

An aerial photograph of a large industrial port, likely a shipyard, during the golden hour of sunset. The scene is filled with various industrial structures, including large buildings, cranes, and ship hulls in the water. The sky is a mix of orange, yellow, and blue, with some clouds. In the foreground, on the right side, there is a dark silhouette of a person's head and shoulder, looking out over the port. The overall mood is contemplative and industrial.

SERNEKE®



I oktober 2017 tecknade Serneke Bygg ett samverkansavtal med Akademiska Hus om en ny byggnad för Handelshögskolan i Göteborg. Byggnaden på omkring 12 000 kvadratmeter ska projekteras i nära samverkan. Potentiellt ordervärde beräknas till omkring 350 miljoner kronor.



Innehåll

OM SERNEKE	2
2017 I KORTHET	4
Affärsområdenas utveckling.....	6
VD HAR ORDET	10
MÅL, STRATEGI OCH VÄRDERINGAR	16
Finansiella mål.....	17
Strategi för lönsam tillväxt	18
Affärsmodell	19
PLATTFORM FÖR TILLVÄXT	20
VÄRDESKAPANDE	24
MARKNAD	26
Marknadens drivkrafter.....	28
HÅLLBARHET	30
Styrning och ramverk.....	32
En säker arbetsmiljö	33
En utvecklande arbetsplats.....	34
En hållbar värdekedja.....	36
Stort fokus på etik och antikorrupcion	38
Ett starkt samhällsengagemang.....	38
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten....	39
AFFÄRSOMRÅDEN	40
Affärsområde Bygg.....	40
Affärsområde Anläggning.....	42
Affärsområde Projektutveckling	46
Affärsområde Fastighet.....	50
AKTIEN	54
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	56
Risker och riskhantering	59
Bolagsstyrning	62
Flerårsöversikt	72
Finansiella definitioner	73
Finansiella rapporter	76
Noter	88
Revisionsberättelse.....	113
Årsstämma	117

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.

Ett av Sveriges största entreprenadföretag

Serneke är en entreprenadkoncern med ett heltäckande erbjudande inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning.

Med en omsättning på 5,6 miljarder kronor är Serneke ett av Sveriges tio största entreprenadföretag. Verksamheten består av heltäckande tjänster inom byggnation och anläggning samt kompletterande tjänster inom utveckling och förvaltning av bostäder, samhällsbyggnader, kommersiella fastigheter, industrilokaler. Kunderna utgörs främst av stat, kommun och landsting samt statliga och kommunala fastighetsbolag, men även privata fastighetsbolag samt industri- och handelsbolag.

Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd). Antalet anställda uppgick i slutet av 2017 till cirka 1 000.

MILSTOLPAR

- 2017** Detaljplanen för Karlastaden vinner laga kraft
- 2016** Sernekes aktier noteras på Nasdaq Stockholm
- 2015** Invigning av Prioritet Serneke Arena
- 2014** Etablering i Stockholm genom förvärv av Värmdö Bygg
- 2012** När omsättning om 1 miljard kronor
- 2011** Vinner kontrakt om uppförandet av Göteborgs Energis nya kontorskomplex
- 2010** Öppnar kontor i Malmö
- 2008** Vinner kontrakt om uppförandet av Vattenfalls kontor vid Ringhals
- 2004** Koncernstrukturen etableras
- 2002** Serneke grundas

INTÄKTER, MKR

5 605

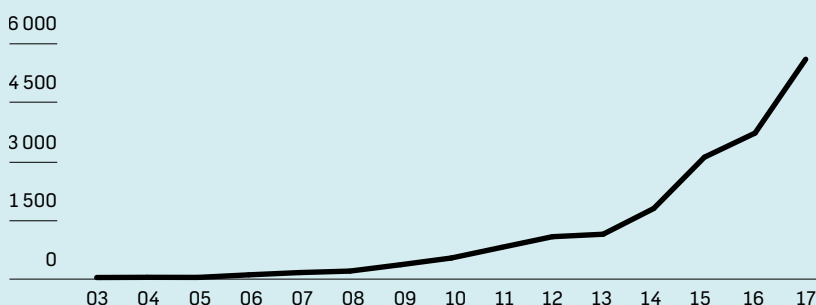
TILLVÄXT 2017

41%

ANTAL MEDARBETARE

1 007

SERNEKES INTÄKTSUTVECKLING 2003–2017 (MILJONER KRONOR)



Mellan 2003 och 2017 ökade Sernekes intäkter från 14 miljoner kronor till cirka 5,6 miljarder kronor, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxttakt om cirka 50 procent.

