SERNEKE

Erik Granström, Carnegie
erik.granstrom@carnegie.se

Per Holm, Carnegie
per.holm@carnegie.se

Johan Edberg, Pareto Securities
johan.edberg@paretosec.com

STYRELSE



ULF IVARSSON (född 1961)

Befattning: Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2011. Ordförande i ersättningsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan Göteborg/Göteborgs universitet, 1993.

Erfarenhet: Partner/ordförande AB Stratio, Partner Nordic Capital 2000–2002, uppdrag för Nordic Capital 1993–2000, uppdrag för Bure Equity (bland annat vice VD) 1993–2000, uppdrag inom corporate finance och management consulting 1986–1993 samt börsredaktör Dagens industri 1984–1986.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i AB Stratio, Syntegra Invest AB, Negotium Curago Göteborg AB. Styrelseledamot i Minti Investment Management AB, Nisch Retail Group AB, Bafys AB och Exsultat AB. Styrelsesuppleant i Comitia AB och Gondolen Fashion Group AB. **Innehav*:** 150 000 aktier av serie A och 75 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via AB Stratio i vilket bolag Ulf Ivarsson har ett innehav om 50 procent).

MARI BROMAN (född 1951)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2015. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Fil. pol. mag, Göteborgs universitet, 1974.

Erfarenhet: Vice VD, Riksbyggen, 2006–2014.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i Marginalen Bank AB, styrelseordförande i IQ Samhällsbyggnad AB och styrelseledamot i Forserum Safety Glass AB.

Innehav*: 909 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).

LUDWIG MATTSSON (född 1983)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i ersättningsutskottet.

Utbildning: Magisterexamen i nationalekonomi, Handelshögskolan i Stockholm, 2007.

Erfarenhet: VD Gavia India AB, uppdrag inom Gavia-koncernen samt uppdrag inom Lommen-koncernen.

Andra uppdrag: 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. Styrelseledamot Ativo Finans AB. VD/Styrelseledamot i Gavia India AB samt styrelseledamot i andra bolag i Gavia-koncernen. Styrelseledamot i Zocalo Sweden AB, Änglagården Holding AB, Änglagården Fastighetsutveckling AB, GBG Nya Arena Drift och Event AB och ASA Bay Capital Management.

Innehav*: 540 000 aktier av serie A och 3 457 803 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Lommen Holding AB, i vilket bolag Ludwig Mattsson har ett innehav om cirka 16 procent) samt ett direktägt innehav av 28 621 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).

OLA SERNEKE (född 1971)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2004 och VD sedan 2008.

Utbildning: Civilingenjör, Chalmers, 1998.

Erfarenhet: VD och koncernchef Serneke Group AB. Grundare av Serneke Group AB.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB, Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB, Landskrona Fröfabriksutvecklings AB. Ledamot flertalet ekonomiska föreningar därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom bolag inom Serneke-koncernen och joint ventures, inkluderande Förädlings AB Lindholmen Väst AB som för-sattes i frivillig likvidation den 8 juli 2016.

Innehav*: 3 710 000 aktier av serie A och 2 230 837 aktier av serie B samt 1 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Ola Serneke Invest).

ANDERS WENNERGREN (född 1956)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2012.

Utbildning: Jur kand, Lunds universitet, 1982.

Erfarenhet: Advokat och delägare vid Glimstedts Advokatbyrå sedan 1990.

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Fastighets AB Balder och enstaka uppdrag inom Balder-koncernen, Morlanda-Bro AB och Sydvind Energi AB. Styrelseledamot i Bassholmen AB och andra bolag inom Bassholmen AB-koncernen. Styrelseledamot och styrelsesuppleant i Coryseva AB-koncernen. Styrelsesuppleant i Cruentus AB, Bassholmen Konsult AB och Hjuviksvägens Tomt AB. Kommanditdelägare i Malö Haman KB och Gula Magasinet KB.

Innehav*: 270 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Bassholmen AB) och 13 636 egna aktier.

KRISTINA WILLGÅRD (född 1965)

Befattning: Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i revisionsutskottet.

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet, 1989.

Erfarenhet: AddLife AB, VD 2015–, Addtech AB (CFO) 2010–2015, Ericsson AB (Head of Compliance & Control och CFO) 2007–2010, Netwise (CFO och HR) 2005–2007, SWEDISH Satellite Systems AB (CFO och HR) 2003–2004 samt Frontec AB nuvarande Acando AB (koncernkontroller och CFO) 2001–2003. Därutöver tidigare uppdrag inom ekonomi och revision under perioden 1989–2001.

Andra uppdrag: Styrelseordförande i AddLife Development AB, styrelseledamot Mediplast AB samt uppdrag som ledamot och delägare av Willgård AB.

Innehav: 1 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).

* Eget och närståendes innehav per 31 december 2016.

LEDNING



OLA SERNEKE (född 1971)
Befattning: VD.
Anställd sedan: 2002.
 Se i övrigt under avsnittet "Styrelse".

MICHAEL BERGLIN (född 1973)
Befattning: vice VD.
Anställd sedan: 2012.
Utbildning: Gymnasieingenjör, Sven Eriksons-gymnasiet, Borås, 1992 samt Byggnadsingenjörsprogrammet, Borås Högskola, 1994.
Erfarenhet: Skadestyrare 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.
Andra uppdrag: Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB och Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseledamot i bolag inom Serneke-koncernen, intresseföretag och joint ventures.
Innehav*: 223 000 aktier av serie B och 42 500 konvertibler i Serneke Group AB (publ).

CAMILLA HEYMAN (född 1973)
Befattning: CFO.
Anställd sedan: 2016.
Utbildning: Civilekonom vid Högskolan Trollhättan/Uddevalla 1997.
Erfarenhet: Ekonomichef Platzer Fastigheter AB 2013–2016, Peab Sverige AB, Divisionscontroller – Division Väst Bygg 2010–2013, övriga uppdrag inom Peab-koncernen 2000–2007, revisor PwC 1997–2000.
Andra uppdrag: –
Innehav*: 20 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).

ANNA GLIMDÉN (född 1968)
Befattning: HR-chef.
Anställd sedan: 2014.
Utbildning: Fil kand, Personalprogrammet – Arbets- och organisationspsykologi, Göteborgs universitet, 1996.
Erfarenhet: Personalansvarig Peab-koncernen 2004–2014, diverse uppdrag inom HR under 1997–2004.
Andra uppdrag: –
Innehav*: 7 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).

ANDERS ANTONSSON (född 1964)
Befattning: Investor Relations-ansvarig (konsult).
Utbildning: Fil kand, Lunds universitet 1988.
Erfarenhet: IR-ansvarig på DDM Treasury Sweden (publ) 2015, seniorkonsult på Grayling Sweden 2013, Vice President – Investor Relations på Northland Resources S.A. 2011–2013, seniorkonsult på RHR Corporate Communication 2008–2011 och IR- och kommunikationsdirektör på Intrum Justitia 2001–2008.
Andra uppdrag: Styrelseordförande i RHR Corporate Communication AB, styrelseledamot och verkställande direktör för circle360 communication AB samt ansvarig för IR och kommunikation på Nordic Waterproofing Holding A/S (konsultbasis).
Innehav*: –.

* Eget och närståendes innehav per 31 december 2016.

**DANIEL ÅSTENIUS** (född 1971)

Befattning: Affärsområdeschef Serneke Bygg, VD i Serneke Bygg.

Anställd sedan: 2007.

Utbildning: Byggnadsingenjör, Chalmers tekniska högskola, 1992.

Erfarenhet: Ledande befattningar inom Koncernen. Tidigare uppdrag som byggnadsingenjör och projektledare inom Startec-gruppen 1992–1998, samt ägare, VD och projektledare i Ledge Ing AB 1998–2007.

Andra uppdrag: Styrelseledamot och VD i Ledge Ing AB. Styrelseledamot i BI – Bygghöjningen Väst (branschorgan). Uppdrag som styrelseledamot och styrelsesuppleant i Serneke-koncernen och intresseföretag.
Innehav*: 330 000 aktier av serie A och 450 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) (indirekt via Ledge Ing AB).

TONI HULTBERG (född 1963)

Befattning: Regionchef i Serneke Bygg.

Anställd sedan: 2012.

Utbildning: Bygg- och anläggningsteknisk linje, Kongahälla Gymnasium, 1981, Byggtknisk högskoleutbildning, Högskolan i Uddevalla, 1987.

Erfarenhet: Projektchef Enaco 2012, stort antal befattningar inom Skanska-koncernen 1985–2012.

Andra uppdrag: –

Innehav: 140 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).

FREDRIK JONSSON (född 1976)

Befattning: Affärsområdeschef Anläggning, VD i Serneke Anläggning.

Anställd sedan: 2014.

Utbildning: MSc Project Management, University of Northumbria, Newcastle, 2001 samt BSc Civil Engineering, Byggingenjör, Chalmers tekniska högskola, 2000.

Erfarenhet: Uppdrag inom Bilfinger-koncernen, bland annat som Project Manager och Regional Manager under perioden 2007–2014 samt Produktionschef Skanska – 2001–2007.

Andra uppdrag: Uppdrag inom Serneke-koncernen.

Innehav: 20 000 aktier av serie B och 25 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ).

PATRIK LINDSTRÖM (född 1972)

Befattning: Affärsområdeschef Projektutveckling, VD Serneke Projektutveckling AB.

Anställd sedan: 2014.

Utbildning: Civilingenjör Väg och vatten, KTH, 1997 och högskoleingenjör Bygg, KTH, 1994.

Erfarenhet: Uppdrag inom Peab-koncernen 1999–2014, innefattande ledande befattningar under perioden 2008–2014. Trainee Skanska AB 1997–1998.

Andra uppdrag: Flertalet uppdrag såsom styrelseledamot eller VD inom bolag inom Serneke-koncernen, intresseföretag och joint ventures.

Innehav: 10 000 aktier av serie B och 17 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ).

KRISTER JOHANSSON (född 1970)

Befattning: Affärsområdeschef Serneke Fastighet, VD i Serneke Fastighet AB.

Anställd sedan: 2016

Utbildning: Gymnasieingenjör, Byggherre Masterclass Diploma.

Erfarenhet: VD Fastighetsaktiebolaget Tornstaden 2014–2016, Byggchef Mölndalsbostäder AB 2009–2014, Teknisk chef Mölndalsbostäder AB 2004–2009, Driftchef Mölndalsbostäder AB 1998–2004, Konsult Bengt Dahlgren AB 1994–1998.

Andra uppdrag: Styrelseordförande Form Factory of Sweden AB, styrelseledamot Fagered Invest AB, styrelsesuppleant Alera AB samt uppdrag inom Serneke-koncernen.

Innehav*: –.

* Eget och närståendes innehav per 31 december 2016.

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Serneke Group AB (publ), org.nr 556669-4153 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016. Serneke Group AB, med säte i Göteborg, är moderbolag i koncernen.

VERKSAMHET

Serneke-koncernen verkar inom fyra affärsområden – Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet. Koncernen erbjuder heltäckande tjänster inom dessa områden för fastighetsbolag, industri och handel inom privat såväl som offentlig sektor. Sernekens verksamhet fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

INTÄKTER

Koncernens intäkter för 2016 uppgick till 3 978 Mkr (3 107), en ökning med 28 procent jämfört med föregående år. Orderstocken vid årets början samt den goda

orderingången under året har resulterat i att affärsområde Bygg genererade en organisk tillväxt om 31 procent. I juni avyttrades 50 procent av projektet Karlastaden med redovisade intäkter om 318 Mkr, vilket också bidragit till de högre försäljningsintäkterna jämfört med föregående år.

RESULTAT

Koncernens rörelseresultat ökade under 2016 med 221 procent och uppgick till 411 Mkr, jämfört med 128 Mkr föregående år. En kraftig volymökning såväl som förbättrade marginaler inom affärsområde Bygg, som för helåret landade på 2,7

procent (1,9), ledde till ett förbättrat resultat om 38 Mkr eller 79 procent. Verksamheten inom affärsområde Anläggning har haft ett utmanande år där en större organisation anpassad för en kraftig tillväxt successivt byggts upp. Utöver att resultatet har påverkats av kostnader för organisationsuppbyggnad och expansion, har några projekt haft lägre lönsamhet än förväntat.

Koncernens resultat förbättrades genom försäljningen av 50 procent av projektet Karlastaden inom affärsområdet Projektutveckling som innebar en vinst om 444 Mkr. Affärsområdet har även under året belastats av en nedskrivning om -50 Mkr

FLERÅRSÖVERSIKT, KONCERNEN

Mkr	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
Resultaträkning				
Intäkter	3 978	3 107	1 800	1 143
Rörelseresultat	411	128	82	31
Resultat efter finansnetto	394	112	70	16
Årets resultat	394	137	68	25
Nyckeltal				
Tillväxt, %	28,0	72,6	55,4	6,3
Organisk tillväxt, %	28,0	51,8	41,3	7,8
Rörelsemarginal, %	10,3	4,1	4,6	2,7
Soliditet, %	42,7	27,4	20,6	28,0

INTÄKTER

Mkr	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Bygg	3 229	2 466
Anläggning	455	389
Projektutveckling	373	540
Fastighet	15	3
Koncerngemensamt	99	61
Eliminering	-193	-352
Summa	3 978	3 107

RÖRELSERESULTAT

Mkr	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Bygg	86	48
Anläggning	-36	-15
Projektutveckling	334	166
Fastighet	37	0
Koncerngemensamt	-10	-71
Summa	411	128

av två projektfastigheter samt kostnader om –23 Mkr bestående av kostnader hänförliga till tidigare projekt kring utvecklingen av projektet Karlastaden innan affären med NREP. Affärsområde Fastighets rörelseresultat ökade kraftigt under året och uppgick till 37 Mkr (0) vilket främst är hänförligt till värdeförändringar på fastigheterna.

Rörelsemarginalen för koncernen uppgick till 10,3 procent (4,1).

Finansnetto uppgick till –17 Mkr (–16) vilket beror på ökade räntekostnader. Årets redovisade skatt uppgick till 0 Mkr (25) vilket främst förklaras av ej skattepliktiga resultat avseende avyttrade fastigheter samt ej skattepliktig resultatandel i intresseföretag och joint ventures. Föregående års skatt förklaras främst av ett ej skattepliktigt resultat hänförligt till avyttrade fastigheter samt uppskjuten skatt hänförligt till underskottsavdrag.

Årets resultat uppgick till 394 Mkr (137).

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten per den 31 december 2016 uppgick till 42,7 procent (27,4). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid periodens slut till 771 Mkr (156). Koncernen har under tredje kvartalet 2016 emitterat ett obligationslån om nominellt 300 Mkr (–) samt ett konvertibelt lån till anställda om 16 Mkr (50).

Eget kapital har ökat under perioden och uppgick till 1 469 Mkr (453). Av denna ökning utgör nyemissionen 625 Mkr med avdrag för emissionskostnader redovisade mot eget kapital om netto –27 Mkr efter skatteeffekt. Vidare har konvertering och emission av konvertibler samt årets resultat bidragit med 23 Mkr, 1 Mkr respektive 394 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december 2016 till –37 Mkr (223). Netto-låneskulden har påverkats positivt av erhållen emissionslikvid om 598 Mkr i samband med börsnoteringen under fjärde kvartalet. Nettoskuld-sättningsgraden uppgick till –2,5 procent (49,2) och den genomsnittliga räntan uppgick till 4,49 procent (2,76). Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 200 Mkr (136) vid periodens utgång. Checkräkningskredit hos Nordea löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent.

Sernekas B-aktie noterades på Nasdaq Stockholm den 24 november 2016 och i samband med det genomfördes även en nyemission. Nyemissionen inbringade 625 Mkr brutto och efter avdrag för emissionskostnader redovisade mot eget kapital om netto –27 Mkr efter skatteeffekt inbringade den 598 Mkr. Vid nyemissionen emitterades 5681 818 aktier av serie B.

Investeringar

Investeringar i maskiner och inventarier under perioden januari–december 2016 uppgick till 8 Mkr (4).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick för perioden till 45 Mkr (36). Kassaflöde innan förändring av rörelsekapital uppgår till –11 Mkr (–91) och förändring av rörelsekapital har bidragit positivt om 56 Mkr (127).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick för perioden till –201 Mkr (–4). Främsta förklaringen till förändringen är köpeskillingen för Säge flygplats som uppgick till –175 Mkr, lösen av revers hänförligt till förvärv –10 Mkr samt diverse övriga investeringar om –16 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick för perioden till 716 Mkr (–105). Netto av nyupptagna lån och amorteringar av lån uppgår till 118 Mkr (–91) och nyemissionen inbringade netto 598 Mkr (36).