Fyra samverkande affärsområden

Verksamheten inom Serneke bedrivs inom de fyra affärsområdena Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet. Genom en hög grad av samverkan mellan affärsområdena möjliggörs såväl ett starkt kund-

erbjudande som operativa och finansiella synergier. Huvuddelen av Sernekes intäkter kommer från entreprenadverksamheten inom affärsområdena Bygg och Anläggning. Affärsområde Bygg uppvisar

under 2017 en stark och lönsam tillväxt och affärsområde Anläggning fortsätter sin stabila utveckling med positivt resultat. Detta skapar stabilitet och rätt förutsättningar för hela koncernen.



BYGG

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

PROJEKTUTVECKLING

Affärsområde Projektutveckling ansvarar för förvärv, utveckling och försäljning av utvecklingsbar mark och byggrätter för i huvudsak bostäder, samhällsbyggnader, 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. Förvaltningen sker i helägda bolag eller i samarbete med partners via intresseföretag.

ANLÄGGNING

Affärsområde Anläggning erbjuder alla typer av tjänster inom mark- och anläggningsarbeten, anläggningssektorn, med fokus på 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.

2017 i korthet

INTÄKTER, MKR

5 605

RÖRELSERESULTAT, MKR

419

RÖRELSEMARGINAL, %

7,5

ORDERINGÅNG, MKR

6 400

ORDERSTOCK 31/12 2017, MKR

7 965

FORTSATT TILLVÄXT OCH STÄRKLT LÖNSAMHET

Koncernens intäkter för helåret 2017 uppgick till 5 605 Mkr (3 978) en ökning med 41 procent jämfört med 2016. Starkast var tillväxten inom affärsområde Bygg, men även övriga affärsområden uppvisade en fortsatt positiv utveckling, finansiellt såväl som operativt. Affärsområde Anläggning vände under året förlust till vinst.

Rörelseresultatet uppgick till 419 Mkr (411). Avyttringen av 50 procent i projekt Karlastaden under andra kvartalet 2016 påverkar jämförelsesiffrorna.

STÄRKTA POSITIONER INOM BYGG OCH ANLÄGGNING

Under året fortsatte Serneke att stärka sin position inom Bygg och Anläggning. Tillväxten inom entreprenadverksamheterna uppgick under året till 52 procent (Bygg) respektive 37 procent (Anläggning). Till de främsta drivkrafterna hörde ett stort antal nya projekt inom bostadssegmentet, infrastruktur och offentlig verksamhet. Samtidigt fortsatte lönsamheten att förbättras, framför allt till följd av fler och större projekt i full produktion med bättre rörelsemarginal.

VÄXANDE ORDERBOK – OCH ALLT STÖRRE PROJEKT

Efterfrågan i marknaden var under året fortsatt stark. Sammantaget ökade orderingången med 16 procent till 6 400 Mkr (5 539). Orderstocken uppgick vid årets utgång till 7 965 Mkr (7 041). I slutet av året bestod nära 50 procent av värdet i affärsområde Byggs orderstock av projekt med ordervärde över 300 Mkr och mer än 88 procent med ett ordervärde över 100 Mkr. 42 procent av kunderna för Bygg och 74 procent av kunderna för Anläggning utgjordes av kommunala eller statliga bolag.

ÖKAD GRAD AV SAMVERKANSENTREPRENADER

Allt fler upphandlingar skedde under året i form av partnering eller samverkansentreprenader där Serneke och beställaren tillsammans utvecklar projektet. För Serneke medför upplägget minskad risk och ökade förutsättningar för att slutprodukten överträffar kundens förväntningar vad gäller såväl kvalitet som pris.