Periodens kassaflöde uppgick till 560 Mkr (–73).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

För perioden januari–december 2016 ökade orderingången med 9 procent till 5 539 Mkr (5 094) vilket till stor del är drivet av en fortsatt stark bostadsmarknad. Orderstocken uppgick vid utgången av 2016 till 7 041 Mkr, att jämföra med 5 125 Mkr vid utgången av 2015 vilket är en ökning med 37 procent. Orderstocken har ökat stadigt under året och uppgår nu till den högsta nivån i koncernens historia.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Säge flygplats

I maj 2016 förvärvade Serneke Säge flygplats av Swedavia. Området omfattar totalt 2 miljoner kvadratmeter mark med byggnader om cirka 20 000 kvadratmeter lokalyta bestående av kontor, handel och lagerbyggnader. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet uppgick sammanlagt till cirka 175 Mkr. Utöver köpeskillingen ska Serneke till säljaren utge tilläggsköpeskillning om maximalt 200 Mkr om ett antal i aktieöverlåtelseavtalet angivna förutsättningar blir uppfyllda.

Utvecklingen av Säge flygplats pågår med Serneke som aktiv fastighetsägare och förvaltare. Områdets stora outnyttjade markareal erbjuder spännande möjligheter och bolaget analyserar olika uppslag i samarbete med flertalet olika aktörer för att hitta möjligheter att aktivera potentialen i området. Allmänflyget

och 112-verksamheten är centrala delar även i det framtida Säve och utvecklingen planeras ske mot verksamheter som kompletterar och samverkar med dessa. Efter förvärvet har Serneke tecknat ett nytt hyreskontrakt om förhyrning av cirka 4 500 kvadratmeter lokaler med en ny extern hyresgäst. Det nya kontraktet har även bidragit till högre marknadsvärdering av fastigheten.

Förvärv av fastigheter vid Säve flygplats

Serneke förvärvade 1 november 2016 fastigheterna Nolvik 9:1 och Åseby 9:1, som ligger i direkt anslutning till Sernekes fastigheter på Säve flygplats, strax norr om Göteborg. Fastigheterna omfattar cirka 33 000 kvadratmeter markareal och innefattar uthyrd kontorsverksamhet med bland andra Sjöfartsverket, Svensk Pilotutbildning som hyresgäster samt hotell- och restaurangverksamhet och tillhörande parkeringsplatser. En av fastigheterna är en nybyggd parkeringsanläggning med totalt 720 parkeringsplatser. Förvärvet skedde genom bolagsförvärv och det underliggande fastighetsvärdet uppgick sammanlagt till cirka 86 Mkr.

Förvärv av fastigheter i Väsjön

Den 10 juni 2016 förvärvade Serneke samtliga andelar i Törnskogen Exploatering Ekonomisk Förening, med 96 bostadsbyggrätter omfattande cirka 8 400 kvadratmeter bruttoarea i Väsjön i Sollentuna. Förvärvssumman uppgick till 67 Mkr. 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. Att detaljplanen vinner laga kraft bedöms som mycket sannolik varför fastigheterna bedöms som tillträdade.

Försäljning av 50 procent av projektet Karlastaden

Under juni 2016 avyttrade Serneke hälften av projektet Karlastaden och är därmed delägare i ett joint venture tillsammans med riskkapitalbolaget NREP, med ett ägande om 50 procent vardera. Ägandet regleras i ett aktieägaravtal som ger delägarna lika stor beslutanderätt, det vill säga ingen av ägarna har bestämmande inflytande. Serneke redovisar sitt innehav i koncernbalansräkningen som andelar i joint ventures.

Erhållen ersättning för sålda andelar*	318
Avgår sålda nettotillgångar	-92
Transaktionskostnader	-8

Realisationsresultat sålda andelar 218

Verkligt värde kvarvarande innehav**	318
Bokfört värde kvarvarande innehav	-92

Omvärdering kvarvarande innehav 226

Resultat hänförligt till transaktionen 444

Affären är baserad på den kommande detaljplanen och genomfördes med ett förväntat byggrättsvärde om cirka 1 500 Mkr. 318 Mkr har redovisats som intäkter och 218 Mkr som resultat avseende försäljning av aktier. Utöver det har en omvärdering av kvarvarande joint ventureandel till verkligt värde gjorts, vilket har påverkat resultatet positivt med 226 Mkr. Totalt resultat för joint venture-affären uppgick till 444 Mkr. Koncernens kvarvarande joint ventureandel värderades till motsvarande värde som det externa försäljningsvärdet för aktierna, 318 Mkr. Koncernen redovisade även en förutbetalad intäkt från transaktionen om 360 Mkr. Intäkten avser projekt för att skapa byggklara byggrätter, ett arbete som förväntas pågå under cirka fem år.

Projektet Karlastaden ska inrymma cirka 2 000 bostäder samt 70 000 kva-

dratmeter kommersiell yta. Området kommer även ge plats för Nordens högsta bostadshus, Karlatornet. Beräknad byggstart är andra halvåret 2017 och estimerat projektvärde är cirka 13 miljarder över cirka fem år. Genom JV-bolaget kommer byggrättsförsäljningar att påbörjas under 2017. Försäljning av bostäderna i Karlatornet pågår sedan i juni 2016, intresset för bostäderna är stort och cirka 10 000 intresseanmälningar har registrerats. Av de 341 lägenheter som släppts i de första säljetapperna var 271 bokade per den 31 december 2016.

FRAMTIDSUTSIKTER

Marknaden för samtliga fyra affärsområden inom Serneke fortsätter utvecklas väl. Behovet av nya bostäder och en fortsatt stark urbaniseringstrend driver utveckling även av kommersiella fastigheter och satsningar inom offentlig service. Flera större infrastruktursatsningar är på gång vilket direkt och indirekt skapar affärsmöjligheter för Serneke-koncernen. Med ett starkt fotfäste i landets tre storstadsregioner är koncernen väl positionerad för att fortsätta öka organiskt och genom förvärv.

MILJÖPÅVERKAN

Serneke tar miljöfrågor på stort allvar och Serneke Bygg AB, Serneke Bygg Öst AB och Serneke Anläggning AB är certifierade enligt miljöstandarden ISO 14001:2004. Det finns inte några väsentliga förelägganden i miljöfrågor eller liknande från myndigheter. Koncernbolagen Gårdsten Projektutveckling AB och Serneke Bygg AB har omnämnts i en anmälan om misstanke om miljöbrott. Bakgrunden är att Serneke Bygg AB på mark som ägs av Gårdsten Projektutveckling AB och Göteborgs stad utfört exploatering. Intill exploateringsområdet ligger en före detta deponi för äldre okänt avfall, främst byggavfall, som deponerats i olika omgångar sedan området bebyggdes. I samband

* Ersättning är villkorad av att detaljplanen vinner laga kraft och kan förändras om bedömd BTA skulle avvika mot slutlig BTA.

** Verkligt värde på kvarvarande innehav har bedömts uppgå till motsvarande värde som de avyttrade andelarna.

med exploateringen har ett mer omfattande område tagits i anspråk än vad som angavs i detaljplanen, vilket inneburit att mark som angetts utgöra naturmark tagits i anspråk för exploateringen samt att planens gränser inte följts med avseende på gränsen mellan park- och naturmark. Efter konsultation med specialister på miljörikt, bedömer Bolaget att en eventuell företagsbot sannolikt kan komma att uppgå till mellan 100 000 och 300 000 kronor.

MEDARBETARE

Antalet anställda var vid årets slut omkring 850 jämfört med 705 vid samma tidpunkt 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. Det ständiga rekryteringsbehovet som följer av kontinuerlig tillväxt är en stor utmaning men ger även goda möjligheter för drivna medarbetare att utvecklas inom organisationen. 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.

KONVERTIBEL

Bolagsstämman den 13 april 2015 beslutade att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om 49,5 Mkr kronor. Konvertiblerna har en löptid till och med den 28 april 2017 och löper med 4,0 procents årlig ränta och med en konverte-

ringskurs om 49,50 kronor. Innehavarna äger rätt att under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B. Vid konvertering kan högst 1 000 000 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 100 000 kronor.

Vid bolagsstämman den 29 juni 2016 beslutades att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 15,9 Mkr. Konvertiblerna har en löptid till och med den 26 augusti 2019 och löper med 1,6 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 120 kronor. Vid konvertering kan högst 132 350 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 13 235 kronor. Innehavarna äger rätt att vid vissa tillfällen under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B.

Per 31 december 2016 har totalt 467 249 konvertibler konverterats till B-aktier och 665 101 konvertibler återstår.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Serneke emitterade ett obligationslån
Serneke emitterade i september 2016 ett icke-säkerställt obligationslån om nominellt 300 Mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,25 procent och har ett totalt rambelopp om 500 Mkr. Likviden används för generella bolagsändamål, inklusive finansiering av förvärv och projekt. Obligationslånet noterades på Nasdaq Stockholm under oktober 2016.

Serneke noterades på Nasdaq Stockholm

Handeln i Serneke-aktien på Nasdaq Stockholm inleddes den 24 november 2016 med ett introduktionspris om 110 kronor per aktie. Det beslutades om en nyemission i samband med börsnoteringen av Serneke, vilken fullteknades och 5 681 818 nya B-aktier emitterades. Serneke erhöll i samband med emissionen en bruttolikvid om 625 Mkr. Nettolikviden

uppgick till 598 Mkr efter avdrag för emissionskostnader om 27 Mkr och skatteeffekt.

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 2017 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.

MODERBOLAGET

Serneke Group AB (publ) verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster. Omsättningen under året uppgick till 88 Mkr (58) och rörelseresultatet -9 Mkr (-10). Moderbolagets resultat har belastats med kostnader för börsintroduktionen som genomfördes i november 2016.

STYRELSENS ARBETE

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten på sidorna 64-70.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp, kr:

Balanserat resultat	-45 757 992
Överkursfond	774 058 653
Årets resultat	-48 226 894
Summa	680 073 767

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

Överförs i nyräkning: 680 073 767

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 positivt och ge möjlighet att skapa ökat värde, eller negativt genom risker, vilka kan ha en negativ inverkan på Sernekes verksamhet och resultat.

I Sernekes verksamhet finns flera olika typer av risker, såväl operationella som 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 koncernen.

Varje affärsområde hanterar sina risker utifrån verksamhetsstyrningen och av utvecklade rutiner och processer. Sernekes finansiella risker såsom ränte-, likviditet-, finansiering-, och kreditrisker hanteras 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. Efterlevnaden av policyer återrapporteras till styrelsen en gång i månaden.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
OMVÄRLDSRISKER		
Ekonomisk tillväxt	Entreprenad- och fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning och prisutveckling för nya och 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 finansiell ställning.	Serneke bevakar den makroekonomiska utvecklingen noggrant och fokuserar kontinuerligt på effektiviseringsarbete och kostnadskontroll.
Demografi	Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder. Serneke strävar efter att vara verksam i regioner som har en uthållig befolkningstillväxt, exempelvis storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Trots detta finns en risk att förändrade mönster avseende befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar förutsättningarna för Sernekes verksamhet, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Strävan efter att vara verksam i regioner som har en uthållig befolkningstillväxt.
Konkurrenssituation	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.	Fokus på att särskilja erbjudandet genom att vara mer innovativt, tänka nytt och annorlunda samt jobba smartare och mer kostnadseffektivt.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
Politiska risker	Politiska beslut, såsom ändrade skatteregler, villkor för upplåtelseformer, ändrade regler för bostadsbyggande, investeringar i infrastruktur och kommunal planering, kan förändra förutsättningarna för marknaden och därmed för Sernekes verksamhet. Mer specifikt kan nämnas eventuella förändringar av regelverket kring ränteavdrag, amorteringskrav och ett eventuellt skuldkvotstak för privatpersoner, vilka alla kan förändra förutsättningarna för marknaden och därmed för Sernekes verksamhet. I enskilda projekt finns det en risk att politiska beslut, och förändringar av tidigare politiska beslut (till exempel att en tidigare beslutad infrastruktursatsning skjuts på framtiden), gör att förutsättningarna för projektet försämrats, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Bredd i erbjudandet och kompetens. Verksamheten är diversifierad inom flera olika discipliner som till exempel både bostäder och kommersiella projekt och genom olika upplåtelseformer.
Väder och klimat	Byggbranschen är till viss del beroende av väder. Ovanliga väderförhållanden, såsom ihållande regn under tidig höst, eller en extremt kall vinter, kan störa verksamheten och inverka negativt på verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Detaljplaner anpassas för förhöjda vattennivåer. Fuktskyddsbeskrivningar upprättas i alla projekt.
OPERATIVA RISKER		
Risker relaterade till byggrätter	Risken att ett visst geografiskt område inte utvecklas som förväntat.	Projekten genomförs i attraktiva områden i storstadsregioner och tillväxtområden.
Risker relaterade till produktionen	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. Serneke har de senaste åren skaffat sig erfarenheter från stora och komplexa projekt samt anställt senior kompetens inom riskanalys, kalkyl och projektledning.
Svårsålda projekt-fastigheter	Risken att ett visst geografiskt område inte utvecklas som förväntat vilket ger minskad lönsamhet i projektet och oönskad kapitalbindning och värdeminskning.	Selektiv anbudspolicy är att undvika att ta projekt med låg marginal eller med hög risk.
Prisutveckling under projektets-produktionstid	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.
Föreningens-, arbetsmiljö- och miljörisiker	Sernekes 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 förvärvad fastighet sedan tidigare är förorenad. Beroende på omfattningen av en eventuell förorening kan denna ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sernekes verksamhet innefattar även risker relaterade till arbetsmiljön. Olyckor eller allvarliga tillbud kan aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Åtgärder relaterade till föreningens-, arbetsmiljö- och miljörisiker hanteras normalt som en del av den löpande verksamheten.
Risker relaterade till utveckling av projekt och fastigheter	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.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
FINANSIELLA RISKER (SE NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING)		
Ränterisk	Sernekes verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, genom upplåning från kreditinstitut. 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 Sernekes resultat och kassaflöde.	Finanspolicyn reglerar hanteringen av Sernekes ränterisk. Merparten av lånen löper med rörlig ränta, vilket innebär att de finansiella kostnaderna påverkas vid ändrade marknadsräntor. Ränteläget bevakas löpande.
Likviditetsrisk	Sernekes 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 Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernen bevakar löpande sin likviditet. Dels uppdateras veckovis kommande månads likviditetsbehov, dels sker en mer medellång likviditetsplanering vid varje månadsskifte.
Refinansieringsrisk	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.
Risk avseende åtaganden i låneavtal och obligationslån	Sernekes 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 Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Koncernen uppfyllande av lånevillkor och kovenanter bevakas löpande av styrelse och ledning.
Kreditrisk och motpartsrisk	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.	Finanspolicyn reglerar hanteringen. 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.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
Risk vid försäljningar av fastigheter och byggrätter	Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som tex 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.
Risk vid vinstavräkning	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 inom Bygg och Anläggning följs upp månadsvis av ledningen och prognosuppdateringar görs fyra gånger per år. Negativa prognosförändringar följs noga upp för att undvika framtida liknande problem.
Tvister	Serneke är verksamt 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.	Tvister bevakas löpande och följs upp månadsvis av ledningen.

BOLAGSSTYRNING

Serneke är en av Sveriges snabbast växande entreprenad- och projektutvecklingskoncerner med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning.

Koncernen bygger, utvecklar och förvaltar bostäder, kommersiella fastigheter, industrilokaler, offentliga byggnader, vägar och anläggningar samt övrig infrastruktur. Bolagets kunder utgörs främst av stat, kommuner, landsting, fastighetsbolag, industri- och handelsbolag samt kommunala och statliga bolag. Under 2016 hade koncernen en omsättning om 3 978 Mkr. Antalet medarbetare uppgick till cirka 850 per den 31 december 2016.

AKTIEÄGARE

Serneke-koncernen består av 58 bolag.* 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 2016 uppgick antalet aktieägare till fler än 5 000 st.

För ytterligare information om ägarstruktur, handel och kursutveckling, se sidorna 50–52 i årsredovisningen. De större huvudaktieägarna i Serneke utövar en aktiv ägarroll. Styrelse och koncernledning kontrollerar sammanlagt 77,0 procent av rösterna respektive 52,5 procent av kapitalet i bolaget. Bolagsordningen innehåller inget förbehåll om rösträttsbegränsning.

BOLAGSSTYRNING

Till grund för styrningen av Serneke ligger den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Svensk kod för bolagsstyrning (koden) liksom andra tillämpliga svenska och utländska lagar och regler.