FÖRSTÄRKT ORGANISATION

Rekryteringstakten av såväl yrkesarbetare som tjänstemän var under året fortsatt hög. I slutet av året passerade koncernen 1 000 anställda. I syfte att stödja affärsverksamheterna har stabsfunktionerna förstärkts samtidigt som ett flertal arbetschefer och tjänstemän har rekryterats.

FLERA MILSTOLPAR PASSERADE FÖR KARLASTADEN

Utvecklingen av Karlastaden tog under 2017 flera steg framåt. I juni antog kommunfullmäktige i Göteborgs stad detaljplanen för området och i december vann planen laga kraft. Under hösten påbörjades markförberedande arbeten på den plats där Karlatornet ska stå. Intresset för lägenheter i huset var fortsatt stort och i slutet av året hade 454 lägenheter sålts. Under året tecknades även en avsiktsförklaring med Nordic Choice Hotels om etablering av ett hotell i Karlatornet.

NY STADSDEL UTANFÖR STOCKHOLM

I maj beslutade kommunstyrelsen i Järfälla att gå vidare i planerna på att, tillsammans med Serneke, etablera en helt ny stadsdel i Veddesta utanför Stockholm. Markanvisningsavtalet ger Serneke ensamrätt att under tre år förhandla med kommunen om överlåtelse och exploatering av området.

FORTSATT STARK BYGG- OCH ANLÄGGNINGSMARKNAD

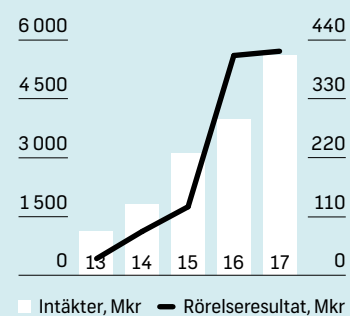
Aktiviteten på den svenska bygg- och anläggningsmarknaden var under 2017 fortsatt hög. Till de främsta drivkrafterna hörde stora infrastruktursatsningar och ett fortsatt omfattande bostadsbyggande.



NYCKELTAL

Mkr	2017	2016
Intäkter	5 605	3 978
Rörelseresultat	419	411
Rörelsemarginal, %	7,5	10,3
Resultat per aktie, kr efter utspädning	13,81	21,22
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	77,73	62,83
Soliditet, %	41,3	42,7
Nettolåneskuld	254	-37
Nettoskuldsättningsgrad, %	13,9	-2,5
Orderingång	6 400	5 539
Orderstock	7 965	7 041

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



Affärsområdenas utveckling

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Affärsområde Bygg fortsatte under året att växa med stabil lönsamhet. Orderin-
gången var fortsatt stark, till stor del drivet
av hög efterfrågan inom bostadssektorn.
Till andra framträdande projekt under året
hör kontrakt på uppförande av två hotell
åt Magnolia Produktion AB samt projekte-
ringsuppdrag för Handelshögskolan i
Göteborg.

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Affärsområde Anläggning vände under
året förlust till vinst, med god tillväxt på
samtliga geografiska marknader. Projek-
ten har blivit fler, större och mer komplexa.
Till de större hör byggnation av ett nytt
pannhus till ett nytt kraftvärmeverk åt
Borås Energi och Miljö AB, markförbere-
dande arbeten inför byggandet av Karla-
tornet samt markarbeten och finplanering
för flerbostadshus och radhus i Upplands
Väsby.

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Karlastadenprojektet tog under 2017
flera steg framåt. I juni antog kommunfull-
mäktige i Göteborgs stad detaljplanen och

i december vann planen laga kraft. Intres-
set för projektet var under året fortsatt
stort. I juli ingicks en avsiktsförklaring
med Nordic Choice Hotels om etablering
av hotell i tornets nedre del och i slutet av
året hade sammantaget 454 lägenheter
sålts. Under året avyttrades även det av
Serneke och Pareto gemensamägda pro-
jektbolaget som äger de fastigheter som
tillhör det nya campuset för Mälardalens
Högskola i Eskilstuna. Försäljningen
skedde till ett underliggande fastighets-
värde på cirka 800 miljoner kronor.

AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

Till de större händelserna under året
hörde kompletterande förvärv i direkt
anslutning till Säve flygplats på Hisingen i
Göteborg. I slutet av året uppgick
Sernekes sammanlagda markinnehav i
området till cirka 3,2 miljoner kvadrat-
meter utvecklingsbar mark. Bland hyres-
gästerna återfinns bland andra CEVT,
Sjöfartsverket, Västra Götalandsregionen,
Polismyndigheten och Svensk Pilotutbild-
ning. Visionen är att fortsätta utveckla
området till ett upplevelse- och logistik-
centrum och ett område för forskning och
utveckling inom fordonsindustrin.

STÖRRE UPPDRAG UNDER 2017

- Fortsatt arbete med projekt Karlastaden
- Byggnation av 195 lägenheter i Älvsjöstaden
åt Familjebostäder
- Byggnation av ytterligare 80 bostäder i
området Trädgårdsstaden Hestra i Borås
- Uppförande av pannhus till ett nytt kraft-
värmeverk åt Borås Energi och Miljö AB
- Ombyggnation av väg 798 mellan Esarp och
Genarp i Skåne
- Uppförande av lägenheter och radhus åt
Skandia Fastigheter i Sundbyberg
- Kontrakt på uppförande av 116 hyresrätter i
området Brunnshög för Lunds Kommuns
Fastighets AB
- Kontrakt på uppförande av 275 lägenheter
och förskola i Arlöv för Magnolia Produktion AB
- Kontrakt på 183 lägenheter i Halmstad för
Halmstads Fastighets AB (HFAB)
- Samverkansavtal med Akademiska Hus om en
ny byggnad för Handelshögskolan i Göteborg
- Totalentreprenadsavtal med Stockholmshem
avseende uppförande av 160 bostäder i
Årsta
- Entreprenadavtal med HSB avseende 125
bostadsrättslägenheter i Björkekärr, Göteborg.
- Avtal med Magnolia Produktion AB om att
bygga två hotell, ett i Halmstad och ett i Lund
- Kontrakt på ett nytt kunskaps- och kultur-
centrum i Falkenberg åt Falkenbergs kommun

INTÄKTER

Mkr	2017	2016
Affärsområde Bygg	4 919	3 229
Affärsområde Anläggning	623	455
Affärsområde Projektutveckling	212	373
Affärsområde Fastighet	51	15
Koncerngemensamt*	127	99
Eliminering	-327	-193
Summa	5 605	3 978

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

RÖRELSERESULTAT

Mkr	2017	2016
Affärsområde Bygg	183	86
Affärsområde Anläggning	1	-36
Affärsområde Projektutveckling	65	334
Affärsområde Fastighet	213	37
Koncerngemensamt*	-43	-10
Summa	419	411
Finansnetto	-18	-17
Resultat före skatt	401	394







Ny stadsdel i Veddesta

Kommunstyrelsen i Järfälla beslutade under 2017 att gå vidare i planerna att tillsammans med Serneke etablera en helt ny stadsdel i Veddesta. Förutom bostäder, skola, handel och hotell blir idrottsanläggningar, med bland annat en skidslinga inomhus, en central del i planerna.

Det markanvisningsavtal som Järfälla kommunstyrelse beslutat om ger Serneke ensamrätt att under tre år förhandla med kommunen om överlåtelse och exploatering av området. Kommunen och Serneke ska gemensamt ta fram en detaljplan.

I markanvisningsavtalet anges att parterna ska verka för att projektområdet planläggs för ny bebyggelse med bland annat bostäder, idrott, kontor, hotell, skola, handel och kultur. En skidslinga i inomhusmiljö ingår också i avsiktsförklaringen.

Markområdet för den nya stadsdelen ligger på den västra sidan av E18 i anslutning till det nuvarande Veddesta Centrum och i direkt anslutning till den nyöppnade pendeltågsstationen och tunnelbanans framtida blå linje.



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.