* Inklusive intresseföretag och joint ventures.

Denna bolagsstyrningsrapport har upprättats som en del av Sernekes tillämpning av koden.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är enligt bolagsordningen Serneke Group och bolaget är publikt (publ). Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborgs kommun. Bolaget ska bedriva entreprenadverksamhet inom bygg och anläggning samt tillhandahålla därtill kompletterande produkter och tjänster, förvalta och äga fastigheter, handel och förvaltning av aktier och därmed förenlig verksamhet.

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.

Initiativ från aktieägare

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 2016

Årsstämma 2016 hölls den 28 april 2016 på bolagets huvudkontor i Göteborg. Sammanlagt var 73,3 procent av totalt antal aktier respektive 84,4 procent av totalt antal röster närvarande. Räkenskaperna för 2015 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 att, i enlighet med styrelsens förslag, bemyndiga styrelsen att fatta beslut om nyemission av aktier av serie B till en likvid om högst 700 Mkr i samband med bolagets förestående börsintroduktion.

Extra bolagsstämmor 2016

Två extra bolagsstämmor har hållits under 2016, den 4 februari och den 29 juni. På stämman den 4 februari beslutade stämman att styrelsen för Serneke Group AB ska bestå av sex ledamöter utan suppleanter. Den 29 juni beslutade stämman att, i enlighet med styrelsens förslag, ta upp ett konvertibellån genom nyemission av högst 416 666 konvertibler om sammanlagt högst 49 999 920 kr, vardera med rätt att konvertera till en stamaktie av serie B i bolaget. Erbjudandet riktades endast till tillsvidareanställd personal inom Serneke-koncernen. Löptid är från 26 augusti 2016 till och med den 26 augusti 2019.

Årsstämma 2017

Årsstämma i Serneke Group AB hålls den 3 maj 2017 på bolagets huvudkontor i Göteborg. För information om årsstämman, se sid 117.

Valberedning

Årsstämman i Serneke har antagit principer för utseende av valberedning. Enligt dessa principer ska valberedningen bildas efter det att styrelsens ordförande efter

STYRELSENS ARBETE UNDER 2016

● DECEMBER

Styrelsen

- Budget och affärsmål
- Bolagsstyrning
- Uppföljning och utvärdering av styrelsens arbete
- Revisionsstatus löpande granskning

Ersättningsutskott

- Utvärdering av VD:s arbete och ledningsgrupp samt planering för framtida behov

● SEPTEMBER/OKTOBER

Styrelsen

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

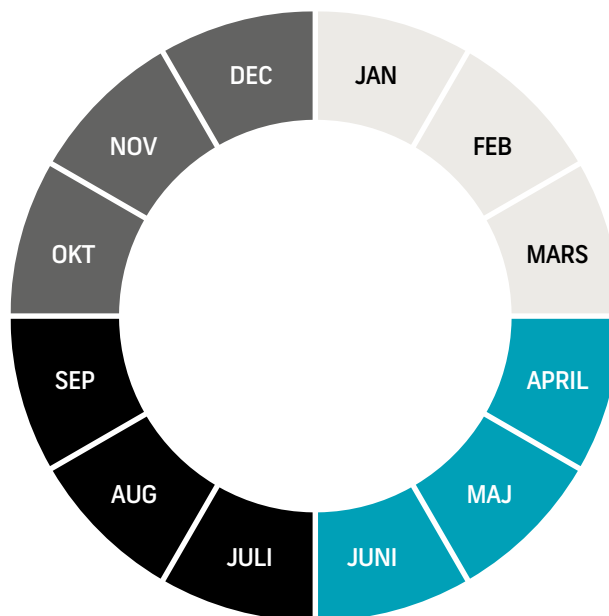
Revisionsutskott

- Revisionsplanering årsbokslut
- Utvärdering av intern kontroll och riskhantering

● JULI

Styrelsen

- Kvartalsrapport andra kvartalet



● FEBRUARI

Styrelsen

- Bokslutskommuniké
- Förslag till utdelning
- Förberedelse inför årsstämmen
- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelseutvärdering

Revisionsutskott

- Revisionsstatus bokslutsgranskning
- Utvärdering revisorer

● APRIL/MAJ

Styrelsen

- Kvartalsrapport första kvartalet
- Revisionsplan
- Utvärdering av incitamentsprogram och behov av nya program att framläggas på årsstämma

Konstituerande styrelsemöte

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

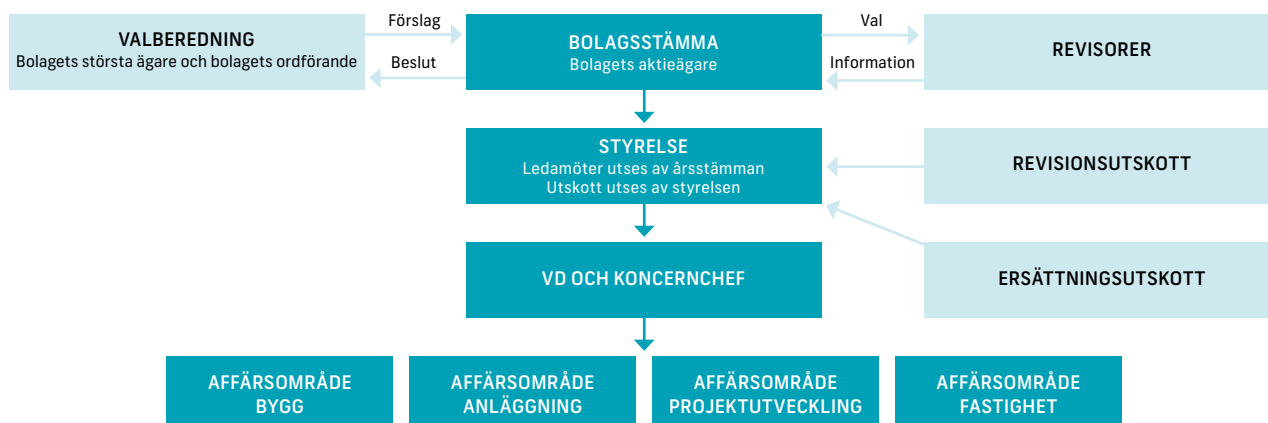
Ersättningsutskott

- Övergripande löne- och villkorspolicy för koncernen
- Ersättning till ledande befattningshavare, inklusive förslag till riktlinjer för beslut på årsstämma

Revisionsutskott

- Revisionsplan

SERNEKES STYRINGSSTRUKTUR



den sista bankdagen i september identifierat de tre röstmässigt största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot vardera till valberedningen. Om någon av de tre röstmässigt största aktieägarna avstår från sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storleksordning beredas tillfälle att utse en ledamot. Dessa tre ledamöter ska tillsammans med styrelsens ordförande utgöra Sernekes valberedning. Inför årsstämman 2017 består valberedningen av följande ledamöter:

- Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Invest AB och representerade 60,4 procent av rösterna den 31 oktober 2016, respektive 55,4 procent den 31 december 2016,
- Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB och representerade 13,4 procent av rösterna den 31 oktober 2016, respektive 12,5 procent den 31 december 2016,
- Christer Larsson, utsedd av Christer Larsson i Trollhättan AB och representerade 6,6 procent av rösterna den 31 oktober 2016, respektive 6,1 procent den 31 december 2016.
- samt Ulf Ivarsson, ordförande i Serneke Group AB.

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

Valberedningen har inför årsstämman 2017 haft sex protokollförda sammanträden samt även kommunicerat med varandra via telefon och e-post. Valbe-

redningens förslag är tillgängligt på koncernens webbplats, www.serneke.group.

STYRELSE

Styrelsen är efter bolagsstämman 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 bolagsstämmoalda ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio bolagsstämmoalda ordinarie ledamöter utan suppleanter.

Styrelsens medlemmar presenteras närmare på sid 53.

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 deltar inte i det operativa arbetet inom bolaget. Han ingår inte heller i koncernledningen.

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 möteordning, 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

STYRELSELEDAMÖTER

Namn	Invald år	Oberoende av bolaget	Oberoende av större aktieägare	Stämmobeslutat arvode	Mötesnärvaro under 2016		
					Revisions-utskott	Ersättnings-utskott	Styrelsemöte
Ulf Ivarsson	2011	Ja	Ja	450 000	4/4	4/4	15/15
Ola Serneke	2004	Nej	Nej	—	ej medlem	ej medlem	15/15
Mari Broman	2015	Ja	Ja	200 000	4/4	2/4	15/15
Ludwig Mattsson	2012	Ja	Nej	200 000	4/4	4/4	15/15
Anders Wennergren	2012	Ja	Ja	200 000	4/4	ej medlem	15/15
Kristina Willgård	2015	Ja	Ja	200 000 +75 000	4/4	ej medlem	15/15

hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under räkenskapsåret 2016 har styrelsen hållit 15 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 biträde 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.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen, exklusive verkställande direktören, utgör revisionsutskott med Kristina Willgård som ordförande. 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 rekommationer 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 fyra protokollförda sammanträden under 2016. I dessa möten har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats.

ERSÄTTNINGsutskott

Ersättningsutskottet består av Ulf Ivarsson (ordförande), Mari Broman och Ludwig Mattsson. Verkställande direktören är föredragande i frågor som inte berör verkställande direktörens villkor.

Ersättningsutskottet har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommationer 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 fyra sammanträden avseende ersättningar samt ett antal avstämningar via telefon och e-post under året.

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 nio ledande befattningshavare, se sid 54–55.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

Enligt Koden är styrelsens ordförande Ulf Ivarsson samt ledamöterna Mari Broman, Anders Wennergren och Kristina Willgård oberoende i förhållande till Serneke, bolagets ledning samt dess huvudägare. Styrelseledamoten Ludwig Mattsson representerar mer än 10 procent av rösterna och betraktas som beroende i förhållande till större aktieägare. Ola Serneke, verkställande direktör i Serneke Group AB, innehar mer än 10 procent av rösterna och anses därmed vara beroende i förhållandet till större aktieägare och bolaget.

Ingen av styrelseledamöterna eller medlemmarna av koncernledningen har någon familjerelation med någon annan styrelseledamot eller medlem av koncernledningen inom Serneke.

Det föreligger inte heller några intressekonflikter, genom vilka styrelseledamöters eller medlemmarna av koncernledningens privata intressen skulle stå i strid med bolagets intressen. Styrelseledamoten Ludwig Mattsson har ett innehav i Lommen Holding AB om 16 procent av aktierna. Lommen Holding AB äger dels Adaptakoncernen, som köper entrepre-

nadtjänster från Serneke, och har därutöver ett innehav om 10 procent av aktierna i Änglagården Holding AB, ett bolag i vilket Serneke innehar 40 procent av.

Närståendetransaktioner

Närståendetransaktioner inom Serneke-koncernen hänförs i normalfallet till entreprenaduppdrag, finansiering och inköp av konsulttjänster. Syftet är främst att skapa fler affärer framförallt i form av byggprojekt.

Transaktioner med Adapta anses utgöra närståendetransaktioner då huvudägare, Ludwig Mattsson, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av entreprenadtäkter och hyra av Sernekes huvudkontor. Transaktioner med Ola Serneke Invest AB anses utgöra närståendetransaktioner då Ola Serneke är huvudägare, VD och styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av försäljning av materiella anläggningstillgångar. Transaktioner med Glimstedt anses utgöra närståendetransaktioner då en av huvudägarna, Anders Wennergren, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av konsultkostnader.

I samband med noteringen av Sernekes aktier i november 2016 har Ola Serneke Invest AB, AB Stratio, Lommen Holding AB och Bassholmen AB, aktieäggande styrelseledamöter och vissa anställda i Serneke, däribland dess ledande befattningshavare, samt vissa andra aktieägare i bolaget åtagit sig, med vissa förbehåll, att inte sälja sina respektive innehav under viss tid från det att handeln på Nasdaq Stockholm har inletts. Denna så kallade lock up-period är 720 dagar för Ola Serneke Invest AB. För de andra större aktieägarna, aktieäggande styrelseledamöter och vissa anställda i Serneke, däribland dess ledande befattningshavare, är lock up-perioden 360 dagar.

Inget bolag i koncernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner

efter det att respektive uppdrag har avslutats. Personer i ledningsgruppen har rätt till lön under uppsägningstiden, se även not 10.

SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Serneke följer Svensk kod för bolagsstyrning från och med november 2016, då bolagets aktier upptogs till handel på Nasdaq Stockholm. Koden är avsedd att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Den bygger på principen "följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och att det inte alltid är felaktigt att avvika från en eller flera enskilda regler i koden om motiv finns och förklaras.

Avvikelser från Koden

Serneke Group AB noterade sin B-aktie på Nasdaq Stockholm den 24 november och uppfyller Kodens regelverk.

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 varefter styrelsen, tillsammans med revisor, även gör en årlig genomgång av risksituationen.

De väsentliga risker som Serneke identifierat är felaktigheter i redovisningen och värdering av pågående projekt, entreprenader och intresseföretag, 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 automa-

tiskt 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 som 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 styrelse. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Information och kommunikation

Bolaget har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att främja riktigheten av den finansiella rapporteringen och möjliggöra rapportering och återkoppling från verksamheten till styrelse och ledning, exempelvis genom att styrande dokument i form av interna policyer, riktlinjer och instruktioner avseende

den ekonomiska rapporteringen gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Bolaget har även upprättat policy och instruktioner i syfte att informera anställda och andra berörda inom Serneke om de lagar som är tillämpliga avseende bolagets informationsgivning och de särskilda krav på personer som är aktiva i ett börsnoterat bolag i situationer som exempelvis hanteringen av insiderinformation. I samband med detta har Serneke etablerat rutiner för hantering och begränsning av spridningen av information som ännu inte offentliggjorts, så kallad uppskjutet offentliggörande. Styrelsen har antagit en kommunikationspolicy och insiderpolicy som reglerar koncernens informationsgivning.

IR-funktionen

IR-funktionens huvudsakliga arbetsuppgifter är att stödja den verkställande direktören, vice VD och de ledande befattningshavarna i förhållande till kapitalmarknaderna, att förbereda kvartalsrapporter och årsredovisningar, analytikerträffar, bolagsstämmor och kapitalmarknadsmöten.

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.

INCITAMENTSPROGRAM

Tillsvidareanställd personal inom Koncernen har haft möjlighet att teckna konvertibler i Serneke Group AB (publ). Se avsnitt "Aktiekapital och ägarförhållanden" – "Konvertibelprogram" i denna del.

Koncernbolagen tillämpar inga bonusprogram för anställda, men den kollektivavtalade lönen är delvis resultatbaserad.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsen

Årsstämman 2016 beslutade att arvode till styrelsen skulle utgå med totalt 1 325 000 kronor, varav 450 000 kronor till styrelsens ordförande, 200 000 kronor till varje ledamot som inte är anställd i bolaget samt 75 000 kronor till ordförande i revisionsutskottet.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2016 utbetalades totalt 12,0 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 2016 till 15,2 Mkr, varav 2,3 Mkr utgjorde ersättning till verkställande direktören.

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 28 april 2016 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. Serneke ska tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande.

Ersättning ska utgå i form av fast lön, övriga förmåner samt pension. Rörlig ersättning ska inte utgå. Pensionsförmå-

ner ska vara avgiftsbestämda, med individuell pensionsålder, dock inte lägre än 60 år. Uppsägningstiden ska normalt vara sex månader från befattningshavarens sida. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden och den tid under vilken avgångsvederlag utgår sammantaget ej överstiga tolv månader. Stämموvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna arvoderas för tjänster inom deras respektive kompetensområde, som inte utgör styrelsearbete. För dessa tjänster ska utgå ett marknadsmässigt arvode vilket ska godkännas av styrelsen. Styrelsen ska ha rätt att frångå riktlinjerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

REVISION

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 bedömningar av bolagets interna kontroll.

Vid årsstämman 2016 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.

Vid årsstämman 2016 beslutades att ersättning till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning.

För information om ersättning till revisor, se not 8.

FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC	2013 JAN-DEC	2012** JAN-DEC
Resultaträkning					
Intäkter	3 978	3 107	1 800	1 143	1 075
Rörelseresultat	411	128	82	31	48
Resultat efter finansnetto	394	112	70	16	41
Årets resultat	394	137	68	25	41
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	1 160	408	204	148	55
Omsättningstillgångar	2 277	1 244	1 156	488	410
Totala tillgångar	3 437	1 652	1 360	636	465
Eget kapital	1 469	453	280	177	101
Långfristiga skulder	764	398	196	60	81
Kortfristiga skulder	1 204	801	884	399	283
Summa eget kapital och skulder	3 437	1 652	1 360	636	465
Order*					
Orderingång	5 539	5 094	—	—	—
Orderstock	7 041	5 125	—	—	—
Personal					
Medelantal anställda	779	618	479	369	336
Nyckeltal					
Tillväxt, %	28,0	72,6	57,5	6,3	19,8
Organisk tillväxt, %	28,0	51,8	41,3	7,8	19,8
Rörelsemarginal, %	10,3	4,1	4,6	2,7	4,5
Resultat per aktie, kr, före utspädning	22,40	8,49	4,73	1,94	3,53
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	21,22	8,11	4,37	1,76	3,17
Kassaflöde före finansiering	-156	32	4	-68	-58
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	2,56	2,23	3,83	1,82	-5,07
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	2,42	2,13	3,53	1,66	-5,07
Rörelsekapital	1 073	443	272	89	128
Sysselsatt kapital	1 985	670	695	354	274
Avkastning på sysselsatt kapital, %	31,8	19,0	16,2	10,8	22,7
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	41,0	37,4	29,7	18,1	51,8
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	83,51	28,06	19,48	13,83	9,00
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	79,12	26,82	17,98	12,55	7,89
Soliditet, %	42,7	27,4	20,6	28,0	21,8
Nettolåneskuld	-37	223	313	168	123,6
Nettoskuldssättningsgrad, %	-2,5	49,2	111,8	94,9	123,6
Snitt antal aktier före utspädning	17 590 630	16 141 542	14 375 892	12 884 298	11 525 670
Snitt antal aktier efter utspädning	18 567 901	16 891 542	15 576 345	14 193 884	12 835 256

* Orderstock och orderingång rapporteras enhetligt från och med januari 2015

** 2012 ej jämförbara siffror till följd av ändrad klassificering av fastigheterna från och med 2013

FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE																					
Intäkter	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.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intjäningsförmåga.																					
Tillväxt	Periodens intäkter minus föregående periods intäkter dividerat med föregående periods intäkter.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter.																					
Organisk tillväxt	Periodens intäkter justerad för förvärvad tillväxt minus föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt dividerat med föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter utan att genomföra förvärv av rörelsedrivande bolag.																					
<table> <tr> <th>Beräkning av organisk tillväxt</th><th>Jan-dec 2016</th><th>Jan-dec 2015</th></tr> <tr> <td>Intäkter innevarande period</td><td>3 978</td><td>3 107</td></tr> <tr> <td>Intäkter motsvarande period föregående period</td><td>3 107</td><td>1 800</td></tr> <tr> <td>Intäkter förändring</td><td>871</td><td>1 307</td></tr> <tr> <td>Justering struktureffekt</td><td>0</td><td>-630</td></tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt</td><td>871</td><td>677</td></tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt (%)</td><td>28,0</td><td>51,8</td></tr> </table>			Beräkning av organisk tillväxt	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015	Intäkter innevarande period	3 978	3 107	Intäkter motsvarande period föregående period	3 107	1 800	Intäkter förändring	871	1 307	Justering struktureffekt	0	-630	Total organisk tillväxt	871	677	Total organisk tillväxt (%)	28,0	51,8
Beräkning av organisk tillväxt	Jan-dec 2016	Jan-dec 2015																					
Intäkter innevarande period	3 978	3 107																					
Intäkter motsvarande period föregående period	3 107	1 800																					
Intäkter förändring	871	1 307																					
Justering struktureffekt	0	-630																					
Total organisk tillväxt	871	677																					
Total organisk tillväxt (%)	28,0	51,8																					
Orderingång	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets försäljning i AO Bygg och AO Anläggning under aktuell period.																					
Orderstock	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intäkter i AO Bygg och AO Anläggning under kommande perioder.																					
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.																					

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.
Sysselsatt kapital	Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. För affärsområden reduceras även nettot av koncerninterna fordringar och skulder.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långivare.
Beräkning av sysselsatt kapital		31 dec 2016 31 dec 2015
Summa tillgångar		3 437 1 652
Andra uppskjutna skattefordringar		-48 -37
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder		-1 404 -945
Sysselsatt kapital		1 985 670
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Ackumulerade delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Serneke 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 långivare.
Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital		31 dec 2016 31 dec 2015
31 december 2016 (1985) + 31 december 2015 (670) / 2		1 328
31 december 2015 (670) + 31 december 2014 (695) / 2		683
Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital		31 dec 2016 31 dec 2015
Resultat efter finansnetto		394 112
Tillägg för finansiella kostnader		28 18
Genomsnittligt sysselsatt kapital		1 328 683
Avkastning på sysselsatt kapital, %		31,8 19,0

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital, ackumulerade delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Serneke anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till bolagets förfogande.
Beräkning av genomsnittligt eget kapital		31 dec 2016 31 dec 2015
31 december 2016 (1 469) + 31 december 2015 (453) / 2		961
31 december 2015 (453) + 31 december 2014 (280) / 2		367
Beräkning av avkastning på eget kapital		31 dec 2016 31 dec 2015
Periodens resultat		394 137
Genomsnittligt eget kapital		961 367
Avkastning på eget kapital %		41,0% 37,4%
Soliditet	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.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder minus likvida tillgångar minus räntebärande fordringar.	Nettolåneskuld är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
Nettoskuld-sättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskuldssättningsgrad är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
Eget kapital per aktie	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen.	Serneke anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.
Kassaflöde från verksamheten per aktie	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	Serneke 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.
Resultat per aktie	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.	Serneke anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.

FINANSIELLA RAPPORTER

INNEHÅLL

KONCERNEN

Resultaträkning.....	76
Rapport över totalresultat	77
Rapport över finansiell ställning	78
Rapport över förändringar i eget kapital ...	80
Rapport över kassaflöden	81

MODERBOLAGET

Resultaträkning.....	82
Rapport över totalresultat	83
Balansräkning	84
Rapport över förändringar i eget kapital ...	86
Rapport över kassaflöden	87

NOTER

NOT 1 Allmän information	88
NOT 2 Väsentliga redovisningsprinciper.....	88
NOT 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar.....	94
NOT 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.....	95
NOT 5 Segmentsinformation	98
NOT 6 Intäkter per väsentligt intäktslag.....	100
NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag.....	100
NOT 8 Revisorns arvode och kostnadsersättning.....	100
NOT 9 Leasing	100
NOT 10 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	101
NOT 11 Finansiella intäkter	101
NOT 12 Finansiella kostnader	102
NOT 13 Bokslutsdispositioner	102
NOT 14 Skatt på årets resultat.....	102
NOT 15 Goodwill	102
NOT 16 Förvaltningsfastigheter	103
NOT 17 Övriga materiella anläggningstillgångar.....	103
NOT 18 Andelar i koncernbolag.....	104

NOT 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures.....	105
NOT 20 Andra långfristiga fordringar	106
NOT 21 Projekt- och exploateringsfastigheter.....	106
NOT 22 Varulager	106
NOT 23 Kundfordringar	106
NOT 24 Entreprenaduppdrag	107
NOT 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....	107
NOT 26 Övriga kortfristiga fordringar	107
NOT 27 Eget kapital.....	107
NOT 28 Upplåning.....	108
NOT 29 Uppskjuten skatt	109
NOT 30 Övriga avsättningar	109
NOT 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....	109
NOT 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	110
NOT 33 Kassaflödesanalys	110
NOT 34 Närstående.....	110
NOT 35 Händelser efter balansdagen	111
NOT 36 Disposition av moderbolagets vinst	111

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
Intäkter	5, 6	3 978	3 107
Produktions- och förvaltningskostnader		-3 738	-2 931
Bruttoresultat		240	176
Försäljnings- och administrationskostnader		-97	-68
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		42	—
Omvärdering av joint ventures	19	226	—
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	19	0	20
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10	411	128
Finansiella intäkter	11	11	2
Finansiella kostnader	12	-28	-18
Finansnetto		-17	-16
Resultat efter finansiella poster		394	112
Skatter	14	0	25
Årets resultat		394	137
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		394	137
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr		22,40	8,49
Resultat per aktie efter utspädning, kr		21,22	8,11
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier		17 590 630	16 141 542
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier		18 567 901	16 891 542

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
Årets resultat		394	137
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Årets omräkningsdifferenser		0	0
Summa totalresultat		394	137
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		394	137
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	23	23
Förvaltningsfastigheter	16	329	13
Övriga materiella anläggningstillgångar	17	75	74
Uppskjutna skattefordringar	28	48	37
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	424	94
Långfristiga räntebärande fordringar	20	30	21
Övriga långfristiga fordringar	20	231	146
Summa anläggningstillgångar		1160	408
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	21	242	629
Varulager	22	2	4
Kundfordringar	23	589	352
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	24	252	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	19	12
Övriga kortfristiga fordringar	26	602	39
Kassa och bank		571	11
Summa omsättningstillgångar		2 277	1 244
Summa tillgångar		3 437	1 652

Belopp i Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		2	2
Övrigt tillskjutet kapital		777	155
Omräkningsreserv		-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		691	297
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 469	453
Innehav utan bestämmande inflytande		—	—
Summa eget kapital		1 469	453
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28	436	107
Övriga långfristiga skulder		208	190
Övriga avsättningar	30	120	101
Summa långfristiga skulder		764	398
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	128	147
Leverantörsskulder		541	349
Aktuella skatteskulder		10	13
Övriga kortfristiga skulder		146	67
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	24	172	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	207	60
Summa kortfristiga skulder		1 204	801
Summa eget kapital och skulder		3 437	1 652

Information om koncernens ställda säkerheter och eventalförpliktelser framgår av not 32.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2015	2	119	-1	160	280	0	280
Totalresultat							
Årets resultat				137	137		137
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser			0		0		0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt			0	0	0	0	0
Summa totalresultat	0	0	0	137	137	0	137
Transaktioner med aktieägare:							
Nyemission	0	36			36		36
Konvertering konvertibelt lån							
Förvärv av minoritetsandelar i dotterbolag		0		0	0	0	0
Summa transaktioner med aktieägare	0	36	0	0	36	0	36
Utgående balans per 31 december 2015	2	155	-1	297	453	0	453
Ingående balans per 1 januari 2016	2	155	-1	297	453	0	453
Totalresultat							
Årets resultat				394	394	0	394
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser			0				0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt			0	0	0		0
Summa totalresultat	0	0	0	394	394		394
Transaktioner med aktieägare:							
Nyemission	0	598			598		598
Konvertering konvertibelt lån	0	23			23		23
Eget kapitalandel av konvertibelt lån		1			1		1
Summa transaktioner med aktieägare	0	622	0	0	622		622
Utgående balans per 31 december 2016	2	777	-1	691	1 469		1 469

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		411	128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-397	-203
Erhållen ränta		—	2
Erlagd ränta		-19	-18
Betald inkomstskatt		-6	0
		-11	-91
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		233	78
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		2	1
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-237	-78
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-103	-28
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat		-55	7
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		192	77
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		17	67
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat		7	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45	36
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-175	-10
Försäljning av anläggningstillgångar		—	4
Förvärv av rörelse		-10	0
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-16	2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-201	-4
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		598	36
Upptagna lån		547	39
Upptaget konvertibel lån		16	50
Amortering av lån		-427	-130
Förändring av checkräkningskredit		-18	-100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		716	-105
Årets kassaflöde		560	-73
Likvida medel vid årets början		11	84
Likvida medel vid årets slut		571	11

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
Intäkter	6	88	58
Försäljnings- och administrationskostnader	7	-97	-68
Rörelseresultat	8, 9, 10	-9	-10
Finansiella intäkter	11	2	1
Finansiella kostnader	12	-11	-3
Finansnetto		-9	-2
Bokslutsdispositioner	13	-39	-44
Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner		-57	-56
Skatt på årets resultat	14	9	30
Årets resultat		-48	-26

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
Årets resultat		-48	-26
Övrigt totalresultat		—	—
Summa totalresultat		-48	-26

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	17	6	9
Summa materiella anläggningstillgångar		6	9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	75	28
Uppskjuten skattefordran	29	54	37
Andra långfristiga fordringar		1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		130	66
Summa anläggningstillgångar		136	75
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	21	3	3
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	0	0
Fordringar hos koncernbolag		715	441
Övriga kortfristiga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	6	6
Summa kortfristiga fordringar		721	447
Kassa och bank		476	3
Summa omsättningstillgångar		1 200	453
SUMMA TILLGÅNGAR		1 336	528

Belopp i Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2	2
Reservfond		1	—
		3	2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		774	154
Balanserat resultat		-46	-20
Årets resultat		-48	-26
		680	108
Summa eget kapital		683	110
Långfristiga skulder	28		
Konvertibelt skuldebrev		15	50
Långfristiga räntebärande skulder		297	7
Summa långfristiga skulder		312	57
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	27	2
Leverantörsskulder		15	4
Skulder till koncernbolag		282	348
Aktuella skatteskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		2	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	15	6
Summa kortfristiga skulder		341	361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 336	528

Information om moderbolagets ställda säkerheter och eventalförpliktelser framgår av not 32.

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	
Ingående balans per 1 januari 2015	2		118	-20	100
Årets resultat				-26	-26
Summa totalresultat				-26	-26
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	0		36		36
Konvertering konvertibelt lån					
Summa transaktioner med aktieägare	0		36		36
Utgående balans per 31 december 2015	2		154	-46	110
Ingående balans per 1 januari 2016	2		154	-46	110
Årets resultat				-48	-48
Summa totalresultat				-48	-48
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	0		598		598
Konvertering konvertibelt lån	0		22		22
Eget kapital del av konvertibelt lån		1			1
Summa transaktioner med aktieägare	0		620		621
Utgående balans per 31 december 2016	2	1	774	-94	683

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-9	-10
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	2	2
Erhållen ränta		2	1
Erlagd ränta		-11	-3
Betald inkomstskatt		0	0
		-16	-10
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-280	-151
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		11	2
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-143	150
		-412	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-428	-9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1	-5
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		598	36
Upptagna lån		309	50
Amortering av lån		-5	0
Förändring checkräkningskredit		—	-76
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		902	10
Årets kassaflöde		473	-4
Likvida medel vid årets början		3	7
Likvida medel vid årets slut		476	3

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.

Företagets och dess dotterbolags (tillsammans "koncernens") verksamhet omfattar heltäckande tjänster inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Serneke arbetar mot såväl den offentliga som den kommersiella 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 och förvaltningsfastigheter som är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya och ändrade IFRS-standarder och tolkningar 2016

De nya och ändrade standarder samt tolkningar som trätt ikraft för räkenskapsåret 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Tolkningar

IFRS Interpretations Committee (IFRIC) har inte publicerat några nya tolkningar som har trätt ikraft för räkenskapsåret 2016.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 15 Revenue from contracts with customers utfärdades den 28 maj 2014 och ska ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för nästan alla intäkter som uppkommer genom avtal med kunder, med undantag för leasingavtal, finansiella instrument och försäkringsavtal. Grundprincipen för intäktsredovisning enligt IFRS 15 är att ett företag ska redovisa en intäkt på det sätt som återspeglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden, till det belopp som företaget förväntar sig rätt att erhålla i utbyte mot varan eller tjänsten. En intäkt redovisas då kunden erhåller kontroll över varan eller tjänsten. Det finns betydligt mer vägledning i IFRS 15 för specifika områden och upplysningskraven är omfattande. IFRS 15 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare med tidigare tillämpning tillåten.

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018.

IFRS 16 Leases utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta 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. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9, IFRS 15 och IFRS 16 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av dessa tre standarder och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som inte har trätt ikraft inte kommer att få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

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 engagemang i investeringsobjektet, samt möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 18.

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 överensstämja med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade 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:

- i) summan av det verkliga värdet för den erhållna ersättningen och det verkliga värdet av eventuellt kvarvarande innehav och
- ii) 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.

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 IAS 39 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 rörelseresultat 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.

Anläggningstillgångar som innehas till försäljning

Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) klassificeras som innehas för försäljning om deras redovisade värde kommer återvinnas huvudsakligen genom försäljning och inte genom fortlöpande användning. För att uppfylla detta krav måste det vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske och tillgången (eller avyttringsgruppen) ska vara tillgänglig för omedelbar försäljning i förevarande skick. Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) klassificerade som innehas till försäljning redovisas till det lägsta av det redovisade värdet och det verkliga värdet med avdrag för försäljningskostnader.