Fortsatt tillväxt och stärkta marginaler

Hur vill du sammanfatta 2017?

”Det var ett bra år för Serneke. Vi ser en fortsatt positiv utveckling inom alla våra affärsområden, sett till såväl tillväxt som lönsamhet. Koncernens intäkter för året uppgick till 5 605 Mkr, en ökning med 41 procent jämfört med föregående år. Rörelseresultatet ökade till 419 Mkr (411). Om ökningen här framstår som mer blygsam ska man komma ihåg att resultatet för 2016 påverkades kraftigt av försäljningen av 50 procent av projektet Karla-staden. Vår finansiella ställning är stabil och vi hade i slutet av året en soliditet om 41 procent.

Utvecklingen under året innebär att vi presterar i linje med vår affärsplan och våra finansiella mål. Den innebär vidare att vi fortsätter att stärka vår position på marknaden. Vi har nu på allvar gått från att vara en uppstickare till att idag vara ett av Sveriges tio största bygg- och anläggningsbolag med förmåga att konkurrera om de största och mest komplexa projekten. Det finns idag i princip inga projekt vi inte har kapacitet att utföra.

Ser vi till vår egen organisation har vi under det gångna året arbetat mycket med processutveckling. Vi har nu en tydlig struktur för alla steg i värdekedjan, från planering och genomförande till styrning, kontroll och uppföljning.”

Beskriv utvecklingen inom entreprenadverksamheten.

”Tillväxten inom våra entreprenadverksamheter, affärsområdena Bygg och Anläggning, uppgick till 52 respektive 37 procent och orderingången ökade med sammantaget 16 procent. Orderstocken uppgick i slutet av året till nära 8 miljarder kronor, en ökning med cirka 13 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år. Helt i linje med vår strategi ser vi också att projekten blir större och sträcker sig över längre tid. Andelen projekt med ett ordervärde över 300 Mkr har ökat och utgör nu 50 procent av affärsområde Byggs orderstock.

Affärsområde Bygg fortsätter, helt enligt plan, att vara den stora motorn med en stark utveckling vad gäller såväl omsättning som resultat. Utvecklingen drevs i hög uträkning av en fortsatt hög efterfrågan inom bostadssektorn, men också vad gäller byggnader för offentliga och kommersiella verksamheter. Resultat- och marginalförbättringen förklaras främst av fler och större projekt i full produktion – med bättre rörelsemarginal.

Affärsområde Anläggning har under året vänt från minus till plus, vilket är väldigt roligt. Här går vi nu in i 2018 med god kontroll och en stabil organisation.”

” Vi har nu på allvar gått från att vara en uppstickare till att idag vara ett av Sveriges tio största bygg- och anläggningsbolag – med förmåga att konkurrera om de största och mest komplexa projekten. Det finns idag i princip inga projekt vi inte har kapacitet att utföra.

” Vi är nu tillräckligt stora för att kunna erbjuda samma trygghet och kunskap som marknadsledarna, men med mer energi, ett större engagemang och ett modernare synsätt. Vi har en annan syn på relationen till beställarna, kunderna och samhället i stort. Vi tror mycket på partnerskap, samverkan och transparens – att jobba mot gemensamma mål där alla har full insyn.

Och inom projekt- och fastighetsutveckling?

”Inom affärsområde Projektutveckling har vi fler projekt igång än tidigare. I slutet av 2017 uppgick det bedömda värdet på projektutvecklingsportföljen till 1 814 Mkr. Inom affärsområdet Fastighet ser vi fortsatt bra hyresintäkter från bland annat Säve flygplats och Prioritet Serneke Arena.”

Efter ytterligare förvärv äger Serneke nu cirka tre miljoner kvadratmeter mark vid Säve flygplats. Vad är planerna här?

”Utvecklingen av Säve flygplats och området runt omkring hör till våra största och mest spännande projekt. Potentialen är enormt stor. Flygverksamheten och de nuvarande hyresgästerna ska finnas kvar, och vår vision är att utveckla området till ett upplevelsecentrum och utvecklingsområde för olika typer av motorrelaterad verksamhet. Tidigare har vägnätet ut till flygplatsområdet varit underdimensione-

rat, men genom det förvärv vi gjorde under året får vi möjlighet att länka området till större trafikleder, vilket ökar potentialen ytterligare.”