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 miljön 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. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnitts-

kurs, 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 dotterbolag 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 prövas 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, kvalificerar 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 eventualtillgångarna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- Uppskjuten skattefordran eller -skuld och skulder eller tillgångar hänförliga till det förvärvade företagets 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 företagets aktierelaterade tilldelningar eller till utbytet av det förvärvade företagets aktierelaterade tilldelningar mot förvärvarens aktierelaterade värderas vid förvärvstidpunkten i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar.
- Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) 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 redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

Villkorade tilläggsköpeskillningar vid tillgångsförvärv redovisas initialt till verkligt värde och ingår som en del i anskaffningsvärdet för tillgången. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid förändringar i antaganden om den villkorade köpeskillingen 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. Intresseföretags/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 intresseföretagets/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 intresseföretagets/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

Entreprenadintäkter

Samtliga entreprenaduppdrag utvärderas initialt enligt IFRIC 15; "Avtal om uppförande av fastigheter". Beroende på avtalsutformningen kan uppdraget antingen betraktas som ett entreprenadavtal och redovisas enligt IAS 11; Entreprenad avtal, vilket innebär successiv vinstavräkning. Om projektavtalen ej möter de krav som ställs enligt IFRIC 15, betraktas uppdraget som en såld tjänst eller vara. I den situationen, redovisas intäkter och resultat i enlighet med IAS 18, Intäkter vilket normalt är när ägarövergång har skett.

När utfallet av ett entreprenaduppdrag som redovisas enligt IAS 11, kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, ska uppdragsinkomsten och de uppdragsutgifter som är hänförliga till uppdraget redovisas som intäkt respektive kostnad med hänvisning till uppdragets färdigställandegrad vid rapportperiodens slut. Färdigställandegraden 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 förlusten omgående redovisas som en kostnad i sin helhet. Ändringar i omfattningen av uppdraget, anspråk och incitamentsersättningar ingår i uppdragsinkomsten i den utsträckning det är sannolikt att justeringarna kommer att resultera i inkomster och kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Om utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt ska intäktsredovisning endast ske med belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren, och uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer.

Vid produktionsstart av bostadsrättsprojekt, med en bostadsrättsförening som beställare, i de fall där fastigheten redan ägs av Serneke, överförs fastigheten till bokfört värde till entreprenadprojektet och inräknas i projektets övriga produktionskostnader.

Där projektavtalen mot bostadsrättsföreningen möter de krav som ställs på ett entreprenaduppdrag enligt IAS 11 baseras intäkter på upparbetningsgrad och resultat och beräknas utifrån samma principer som ovan. Risker förknippade med åttaganden till bostadsrättsföreningen vad gäller osålda lägenheter är beaktade i det upparbetade resultatet.

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.

Intäkten redovisas när äganderätten har övergått, dvs när alla väsentliga risker och förmåner har övergått till köparen. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter samt entre-

prenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/eller byggrättstransaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata avtal eller om de ska ses som ett enda avtal, en s.k. länkad transaktion.

Försäljningar av 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. När försäljningsintäkt redovisas, beaktas även samtliga kvarstående åttaganden i försäljningsresultatet.

Hyresintäkter

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilka redovisas linjärt. Koncernen som leasinggivare har endast hyresavtal som klassificeras som operationella leasingavtal. 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.

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.

Leasingavtal – koncernen som leasetagare

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentlig överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgångar i koncernens balansräkning till verkligt värde vid leasingperiodens början eller till nuvärdet av minimileaseavgifterna om detta är lägre. Motsvarande skuld till leasegivaren redovisas i balansräkningen som en finansiell leaseavskuld.

Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden. Räntan fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den under respektive period redovisade skulden. Räntekostnaden redovisas direkt i resultaträkningen.

Anläggningstillgångarna skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Ersättning 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. Ränteintäkter 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 skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller anvisats 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 skatteskulder 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 skatteskulder 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 skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna 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 återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller anvisats 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 inkluderas 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 framåtriktat.

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

De fastigheter som är förvärvade för en mer långsiktig strategisk utveckling inom affärsområde Fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet när koncernens avsikt med innehavet är 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 16.

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

Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värderingstidpunkten 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 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.

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 tidsvärde 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.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentligt försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålls till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

De finansiella tillgångarnas och finansiella skuldernas verkliga värden bestäms enligt följande:

Det verkliga värdet för finansiella tillgångar och skulder med standardvillkor som handlas på en aktiv marknad bestäms med hänvisning till noterat marknadspris.

Det verkliga värdet på andra finansiella tillgångar och skulder bestäms enligt allmänt accepterade värderingsmodeller som baseras på information hämtad från observerbara aktuella marknadstransaktioner.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av dess verkliga värde, om inte annat särskilt anges i efterföljande noter.

Upplupet anskaffningsvärde

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet. Kassamedel och banktillgodohavanden kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Kortfristiga placeringar kategoriseras som "Innehav för handel" och värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder- nas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Skulder till kreditinstitut och andra låneskulder

Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter (se ovan).

Konvertibelt skuldebrev

Koncernen har emitterat ett konvertibelt skuldebrev (sammansatt finansiellt instrument) som ägaren kan omvandla till ett visst antal stamaktier i det emitterande företaget. Det konvertibla skuldebrevet innehåller både en skuld- och en egetkapitaldel. Koncernen redovisar skulddelen och egetkapitaldelen var för sig i rapporten över finansiell ställning. Initialt fastställer emittenten av ett konvertibelt skuldebrev det redovisade värdet för skulddelen genom att beräkna det verkliga värdet för en liknande skuld som saknar rätt till konvertering. Det redovisade värdet på egetkapitaldelen, som motsvarar rätten att konvertera instrumentet till stamaktier, erhålls därefter genom att det verkliga värdet på det sammansatta finansiella instrumentet som helhet minskas med det verkliga värdet på den finansiella skulden.

I den efterföljande redovisningen värderas skulddelen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Egetkapitaldelen omvärderas inte, utom vid konvertering eller inlösen.

Moderbolaget har under året emitterat konvertibelt skuldebrev (sammansatt finansiellt instrument) som kan omvandlas till ett visst antal stamaktier i det emitterande företaget.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Serneke förvärvat återkommande olika projekt- och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärfas för att utvecklas inom affärsområde Projektutveckling klassificeras som omsättningstillgångar. 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 skälig 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 den- samma 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

Avsättningar 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 rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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 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. 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. Förvärvsrelaterade 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.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. I moderbolaget tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Det innebär att finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdeets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Principer för inbokning och bortbokning av finansiella instrument motsvarar de som tillämpas för koncernen och som beskrivs ovan.

Pensioner

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

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft för räkenskapsåret 2016 har inte påverkat moderbolagets finansiella rapporter.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2017 eller senare.

Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderföretagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången. Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna. Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

NOT 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste 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 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.
- Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver ett antal olika bedömningar såsom avkastningskrav m.m.
- Värdering av koncernens ägda förvaltningsfastigheter och förvaltningsfastigheter ägda genom intresseföretag och joint ventures kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Bedömningen som rör koncernägda förvaltningsfastigheter påverkar posten Förvaltningsfastigheter i balansräkningen och i resultaträkningen redovisas posten Värdeförändring av förvaltningsfastigheter. Bedömningen som rör förvaltningsfastigheter ägda genom intresseföretag och joint ventures påverkar posten Andelar i intresseföretag och joint ventures i balansräkningen och i resultaträkningen redovisas effekten på raden Resultatandel i intresseföretag och joint ventures.
- Koncernens projekt- och exploateringsfastigheter marknadsvärderas ej i koncernens balansräkning. Ändå kan bedömningar och uppskattningar ge en betydande påverkan på koncernens marknadsvärde. Värdering av dessa fastigheter kräver ett antal olika bedömningar, se ovan.

- 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. 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 antagande 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 15.
- Serneke har under 2016 genom bolaget Karlavagnstornet Holding AB avyttrat 50 procent av aktierna i Karlavagnsplatsen Holding AB till NSF II Sweden AB (NREP).
Köpeskillingen för de överlåtna aktierna i Karlavagnsplatsen Holding AB uppgick till hälften av det underliggande byggrättsvärdet som parterna preliminärt ansåg uppgick till cirka 1,5 miljarder kronor. Marknadsvärdet är baserat på antagandet att byggrätterna ovan jord kommer att uppgå till ett visst antal kvadratmeter multiplicerat med ett på förhand bestämt pris per kvadratmeter. Köpeskillingen kommer att justeras för det fall antalet möjliga kvadratmeter som byggrätterna omfattar avviker från antagandet enligt ovan. Vidare kan köpeskillingen komma att justeras för det fall att vidareförsäljning av byggrätter sker till ett pris understigande det pris som

parterna överenskommit för bestämmande av köpeskillning. Serneke har gentemot köparen gjort ett antal åtaganden, bland annat ska Serneke tillse att fastighetsägande bolag tillförs vissa överenskomna tomt- och markområden. Vidare ska Serneke svara för samtliga kostnader hänförliga till fastighetsbildning inklusive eventuell stämpelskatt och för vissa andra åtaganden och tjänster avseende framdrivandet av projektet, innefattande bland annat kostnader för sanering, rivning och exploateringsåtgärder.

Transaktionen är villkorad av att detaljplan med vissa villkor godkänns. Om de fastighetsägande bolagen i projektet inte inom fyra år från avtalsdagen förvärvat de överenskomna tomt- och markområdena eller om detaljplanen för området inte har vunnit laga kraft inom nämnda tid, kan köparen under vissa förhållanden befrias från sin skyldighet att betala köpeskillning utöver den initiala köpeskillingen som erlades på tillträdesdagen. För det fall att den detaljplan avseende det aktuella området som slutligen vinner laga kraft inte möter de avtalade kraven har köparen också rätt att häva avtalet, innebärande att alla prestationer ska återgå, inkluderande bland annat att Karlavagnstornet Holding AB ska återbetala erhållen köpeskillning och tillse att NSF II Sweden AB, krona för krona, får kompensation för investeringar som gjorts och att lån från NSF II Sweden AB till Karlavagnsplatsen Holding AB återbetalas. Det aktuella kravet på detaljplanen innebär att en övervägande del av byggrätterna ovan jord ska kunna användas för bostäder.

För att återspegla innebörden i transaktionen har Serneke allokert köpeskillningen mellan dels försäljning av andelar, dels försäljning av framtida tjänster. Serneke har bedömt att det är mycket sannolikt att detaljplanen kommer att godkännas, vilket har inneburit att intäkten från försäljningen av andelarna har redovisats under 2016. Resultatet från försäljning av andelar har redovisats i resultaträkningen vid tidpunkten för avyttringen. Resultat från försäljning av tjänster redovisas i resultaträkningen över tid enligt principerna för successiv vinstavräkning.

- IFRS saknar regler för hur villkorade köpeskillningar ska redovisas vid tillgångsförvärv. För redovisning av villkorade köpeskillningar har Serneke tillämpat en metod som tar utgångspunkt i motsvarande regler för villkorade köpeskillningar enligt IFRS 3 Rörelseförvärv. Det innebär att villkorade köpeskillningar 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.

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. Koncernen arbetar ständigt för att förbättra likviditetssituationen. Arbetet med en effektivare indrivning av kundfordringar pågår och prioriteras högt i koncernen.

Långsiktig likviditetsplanering uppdateras varje månad och kortsiktig likviditetsplanering sker veckovis för den kommande månaden. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan. Se även not 28.

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

Checkräkningskrediterna hos Nordea om 200 Mkr löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent. Vid det senaste rapporteringstillfället 31 december 2016, rapporterades en soliditet om 42,7 procent (27,4).

KONCERNEN	Tillgänglig likviditet	
	2016-12-31	2015-12-31
Kassa och bank	571	11
Outnyttjade checkräkningskrediter	200	145
Summa	771	156

LÖPTIDSANALYS FINANSIELLA SKULDER, ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN INKLUSIVE RÄNTA

KONCERNEN 2016 Mkr	Valuta	Medelränta på balans- dagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2017	Förfall 2018–2019	Förfall 2020 ff
Banklån	SEK	1,93	184	191	85	97	9
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	1,25	44	45	20	25	
Konvertibla skuldebrev	SEK	3,12	41	43	27	16	
Obligation	SEK	6,25	300	352	19	333	
Summa räntebärande finansiella skulder			569	631	151	471	9
Leverantörsskulder	SEK	—	541	541	541		
Övriga skulder	SEK	—	224	224	224		
Summa icke räntebärande finansiella skulder			765	765	765	0	0
Summa finansiella skulder			1 334	1 396	916	471	9

KONCERNEN 2015 Mkr	Valuta	Medelränta på balans- dagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2016	Förfall 2017–2018	Förfall 2019 ff
Banklån	SEK	2,84	137	141	105	13	23
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	2,27	37	38	13	25	
Konvertibla skuldebrev	SEK	4,00	50	54		54	
Checkräkningskredit	SEK	2,15	20	20	20		
Övriga räntebärande skulder	SEK	4,00	10	10	10		
Summa räntebärande finansiella skulder			254	264	149	92	23
Övrig långfristig upplåning	SEK	—	190	190		190	
Leverantörsskulder	SEK	—	349	349	349		
Övriga skulder	SEK	—	170	170	139	31	
Summa icke räntebärande finansiella skulder			709	709	488	221	0
Summa finansiella skulder			963	973	637	313	23

Mer information framgår av not 28.

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 28.

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. Kundfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsriskerna är begränsade. Se not 23 för en åldersanalys av utestående kundfordringar samt reserverade och reglerade osäkra kundfordringar. 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 IAS 39, 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 finansiell 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	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar som kan säljas		Kund- och lånefordringar		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Finansiella tillgångar												
Andra långfristiga fordringar	—	—	1	1	259	166	—	—	260	167	261	167
Kundfordringar	—	—	—	—	589	352	—	—	589	352	589	352
Övriga kortfristiga fordringar	—	—	—	—	463	39	—	—	463	39	463	39
Kassa och bank	—	—	—	—	571	11	—	—	571	11	571	11
Summa finansiella tillgångar	—	—	1	1	1882	568	—	—	1883	569	1884	569
Finansiella skulder												
Konvertibelt skuldebrev	—	—	—	—	—	—	41	50	41	50	41	50
Skulder till kreditinstitut	—	—	—	—	—	—	184	157	184	157	184	157
Obligation	—	—	—	—	—	—	294	—	294	—	308	—
Leasingskuld	—	—	—	—	—	—	44	37	44	37	44	37
Övriga korta och långa skulder	—	—	—	—	—	—	224	339	224	339	224	339
Leverantörsskulder	—	—	—	—	—	—	541	349	541	349	541	349
Summa finansiella skulder	—	—	—	—	—	—	1328	932	1328	932	1342	932

Effekter från värdering av finansiella instrument till verkligt värde ingår i koncernens resultat med 0 Mkr (0).

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 16 Förvaltningsfastigheter för information om byggnader och mark värderade till verkligt värde som är hänförliga till nivå 3.

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, prissättnings-tjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet till-

gängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner 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	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Finansiella tillgångar								
Finansiella tillgångar som kan säljas	—	—	—	—	1	1	1	1
Summa finansiella tillgångar	—	—	—	—	1	1	1	1
Finansiella skulder								
Övriga korta och långa skulder	—	—	—	—	31	31	31	31
Varav tilläggsköpeskillningar	—	—	—	—	31	31	31	31
Summa finansiella skulder	—	—	—	—	31	31	31	31

Under 2015 gjordes ett tillgångsförvärv som innefattade en tilläggsköpeskillning vid framtida detaljplansändring och entreprenad. Det bedömda utfallet av tilläggsköpeskillningen uppgår till 31 Mkr, vilket är oförändrat jämfört med föregående år. I övrigt så har inga förändringar gentemot tidigare redovisade perioder skett.

Den 27 augusti 2014 tecknades avtal om att förvärva 100 procent av aktierna i Värmdö Byggentreprenader AB. Enligt överenskommelsen om villkorad köpeskillning ska Serneke erlagga en rörlig köpeskillning som maximalt kan uppgå till 30 Mkr. Serneke och säljaren av Värmdö Byggentreprenader AB tvistar för närvarande om betalning om eventuell tilläggsköpeskillning, varvid säljaren har påkallat ett skiljeförfarande.

Sernekes uppfattning är att tilläggsköpeskillning inte ska utgå och bedömer det verkliga värdet på tilläggsköpeskillningen uppgår till 0 Mkr (0).

I maj 2016 förvärvades Sæve flygplats av Swedavia. Utöver köpeskillningen om 175 Mkr ska Serneke till säljaren utge tilläggsköpeskillning om maximalt 200 Mkr om ett antal i aktieöverlåtelseavtalet angivna förutsättningar blir uppfyllda. Serneke gör idag bedömningen att de angivna förutsättningarna för utgivande av eventuell tilläggsköpeskillning inte kommer att infrias och har följaktligen ej reserverat medel för detta och vidare bedömer Serneke det verkliga värdet på tilläggsköpeskillningen uppgår till 0 Mkr (0).

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 2016 till 42,7 procent (27,4). Koncernen omfattas av externt ålagda kapitalkrav som framgår av not 28.

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, Projektutveckling och Fastighet. 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.

Fastighet: Verksamheten förvaltar och utvecklar fastigheter för långsiktig värdestregring. Förvaltning sker av kommersiella fastigheter.

Koncerngemensamt: Övrig verksamhet redovisas under Koncern-gemensamt och består främst av centrala bolag och koncernfunktioner.

Segmentsrapporteringen sker utifrån rapporterade intäkter och resultat enligt koncernredovisningen.

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 2016 Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	3 208	370	371	14	15	—	3 978
Intern försäljning	21	85	2	1	84	-193	0
Summa intäkter	3 229	455	373	15	99	-193	3 978
Rörelseresultat	86	-36	334	37	-10	—	411
Finansiella intäkter	—	—	—	—	11	—	11
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-28	—	-28
Resultat efter finansiella poster							394
Skatt	—	—	—	—	0	—	0
Årets resultat							394

Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Tillgångar							
Goodwill (ingår i övriga anläggningstillgångar)	23	—	—	—	—	—	23
Uppskjutna skattefordringar	—	—	—	—	48	—	48
Förvaltningsfastigheter	—	—	—	329	—	—	329
Andelar i intresseföretag och joint ventures	—	—	327	97	—	—	424
Övriga anläggningstillgångar	94	11	189	28	13	—	335
Projekt- och exploateringsfastigheter	—	—	239	—	3	—	242
Upparbetat men ej fakturerat	179	72	1	—	—	—	252
Övriga omsättningstillgångar	867	72	692	62	491	-400	1784
Summa tillgångar	1 163	155	1 448	516	555	-400	3 437

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	8	3	1	1	4	—	17
Nedskrivningar	—	—	51	—	—	—	51
Omvärdering intressebolag och joint ventures	—	—	226	—	—	—	226
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	—	—	0	4	-4	—	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	—	—	—	42	—	—	42
Väsentliga poster utöver av- och nedskrivningar som ej motsvaras av utbetalning	0	—	—	14	—	—	14

KONCERNEN 2015 Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	2 376	248	477	2	4	—	3 107
Intern försäljning	90	141	63	1	57	-352	0
Summa intäkter	2 466	389	540	3	61	-352	3 107
Rörelseresultat	48	-15	166	0	-71	0	128
Finansiella intäkter	—	—	—	—	2	—	2
Finansiella kostnader	—	—	—	—	-18	—	-18
Resultat efter finansiella poster	—	—	—	—	—	—	112
Skatt	—	—	—	—	25	—	25
Årets resultat	—	—	—	—	—	—	137

Under 2015 fördes innehavet i Änglagården över från Affärsområde Projektutveckling till det nybildade affärsområdet Fastighet. I samband med detta har Projektutveckling redovisat en koncernintern intäkt om 55 Mkr.

Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Tillgångar							
Goodwill	23	—	—	—	—	—	23
Uppskjutna skattefordringar	—	—	—	—	37	—	37
Förvaltningsfastigheter	—	—	—	13	—	—	13
Andelar i intresseföretag och joint ventures	—	—	—	94	—	—	94
Övriga anläggningstillgångar	170	10	87	2	9	-37	241
Projekt- och exploateringsfastigheter	—	—	626	—	3	—	629
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	126	54	17	—	—	—	197
Övriga omsättningstillgångar	607	66	190	10	535	-990	418
Summa tillgångar	926	130	920	119	584	-1 027	1 652

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	-6	-2	-3	-1	-3	—	-15
Nedskrivningar	—	—	—	—	—	—	—
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	—	—	—	5	15	—	20
Väsentliga poster utöver av- och nedskrivningar som ej motsvaras av utbetalning	11	—	—	-5	—	—	6

Information om geografiska områden

Koncernen bedriver endast verksamhet inom Sverige med tre huvudsakliga geografiska områden – Väst, Syd och Öst.

NOT 6 Intäkter per väsentligt intäktslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Entreprenaduppdrag	3 642	2 611	2	0
Intäkter från försäljning av projekt- och exploateringsfastigheter	318	464	1	0
Hysesintäkter *	15	18	5	4
Administrativa tjänster	—	—	80	54
Övrigt	3	14	0	0
Summa	3 978	3 107	88	58

* Vissa projekt- och exploateringsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresavtalen avser främst korttidsupplåtelse fram till det att byggnation påbörjas. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 0 Mkr (0) och i moderbolaget till 0 (0) Mkr. Framtida minileasingintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller i allt väsentligt inom ett år.

NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Material	-465	-419	—	—
Underentreprenörer	-2 250	-1 599	—	—
Personal	-527	-395	-34	-25
Redovisat värde sålda omsättningsfastigheter	-101	-276	—	—
Övriga produktionskostnader	-327	-220	—	—
Avskrivningar	-17	-16	-2	-2
Nedskrivningar	-51	—	0	—
Övrigt	-97	-74	-61	-41
Summa	-3 835	-2 999	-97	-68

NOT 8 Revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Deloitte				
revisionsuppdrag	3	1	2	1
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	2	3	1
skatterådgivning	0	0	0	0
konsultation	1	0	0	0
Summa Deloitte	5	3	5	2

Deloitte valdes som huvudansvarigt revisionsbolag under året 2013.

NOT 9 Leasing**Operationell leasing - leasetagare**

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Minimileaseavgifter	78	16	13	8
Variabla avgifter	2	1	2	0
Summa	80	17	15	8

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Inom ett år	22	16	13	8
Mellan 1 och 5 år	48	41	46	33
Senare än 5 år	17	34	17	34
Summa	87	91	76	75

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

Leasingperioden för koncernens och moderbolagets hyreslokaler uppgår till 1–9 år. Förlängning av hyresavtalet vid leasingperiodens utgång kan ske till vad koncernen bedömer vara en marknadsmässig avgift. Hyresbetalningarna ökar årligen enligt index där indextalet för oktober månad ska utgöra bastal. Leasingperioden för övriga lokaler varierar mellan 3 och 7 år.

Leasingperioden för diverse kontorsmaskiner varierar mellan 3 och 4 år.

Koncernen och moderbolaget tecknade under 2015 ett nytt hyresavtal gällande huvudkontor i Göteborg. Detta avtal är på 10 år och hyran kommer att regleras enligt indexklausuler. Under 2016 tecknade koncernen och moderbolaget ett nytt hyresavtal gällande lokalkontor i Stockholm. Avtalet löper på tre år med tre månaders uppsägningstid, sägs inte avtalet upp förlängs det med sex månader i taget och hyran regleras enligt indexklausuler.

NOT 10 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016		2015	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
MEDELANTAL ANSTÄLLDA				
Moderbolaget				
Sverige	42	13	35	12
Totalt i moderbolaget	42	13	35	12
Dotterbolag				
Sverige	737	666	583	544
Totalt i dotterbolag	737	666	583	544
Totalt i koncernen	779	679	618	556

	2016		2015	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.				
Moderbolaget	20	8	17	7
		(2)		(2)
Dotterbolag	322	134	261	110
		(32)		(23)
Totalt koncernen	342	142	278	117
		(34)		(25)

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Moderbolag		Dotterbolag	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kvinnor:				
styrelseledamöter inkl VD	2	2	0	0
andra ledande befattningshavare	2	2	0	0
Män:				
styrelseledamöter inkl VD	4	4	11	11
andra ledande befattningshavare	7	5	0	0
Totalt	15	13	11	11

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE Uppgifter i Tkr				
2016	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnader	Totalt
Styrelseordförande Ulf Ivarsson*	450			450
Styrelseledamot Anders Wennergren **	200			200
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	200			200
Styrelseledamot Kristina Willgård ***	275			275
Styrelseledamot Mari Broman***	200			200
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	2 329			2 329
Andra ledande befattningshavare ****	9 679	667	2 509	12 855
Summa	13 333	667	2 509	16 509
Varav ersättning från moderbolaget	6 744	258		7 002

2015	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnader	Totalt
Styrelseordförande Ulf Ivarsson*	450			450
Styrelseledamot Anders Wennergren **	150			150
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	75			75
Styrelseledamot Kristina Willgård ***	250			250
Styrelseledamot Mari Broman***	150			150
Styrelseledamot Christer Larsson ***	0			0
Styrelseledamot Nils Wiberg***	75			75
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	1 958			1 958
Andra ledande befattningshavare ****	6 658	638	1 891	9 187
Summa	9 766	638	1 891	12 295
Varav ersättning från moderbolaget	5 862	244	717	6 823

* Marknadsmässigt konsultarvode faktureras från styrelseordförande för tillkommande konsulttjänster i samband med styrelsearbetet och upptas som konsultkostnad. För 2016 uppgick konsultkostnaderna till 0 Mkr (1).

** Marknadsmässigt arvode för juridiskt biträde faktureras även från Advokatfirman Glimstedt där styrelseledamoten Anders Wennergren är delägare. För 2016 uppgick kostnaderna från Advokatfirman Glimstedt till 2 Mkr (1).

*** Under 2015 lämnade Nils Wiberg och Christer Larsson styrelsen och Mari Broman och Kristina Willgård valdes in. Ersättningar för dessa personer har i ovan tabell endast tagits med under perioden de ingick i styrelsen och i egenskap av styrelseledamöter.

**** Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören som ingår i Sernekes koncernledning. Koncernledningen har utökats med två nya medlemmar under 2016 och uppgick vid utgången av 2016 till 10 personer, inklusive VD.

Rörliga ersättningar

I koncernen finns inga rörliga ersättningar eller andra bonussystem.

Övriga förmåner

Övriga förmåner består till största delen av förmånsvärde på tjänstebil.

Pensioner

I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

Avtal om avgångsvederlag

Mellan bolaget och verkställande direktören finns inga avtal om avgångsvederlag. Detsamma gäller för övriga ledande befattningshavare.

NOT 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	11	2	2	1
Valutakursvinster	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	11	2	2	1

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

NOT 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	-26	-17	-9	-2
Räntekostnad hänförlig till konvertibelt skuldebrev	-2	-1	-2	-1
Valutakursförluster	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	-28	-18	-11	-3

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

NOT 13 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2016	2015
Erhållna koncernbidrag	133	149
Lämnade koncernbidrag	-172	-194
Summa bokslutsdispositioner	-39	-44

NOT 14 Skatt på årets resultat

AKTUELL SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt på årets resultat	0	-10	0	0
Justerings som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-4	0	0	0
Summa	-4	-10	0	0

UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skatt på underskott	9	25	9	30
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-5	10	0	0
Summa	4	35	9	30
Total skatt	0	25	9	30

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 22 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:

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	394	112	-57	-56
Årets redovisade skatt	0	25	9	30
Teoretisk skattekostnad	-87	-25	13	12
Skillnad	87	50	-4	18
Skillnad förklaras av				
Skatteeffekt nedskrivning tillgångar ej avdragsgilla	-6	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	-7	-1	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0	2	1	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga koncernbidrag från dotterbolag	—	—	10	24
Skatteeffekt av ej avdragsgilla koncernbidrag till dotterbolag	—	—	-14	-7
Skatteeffekt ej värderade underskott	—	9	—	—
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	48	42	—	—
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttring intresseföretag	50	0	—	—
Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag	—	4	—	—
Skatteeffekt på omvärdering intresseföretag vid förvärv	0	0	—	—
Skatt hänförlig till tidigare år	-4	0	0	0
Summa	87	50	-4	18

NOT 15 Goodwill

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23	23
Inköp	—	—
Årets nedskrivningar	—	—
Utgående ack. anskaffningsvärden	23	23

Redovisad goodwill avser Serneke Bygg Öst, 23 Mkr (23). För goodwillvärdet 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 10 procent (10) och efter skatt till 8 procent (8).

Känslighetsanalys

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

NOT 16 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående redovisat värde	13	6
Årets förvärv	267	—
Investeringar	7	—
Omklassificering	—	7
Orealiserade värdeförändringar	42	0
Utgående redovisat värde	329	13
	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	10	1
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	-3	-1
Förvaltningsresultat	7	0

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Årets förvärv som utgör större delen av förvaltningsbeståndet förvärvades under maj respektive november 2016 och av utgående redovisat värde utgör en betydande del.

Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som förvaltas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dem båda. Koncernen äger även förvaltningsfastigheter genom intresseföretag där värdeförändringar beroende på verkligt värde beräkningar redovisas på intresseföretagsandelen. Koncernens andelar av förvaltningsfastigheter i intresseföretag uppgår till 355 Mkr (374). Se not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Värderingsmodell

Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att genomföra transaktionen.

Per 31 december 2016 har Serneke genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell på alla väsentliga fastigheter. Vidare genomförs årligen även externa värderingar av fastigheterna. Detta för att säkerställa den interna värderingen.

Väsentliga antaganden som använts i kassaflödesmodellen

Intäkter

Framtida intäkter bygger på befintliga hyreskontrakt med en inflation om två procent samt prognostiserade förändringar i uthyrningsgraden.

Drifts- och underhållskostnader

Vid bedömning av fastigheternas framtida fastighetskostnader har beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskraven som har använts ligger mellan 6,1–7,4 procent (5,7–8,1).

Extern värdering

För att säkerställa bolagets bedömning av värdet värderas även förvaltningsfastigheterna av extern oberoende värderingsman vilken säkerställer fastighetens förväntade framtida värde mot ett beaktande av rådande marknadsförutsättningar.

Känslighetsanalys*

Det antagande som har störst påverkan på värderingarna är direktavkastningskravet. Vid +/-1 procentenhets förändring av direktavkastningen och +/-3 procent av intäkter och drift- och underhållskostnader så påverkas koncernens resultat med (Mkr):

+/- 1 procentenhet direktavkastning: -85/+116 (-25/+54)

+/-3 procent intäkter: +23/-23 (+23/-21)

+/-3 procent drifts- och underhållskostnader: -6/+6 (-3/+3)

* Känslighetsanalysen inkluderar effekter av förvaltningsfastigheter i intresseföretag.

NOT 17 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark	13	16	—	—
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1	2	—	—
Inventarier, verktyg och installationer	61	56	6	9
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	75	74	6	9

BYGGNADER OCH MARK	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35	44
Omklassificering	—	-9
Inköp	—	—
Avyttringar/utrangeringar	—	—
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	35	35
Ingående avskrivningar	-19	-18
Årets avskrivningar	-3	-2
Försäljningar/utrangeringar	—	—
Omklassificering	—	1
Utgående ackumulerat avskrivningar	-22	-19
Utgående redovisat värde	13	16

MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16	18
Inköp	—	2
Försäljningar/utrangeringar	—	-4
Utgående ack. anskaffningsvärden	16	16
Ingående avskrivningar	-14	-16
Försäljningar/utrangeringar	0	4
Årets avskrivningar	-1	-2
Utgående ack. avskrivningar	-15	-14
Utgående redovisat värde	1	2

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87	65	11	6
Inköp	32	23	4	6
Omklassificering	-1	—	—	—
Avyttring/utrangering	-17	-1	-7	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101	87	8	11
Ingående avskrivningar	-31	-19	-2	-1
Omklassificering	—	—	—	—
Avyttring/utrangering	6	0	2	1
Årets avskrivningar	-15	-12	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40	-31	-2	-2
Utgående redovisat värde	61	56	6	9
Varav finansiellt leasade tillgångar	40	35	2	5

NOT 18 Andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28	28
Nybildning Serneke Fastighet AB	—	0
Lämnat aktieägartillskott	47	0
Utgående anskaffningsvärden	75	28

Företag, organisationsnummer	Säte	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*	Redovisat värde	Redovisat värde
Serneke Bygg AB, 556621-6908	Göteborg	100%	100%	15	15
Serneke Anläggning AB, 556782-0591	Göteborg	100%	100%	37	12
Serneke Industri AB, 556630-8184	Göteborg	100%	100%	1	1
Serneke Projektutveckling AB, 556688-6601	Göteborg	100%	100%	0	0
Serneke Fastighet AB, 556982-4914	Göteborg	100%	100%	22	0
				75	28

* Tillika rösträttsandel

Moderbolaget Serneke Group AB äger 100 procent av aktierna i sina fem 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 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde	94	76
Resultatandel, efter skatt	0	20
Kvarvarande andel vid partiell avyttring av koncernbolag*	330	—
Försäljning av andelar i intresseföretag	—	-2
Utgående värde	424	94

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

Under 2016 har 50 procent av andelarna i Karlavagnsplatsen Holding AB avyttrats varpå det bestämmande inflytandet förlorats och kvarvarande andelar omvärderats till verkligt värde. Det verkliga värdet på kvarvarande andelar har erhållits genom att se vad motparten har betalat för avytttrade andelar. I koncernens resultaträkning för år 2016 återfinns realisationsresultat från avyttrade andelar uppgående till 226 Mkr (exklusive transaktionskostnader). Motsvarande belopp har dels redovisats som en omvärderingsvinst på kvarvarande andelar i resultatet, dels tillsammans med kvarvarande nettotillgångar om 92 Mkr redovisats som anskaffningsvärde för JV-andelen, aktieägartillskott om 7 Mkr samt under 2016 erhållen kapitalandel om 5 Mkr.

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2016-12-31 Ägarandel *	2015-12-31 Ägarandel *	Intressebolag/ Joint Venture	Värderingsmetod
7H Bil AB, 556629-2362	Göteborg	30,0%	30,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Änglagården Holding AB, 556911-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Karlstaden Holding AB, 559057-5816	Göteborg	50,0%	0,0%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighetskompaniet i Väst AB, 556735-7271	Göteborg	50,0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

* Tillika rösträttsandel

Beskrivning av verksamhet

- 7H Bil AB – Bolaget ska bedriva handel med bilar mm.
- Änglagården Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla Prioritet Serneke Arena.
- Fastighetskompaniet i Väst AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter.
- Karlstaden Holding AB – I bolaget bedrivs projektet Karlstaden som ska inrymma cirka 2 000 bostäder samt 70 000 kvadratmeter kommersiell yta.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	7H Bil AB		Änglagården Holding AB		Karlstaden Holding AB		Fastighetskompaniet i Väst AB	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Summa tillgångar	71	44	1 103	1 134	352	—	0	0
Summa skulder	52	30	751	775	342	—	0	0
Summa nettotillgångar	19	14	352	359	10	—	0	0
Koncernens andel av nettotillgångar	7	4	91	96	330	—	0	0

RESULTATRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	7H Bil AB		Änglagården Holding AB		Karlstaden Holding AB		Fastighetskompaniet i Väst AB	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Intäkter	209	192	68	26	2	—	0	0
Årets resultat	5	4	43	159	0	—	0	0
Preferensutdelningsrätt till övriga delägare *			-77	-90				
Koncernens andel av resultatet **	1	1	3	28	—	—	0	0

* Ett avtal mellan delägarna till Änglagården Holding AB: Lommen Holding, Prioritet Finans och Serneke tecknades under 2015, vilket innebär preferensutdelning om 90 Mkr till förmån för de övriga delägarna innan Serneke kan ta del av fria utdelningsbara medel. Under 2016 har utdelning om 13 Mkr skett till de övriga delägarna varpå företrädelserätten uppgår till 77 Mkr vid utgången av 2016. 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 netto -14 Mkr (-3) och utgående avsättning för kvarvarande åtagande uppgår till 14 Mkr.

** Realiserade värdeförändringar på intressebolagets förvaltningsfastighet uppgår till -48 Mkr (195 Mkr) varav koncernens andel efter skatt uppgår till -15 Mkr. Serneke Group AB (publ) har också 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 2016 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 479 Mkr (483).

NOT 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde	167	23	1	1
Tillkommande från fastighetsförsäljningar	161	76	—	—
Tillkommande övriga	9	3	—	—
Omklassificering	—	67	—	—
Reglering	-76	-2	-1	—
Utgående värde*	261	167	0	1
* varav räntebärande	30	21	—	—
* varav fordringar på intresseföretag och joint ventures	67	67	—	—

NOT 21 Projekt- och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	629	494	3	3
Inköp	—	15	—	—
Omklassificeringar	—	2	—	—
Tillkommande genom tillgångsförvärv*	67	226	—	—
Investeringar	50	168	—	—
Nedskrivningar	-51	0	—	—
Försäljningar	-453	-276	—	—
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	242	629	3	3

* varav för koncernen tillträdde fastigheter där den ej är lagfaren ägare 5 Mkr (129).

Aktiverad ränta

Under året har låneränta om 0 Mkr (2) aktiverats.

NOT 22 Varulager

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Råvaror och förnödenheter	2	4
Summa	2	4

NOT 23 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar, brutto	595	362	0	0
Reserv för osäkra fordringar	-6	-10	—	—
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	589	352	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	-10	-14	—	—
Årets reservering för osäkra kundfordringar	-6	-2	—	—
Reglerade osäkra kundfordringar	10	6	—	—
Summa reserv osäkra fordringar	-6	-10	0	0

KONCERNEN	2016			2015		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Åldersanalys kundfordringar						
Ej förfallna	458	0	458	284	0	284
Förfallna 30 dagar	47	0	47	24	0	24
Förfallna 31–60 dagar	5	0	5	25	0	25
Förfallna 61–90 dagar	2	0	2	3	0	3
Förfallna > 90 dagar	83	-6	77	26	-10	16
Summa	595	-6	589	362	-10	352

NOT 24 Entreprenaduppdrag

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	2 099	4 260
Avgår fakturerade belopp	-1 847	-4 063
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	252	197
Fakturerade belopp	4 346	2 945
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	-4 174	-2 780
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	172	165

NOT 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror	6	5	3	3
Förutbetalda leasing	1	2	0	0
Förutbetalda försäkringar	3	0	0	0
Upplupna intäkter	4	0	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	5	5	3	3
Summa	19	12	6	6

NOT 26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fordringar vid försäljningar av projektfastigheter	447	—	—	—
Fordran joint ventures	140	—	—	—
Övriga kortfristiga fordringar	15	39	0	0
	602	39	0	0

NOT 27 Eget kapital**Aktiekapital**

Vid ingången av 2015 uppgick aktiekapitalet till 1 583 852 kr och antalet aktier uppgick till 15 838 512 st till ett kvotvärde av 0,1 kr varav 5 360 000 st A-aktier och 10 478 512 st B-aktier. Under 2015 genomförde Serneke Group AB en nyemission då emitterades 727 273 aktier av serie B och 36 000 013 kr erhöles. Vid utgången av 2015 uppgick aktiekapitalet till 1 656 579 kr. Antalet aktier vid utgången av 2015 uppgick till 16 565 785 st till ett kvotvärde av 0,1 kr varav 5 360 000 st A-aktier och 11 205 785 st B-aktier.

Under 2016 introducerades bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, genom att allmänheten erbjöds förvärva B-aktier. Erbjudandet bestod av totalt 5 786 818, varav 5 681 818 nyemitterade B-aktier. Teckningspriset i erbjudandet var 110 kronor per aktie vilket innebar att nyemissionen uppgick till 625 Mkr. Med avdrag för emissionskostnader redovisade mot eget kapital om netto 27 Mkr efter skatt uppgick tillskottet i eget kapital till 598 Mkr.

Bolaget har vid bolagsstämma den 13 april 2015 beslutat att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om 49,5 Mkr kronor. Konvertiblerna har en löptid till och med den 28 april 2017 och löper med 4,0 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 49,50 kronor. Innehavarna äger rätt att under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B. Vid konvertering kan högst 1 000 000 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 100 000 kronor. Vid bolagsstämma den 29 juni 2016 beslutades att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 15,9 Mkr. Konvertiblerna har en löptid till och med den 26 augusti 2019 och löper med 1,6 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 120 kronor. Vid konvertering kan högst 132 350 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 13 235 kronor. Innehavarna äger rätt att vid vissa tillfällen under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B. Per 31 december 2016 har totalt 467 249 konvertibler konverterats till B-aktier och 665 101 konvertibler återstår.

Totalt antal aktier uppgick vid utgången av 31 december 2016 till 22 714 852 stycken varav 5 360 000 A-aktier och 17 354 852 B-aktier.

Övrigt tillskjutet kapital - Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital består av överkursfond.

NOT 28 Upplåning

LÅNGFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Banklån	101	33	0	4
Konvertibla skuldebrev	15	50	15	50
Skulder avseende finansiell leasing	26	24	3	3
Obligationslån	294	—	294	—
Övriga	208	190	0	0
Summa	644	297	312	57

KORTFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Checkräkningskredit	—	20	—	—
Banklån	83	104	1	1
Skulder avseende finansiell leasing	19	13	0	1
Konvertibla skuldebrev	26	—	26	—
Övriga	0	10	0	0
Summa	128	147	27	2
Summa upplåning*	772	444	339	59

* All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

Säkerheter för upplåning

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 184 Mkr (217). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och pantsatta aktier i dotterbolag. För vidare information avseende säkerheter se not 32.

Känslighetsanalys ränterisk

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

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 1%	-5 / +5	-2 / +2
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 3%	-15 / +15	-6 / +6

Tillgängliga krediter

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Checkräkningskredit	200	165
Utnyttjat belopp	—	-20
Tillgängliga krediter	200	145

Per 31 december 2016 uppfylldes kovenantskraven i den checkräkningskredit koncernen har tecknat med Nordea. Serneke har förbundit sig till en soliditet om 25 procent och visade per 31 december 2016 en soliditet om på 42,7 procent (27,4).

Banklån

Banklånen förfaller fram till 2025 och har per 2016-12-31 genomsnittlig ränta på 1,93 procent per år (2,84).

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
< 12 månader	83	104	1	1
12-36 månader	92	12	0	4
> 36 månader	9	21	0	0
Summa	184	137	1	5

Konvertibla skuldebrev

I maj 2015 emitterades ett konvertibelt lån, riktat till anställda och ägare. Emittat belopp uppgick till 49 500 000 kr och lånet löper med 4,0 procent ränta. Räntebetalning sker vid konverteringstillfället. Lånet löper till och med det tillfälle som infaller först av; den 28 april 2017 eller när motparten begär konvertering. Konverteringskursen är 49,50 kr. Marknadsräntan på motsvarande lån utan konverteringsrätt har en ränta om 4,0 procent varför ingen del av den utställda konvertibeln redovisas i eget kapital. I november 2016 skedde konvertering av 23 128 825 kr.

I augusti 2016 emitterades ett nytt konvertibelt lån, riktat till anställda. Emittat belopp uppgår till 15 882 000 kr och lånet löper med 1,6 procents ränta. Räntebetalning sker årsvis i augusti. Lånet löper till och 26 augusti 2019. Konvertering får ske vid fasta tillfällen under en period av 10 bankdagar efter bokslutskommunikén offentliggjorts 2017, 2018 och 2019 samt även 1-12 augusti 2019. Konverteringskursen är 120 kr. Marknadsräntan på motsvarande lån utan säkerhet bedöms ha en ränta om 4,0 procent och då konvertibelns ränta understiger bedömd marknadsränta har 1 Mkr redovisats av den utställda konvertibeln 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.

Konvertibla skuldebrev redovisas i balansräkningen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nominellt belopp	42	50	42	50
Skulddel per emissionstidpunkt	-41	-50	-41	-50
Eget kapitalandel	1	0	1	0
Skulddel, per emissions-tidpunkt	-41	-50	-41	-50
Effektiv ränta	0	0	0	0
Skulddel per 31 december	-41	-50	-41	-50

Skulder avseende finansiell leasing

Serneke-koncernen som leasetagare har till största del finansiella leasingavtal avseende personbilar. Villkoren för dem är:

Leasingavgifterna är rörliga och följer ränteläget plus påslag. Betalningsperiodiciteten är månadsvis i förskott. Leasingavgiften baseras på referensräntan (Stibor 90 dagar med 90 dagars räntebindningsperiod) samt marginal med rak avskrivningsmodell. Leasingperioden är normalt 36 månader. Serneke har rätt att förtidsinlösa leasingkontrakt efter 12 månader. Vid förtidsinlösen ska Serneke erlägga vid avräkningstillfället bokfört restvärde samt förfallna leasingavgifter och upplupna räntor.

De leasade tillgångarnas redovisade värde framgår av not 17.

Skulder finansiella leasingavtal:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förfallotidpunkt:				
Inom ett år	19	13	0	1
Mellan 1 och 5 år	26	24	3	3
Summa	45	37	3	4

Obligationslån

Under september 2016 emitterade Serneke ett icke-säkerställt obligationslån om nominellt 300 Mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 6,25 procent. Serneke har noterat obligationslånet på Nasdaq Stockholm. Lånet löper med finansiella kovenanter beträffande soliditet och likviditet. Soliditeten ska uppgå till 20,0 procent för tiden 2017-09-30, till 22,5 procent för tiden till 2018-09-30 och till 25,0 procent för tiden till 2019-09-30. Likvida medel motsvarande ett års räntebetalning ska alltid finnas. Serneke uppfyllde kraven per 31 december 2016.

Övrigt

Övrigt består till största delen av en förutbetalad intäkt hänförligt till projektet Karlstad. För vidare information om affären, se not 3 och förvaltningsberättelsen.

NOT 29 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 skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Byggnader och mark	—	—	—	—
Förvaltningsfastigheter	1	0	—	—
Projekt- och exploateringsfastigheter	6	2	—	—
Underskottsavdrag	54	37	54	37
Andra uppskjutna skattefordringar	1	2	—	0
Summa uppskjutna skattefordringar	62	41	54	37
Uppskjutna skatteskulder				
Byggnader och mark	3	3	—	—
Förvaltningsfastigheter	11	0	—	—
Projekt- och exploateringsfastigheter	—	0	—	—
Andra uppskjutna skatteskulder	—	1	—	—
Summa uppskjutna skatteskulder	14	4	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	48	37	54	37

Koncernen och moderbolaget redovisar uppskjutna skattefordringar i den utsträckning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot över-skott 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 30 Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Tilläggsköpeskilling	31	31
Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet	5	—
Avsättning för åtagande hänförliga till fastighetsförsäljningar	62	59
Avsättning för garantiåtaganden	22	11
Summa	120	101

	2016-12-31	2015-12-31
Avsättningarna består av;		
Långfristig del	39	35
Kortfristig del	81	66
Summa	120	101

	Tilläggs- köpe- skilling	Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet	Avsättning för åtagande hänförliga till fastighets- försäljningar	Avsättning för garanti- åtaganden	Summa
Per 1 januari 2016	31	0	59	11	101
Tillkommande avsättningar	—	5	3	12	20
Avsättningar vid förvärv	—	—	—	—	—
Återförda utnyttjade belopp	—	—	—	—	—
Utnyttjat under året	—	—	—	-1	-1
Per 31 december 2016	31	5	62	22	120

Tilläggsköpeskilling

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

Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet

Avser fastighet som kommer att tillträdas enligt avtal i samband med att detaljplanen vinner laga kraft vilket beräknas ske i slutet av 2017 eller tidigt 2018. 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.

NOT 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	2	1	2	1
Upplupna personalkostnader	52	39	2	2
Förutbetalda hyresintäkter	5	2	0	0
Förutbetalad intäkt	129	—	—	—
Övriga upplupna kostnader	19	18	11	3
Summa	207	60	15	6

NOT 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

AVSEENDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	108	94	0	3
Maskiner och inventarier belastade med äganderättsförbehåll	2	2	1	2
Företagsinteckningar	48	—	—	—
Summa	158	96	1	5

AVSEENDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	83	49	—	—
Maskiner och inventarier belastade med äganderättsförbehåll	0	0	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	459	66	—	—
Pantsatta arrendavtal	—	8	—	—
Företagsinteckningar	221	195	221	105
Summa	763	318	221	105

AVSEENDE FASTIGHETS-FÖRSÄLJNINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	—	19	—	—
Pantsatt revers	—	15	—	—
Summa	—	34	—	—

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	—	—	246	167
Borgen och entreprenadgarantier för koncernbolag	—	—	30	16
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	184	184	184	184
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	5	—	5	—
Borgenförbindelser för föskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	4	—	4	—
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag *	50	35	50	34
Summa	243	219	519	401

* Serneke Group AB (publ) har, utöver ovan angivna belopp, också ett garanti-åtagande som innebär att delägarna i Ånglagården 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 2016 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 479 Mkr (483).

I maj 2016 förvärvades Säve flygplats av Swedavia. Utöver köpeskillingen om 175 Mkr ska Serneke till säljaren utge tilläggsköpeskillning om maximalt 200 Mkr om ett antal i aktieöverlåtelseavtalet angivna förutsättningar blir uppfyllda, varvid bland annat förutsätts att fastigheterna ska detaljplanläggas och bebyggas och att försäljning ska ske till extern part för att villkoret ska uppfyllas. Serneke gör idag bedömningen att de angivna förutsättningarna för utgivande av eventuell tilläggsköpeskillning inte kommer att infrias och har följaktligen ej reserverat medel för detta.

Den 27 augusti 2014 tecknades avtal om att förvärva 100 procent av aktierna i Värmdö Byggtreprenader AB. Enligt överenskommelsen om villkorad köpeskillning ska Serneke erlagga en rörlig köpeskillning som baseras på bolagets rörelseresultat för 2015 och kan maximalt uppgå till 30 miljoner för det fall rörelseresultatet överstiger 40 miljoner kronor. Serneke och säljaren av Värmdö Byggtreprenader AB tvistar för närvarande om betalning om eventuell tilläggsköpeskillning, varvid säljaren har påkallat ett skiljeförfarande. Sernekes uppfattning är att tilläggsköpeskillning inte ska utgå. Säljarens uppfattning är att tilläggsköpeskillning ska utgå med 30 Mkr.

NOT 33 Kassaflödesanalys

JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	—	-20	—	—
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	-226	—	—	—
Orealiserade värdeförändringar	-42	—	—	—
Realisationsresultat	-218	-192	—	—
Avsättningar	15	-6	—	—
Av- och nedskrivningar	68	16	2	2
Övrigt ej kassaflödespåverkande	6	-1	0	0
Summa	-397	-203	2	2

NOT 34 Närstående**Närståenderelationer**

Koncernen står under betydande inflytande från Ola Serneke som genom bolag innehar 55 procent (61) 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.

Fram till slutet av december 2015 ingick även Prioritet Group AB inom denna krets med betydande inflytande över Serneke Group AB (publ). I december 2015 sålde Prioritet Group AB sitt innehav och Nils Wiberg lämnade då också styrelseuppdraget i Serneke Group AB (publ).

Ola Serneke Invest

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

Lommen Holding

Ludwig Mattsson är styrelseledamot i Lommen Holding och tillsammans med familj ägare över bolaget.

Adapta

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

Prioritet

Nils Wiberg är VD, styrelseledamot och ägare av Prioritet. Transaktioner är medtagna fram till det att Prioritet sålde aktierna i Serneke Group AB och Nils Wiberg lämnade styrelsen.

Intresseföretag

Utöver ovanstående närståenderelationer har koncernen en närståenderelation med sina intresseföretag. Se not 19.

Dotterbolag

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget en närståenderelation med sina dotterbolag. Se not 18.

Sammanställning över närstående transaktioner

Koncernen	2016	2015
Transaktioner med Ola Serneke Invest		
Försäljning till Ola Serneke Invest	4	6
Inköp från Ola Serneke Invest	0	4
Fordran på Ola Serneke Invest	—	0
Skuld till Ola Serneke Invest	—	1
Transaktioner med Lommen Holding		
Försäljning till Lommen Holding	—	—
Inköp från Lommen Holding	—	5
Fordran på Lommen Holding	—	—
Skuld till Lommen Holding	—	—
Transaktioner med Adapta		
Försäljning till Adapta	235	134
Inköp från Adapta	11	14
Fordran på Adapta	36	19
Skuld till Adapta	4	0
Transaktioner med Prioritet		
Försäljning till Prioritet	—	—
Inköp från Prioritet	—	2
Fordran på Prioritet	—	—
Skuld till Prioritet	—	—
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Försäljning	42	144
Inköp	5	—
Fordran	213	79
Skuld	15	1

Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

NOT 35 Händelser efter balansdagen

Sernekes mark i Polen blir del av särskild ekonomisk zon

För drygt tio år sedan köpte Serneke 50 000 m² mark i Golczewo i nordvästra Polen, nära tyska gränsen och hamnstäderna Szczecin och Swinoujscie. Genom beslut av Polens regering kommer nu markområdet, som kallas Sweden Industrial Center (SIC), att inkluderas i en särskild ekonomisk zon vilket möjliggör utveckling av ett industricentrum med förmånliga skattevillkor. Planen är att bygga upp en industripark som kan understödja en stark byggkonjunktur i Sverige. Serneke planerar att producera prefabricerade element av stål, betong och trämaterial och leverera till koncernens byggarbetsplatser. Utöver produktionslokaler, planeras det även för kontor för projektörer och konstruktörer inom byggindustrin.

Eskilstuna Campus

Serneke ingick genomförandeavtal med Mälardalens högskola om att bygga ett nytt campus för Mälardalens högskola i Eskilstuna. Projektet har ett ordervärde om cirka 700 Mkr vilket ingår i orderingången för det första kvartalet 2017.

I mitten av mars 2017 tecknade Serneke och Pareto avtal om att sälja det gemensamägda projektbolaget som äger fastigheterna. Köparen är fastighetsbolaget Hemsö. Affären slutförs under förutsättning att Eskilstuna kommun och Mälardalens högskola ger sitt slutliga godkännande.

Projektet Karlastaden ett steg närmare byggstart

Byggnadsnämnden i Göteborgs stad beslutade den 7 februari 2017 att skicka detaljplanen för Karlatornet och Karlastaden till granskning. Därmed är ett av Göteborgs viktigaste byggprojekt ett steg närmare byggstart.

Detta steg i planprocessen innebär att berörda parter har möjlighet att ta del av projektet och bidra med synpunkter som slutligen ska sammanfattas i ett granskningsutlåtande. Nästa steg i processen är att byggnadsnämnden tar beslut om detaljplanen för att därefter skicka vidare till kommunfullmäktige för slutligt beslut i maj.

Bygglov kommer att sökas parallellt med planarbetet och kommunens antagandebeslut och om allt flyter på med bygglov och planantagande, så kommer ett godkänt bygglov på plats under sommaren. Ett första spadtag är planerat till hösten 2017.

NOT 36 Disposition av moderbolagets vinst

Till årsstämman för fogande finns följande belopp, kr

Balanserat resultat	-45 757 992
Överkursfond	774 058 653
Årets resultat	-48 226 894
Summa	680 073 767

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Överförs i ny räkning, kr:	680 073 767
----------------------------	--------------------

GODKÄNNANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 6 april 2017.

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 6 april 2017

Ulf Ivarsson
Ordförande

Mari Broman
Styrelseledamot

Ludwig Mattsson
Styrelseledamot

Ola Serneke
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Kristina Willgård
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 6 april 2017

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 2016-01-01–2016-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 56–112 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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkning och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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.

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

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 – Successiv vinstavräkning entreprenadavtal

Koncernens totala intäkter från entreprenadavtal för 2016 uppgår till 3 642 MSEK.

Intäkter från entreprenadavtal redovisas i takt med projektets upparbetning och successiv vinstavräkning sker utifrån estimerade uppdragsinkomster och uppdragsutgifter. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkost-

nader i förhållande till beräknade totala projektkostnader vid färdigställandet (färdigställandegrad).

För att tillämpa successiv vinstavräkning behöver koncernen kunna bedöma uppdragsinkomster och uppdragsutgifter på ett tillförlitligt sätt. Detta kräver effektiva och samordnade processer och system för styrning och uppföljning av entreprenaduppdrag. Felaktiga bedömningar och antaganden om uppdragsinkomster och uppdragsutgifter kan få betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende entreprenadavtal på sidan 60. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende successiv vinstavräkning entreprenadavtal beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt not 24 Entreprenaduppdrag i årsredovisningen.

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 successiv vinstavräkning och
- granskning av ett urval av entreprenadavtal genom intervjuer med företagsledningen och arbetschefer, analys av risker och osäkerhetsfaktorer i prognoser för ett urval av projekt, verifiering av information i prognoser mot kontrakt samt beräkning av färdigställandegrad och redovisade intäkter.

Försäljning av andelar i Karlastaden Holding AB

Under året har koncernen sålt 50 procent av andelarna i Karlastaden Holding AB ("Transaktionen"). Ersättning från Transaktionen har fördelats mellan intäkter från försäljning av andelar om 318 MSEK och förutbetalda intäkter för framtida prestation om 360 MSEK för att skapa byggklara byggrätter. Transaktionen är villkorad av att en ny detaljplan med vissa villkor godkänns av Göteborgs Stad och vinner laga kraft. Då koncernen anser att det är mycket sannolikt att en ny detaljplan inklusive vissa villkor kommer att godkännas och vinna laga kraft har resultatet från försäljningen av andelarna redovisats under 2016. Intäkter från den framtida prestationen redovisas i takt med att prestationen utförs. En felaktig bedömning av om en ny detaljplan kommer att godkännas och vinna laga kraft och/eller en felaktig bedömning av fördelningen av ersättning från Transaktionen mellan intäkter från försäljning av andelar och intäkter för framtida prestation kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen lämnar information om Transaktionen i förvaltningsberättelsen på sidan 56 samt om risker hänförliga till transaktionen på sidan 60. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende Transaktionen beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar i årsredovisningen.

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

- granskning av Transaktionen mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor,
- intervjuer med företagsledningen samt inhämtande av underlag såsom förslag till detaljplan, samrådsredogörelse, bedömt koncernens antagande om att det mycket hög sannolikhet att en ny detaljplan med vissa villkor godkänns och vinner laga kraft,
- granskning av fördelning av ersättning från Transaktionen mellan intäkter från försäljning av andelar och intäkter för framtida prestation genom intervjuer med företagsledningen, inhämtande av underlag och verifiering av information mot kontrakt och
- granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna att erforderliga upplysningar lämnas.

Vid genomförandet av granskningsåtgärderna har redovisnings- och skattespecialister medverkat.

Redovisning av joint venture

Koncernen redovisar kvarvarande andelar i Karlastaden Holding AB som ett joint venture. Andelarna redovisas i enlighet med kapitalandelsmetoden och redovisat värde per 31 december 2016 uppgår till 330 MSEK. I samband med försäljningen av 50 procent av andelarna omvärderades kvarvarande innehav till ett värde motsvarande ersättningen för sålda andelar om 318 MSEK.

För att andelarna ska redovisas som ett joint venture krävs att koncernens bestämmande inflytande har upphört och att det föreligger ett gemensamt bestämmande inflytande mellan ägarna. Felaktiga bedömningar och antaganden avseende huruvida koncernens bestämmande inflytande i Karlastaden Holding AB har upphört och huruvida gemensamt bestämmande inflytande mellan ägarna föreligger kan få betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen lämnar information om försäljning av Karlastaden Holding i förvaltningsberättelsen på sidan 56. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende joint venture beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt i not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures i årsredovisningen.

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

- genomgång av aktieägaravtal och intervjuer med företagsledning för bedömning att kriterierna enligt IFRS att redovisa andelarna i Karlastaden Holding AB som ett joint venture är uppfyllda,
- granskning av koncernens beräkningar och bedömningar avseende omvärdering av kvarvarande andelar i samband med Transaktionens genomförande,
- granskning att redovisning av joint venture har skett enligt kapitalandelsmetoden och
- granskning av att erforderliga upplysningar enligt IFRS lämnas i noter till de finansiella rapporterna.

Vid genomförandet av granskningsåtgärderna har våra redovisningsspecialister medverkat.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2016 värderat till 684 MSEK (inklusive förvaltningsfastighet i intresseföretag). Fastigheterna har värderats internt och som kvalitetskontroll har samtliga väsentliga fastigheter även värderats av externa parter. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver att företagsledningen gör ett antal bedömningar och antaganden om exempelvis framtida kassaflöden och fastställande av direktavkastningskrav för varje fastighet. Relativt små förändringar i bedömningar och antaganden kan få betydande påverkan på koncernens resultat och ställning.

Koncernen lämnar upplysningar om redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende förvaltningsfastigheter i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt i not 16 Förvaltningsfastigheter i årsredovisningen.

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

- utvärdering av koncernens principer för klassificering och värdering av förvaltningsfastigheter samt efterlevnad av IFRS,
- granskning av koncernens rutiner och interna kontroller avseende värdering av fastigheter och utvärderat tillämpade antaganden,
- granskning av indata och beräkningar i koncernens värderingar på fastighetsnivå för samtliga väsentliga fastigheter,
- tagit del av genomförda externa värderingar och jämfört med koncernens värderingar och
- granskning att erforderliga upplysningar enligt IFRS lämnas i noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–55 samt sida 117. 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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor

som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

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 2016-01-01–2016-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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.

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 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. Den 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 försumelse 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 överträdelser 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 64–70 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. Upplýsningar 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.

Göteborg den 6 april 2017
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma i Serneke Group AB (publ) hålls den 3 maj 2017 kl. 18:30. Plats: Kvarnbergsgatan 2, Göteborg.

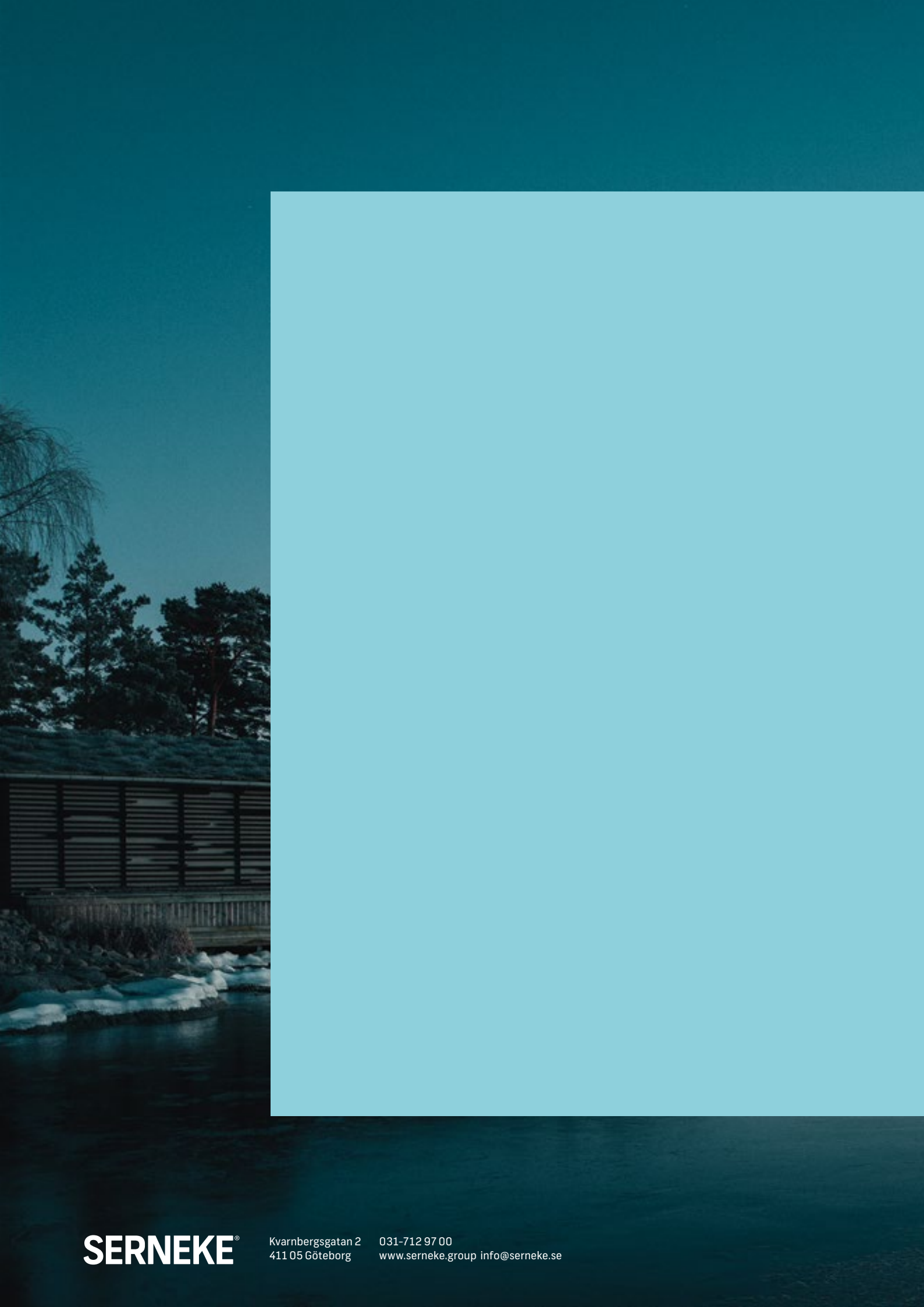
Aktieägare som önskat delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 27 april 2017, dels ha anmält sitt deltagande i stämman till bolaget senast torsdagen den 27 april 2017, helst före kl 16:00. Anmälan görs per post till Serneke Group AB, attention: Inger Svanholm, Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg, eller per telefon 031-712 97 00 alternativt per e-post agm@serneke.se. 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 27 april 2017.

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 2017. 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.group.

Fullständig kallelse kommer att finnas tillgänglig på www.serneke.group.





SERNEKE®

Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg

031-712 97 00
www.serneke.group info@serneke.se