Projektet med Karlastaden tog under året flera steg framåt. Hur skulle du beskriva utvecklingen?

”I december 2017 vann detaljplanen för projektet laga kraft. Vi ser nu fram emot att under 2018 kunna påbörja byggnationen och samtidigt fortsätta utveckla området vidare för bostäder, kontor, handel, skola, vårdcentral, restauranger och annat som kännetecknar en levande stadsmiljö. Intresset för projektet har varit fortsatt stort från såväl privatpersoner som kommersiella aktörer. När det gäller Karlatornet hade vi per 31 december 2017 sålt cirka 80 procent av de 584 lägenheterna i huset. Och under året tecknade vi även avtal med hotellkedjan Choice om ett 20-årigt hyresavtal. Att få samarbeta med Petter Stordalen kring detta ska bli väldigt roligt.”



Entreprenad- och fastighetsmarknaderna har varit väldigt starka under senare år. Hur bedömer du utvecklingen framöver?

”I alla våra tre huvudregioner pågår omfattande infrastrukturprojekt, samtidigt som underskottet på bostäder är fortsatt stort. Fram till 2025 bedömer Boverket att behovet uppgår till över 600 000 nya bostäder. Därutöver finns även ett allt större upprustningsbehov på de fastigheter som byggdes under miljonprogramsåren. Tillsammans kommer detta att driva efterfrågan på bygg- och anläggningstjänster under många år framöver. Vår bedömning är därför att marknaden kommer att vara fortsätta vara stark.”

Hur skulle en nedgång på fastighetsmarknaden påverka Serneke?

”Vi har under det gångna året sett en dämpad marknad inom ett antal nischsegment, främst dyrare projekt i Stockholms innerstad. All verksamhet är för-



enad med risk, men ser vi till Sernekes totala riskprofil är vår bedömning att vi har god kontroll. Den absoluta huvuddelen av våra intäkter, kommer från vår entreprenadverksamhet. Uppdragen här utgörs huvudsakligen av större och längre projekt med stat, kommun och stabila fastighetsutvecklare som kunder. Projektportföljen innehåller också en god bredd på uppdrag, med såväl bostäder och kommersiella fastigheter som skolor och andra byggnader för offentliga verksamheter. Vår uppfattning är att denna verksamhet inte i någon nämnvärd omfattning skulle påverkas av en dämpad utveckling på bostadsmarknaden.

När det gäller vår egen projektutvecklingsverksamhet är huvudprincipen att vi inte börjar bygga förrän en stor andel av projektet är sålt. Vår uppfattning är att efterfrågan på bra bostäder i rätt läge och till rätt pris kommer vara fortsatt stor även framöver. Här är det också viktigt att komma ihåg att huvuddelen av våra bostäder är förvärvade innan 2015, då priserna låg på en betydligt lägre nivå.

På fastighetssidan går vår affärsmodell ut på att förvärva fastigheter som hyresintäkter – och därmed genererar kassaflöden – men med stor utvecklingspotential. Portföljen är idag relativt begränsad i storlek och i princip obelånad. Inte heller här gör vi bedömningen att en nedgång skulle påverka oss på något betydande sätt.”

Vad skiljer Serneke från andra aktörer på bygg- och entreprenadmarknaden?

”Vi brukar ju tala om oss i termer av ”nästa generation” bygg- och fastighetsutvecklingsföretag. I det ligger att vi tar oss an projekt och utmaningar på ett delvis nytt sätt. Vår marknad har under många år dominerats och präglats av ett fåtal riktigt stora aktörer. Vi är nu tillräckligt stora för att kunna erbjuda samma trygghet och kunskap som marknadsledarna, men med mer energi, ett större engagemang och ett modernare synsätt. Vi har en annan syn på relationen till beställarna, kunderna och samhället i stort. Vi tror mycket på partnerskap, samverkan och transpa-

rens – att jobba mot gemensamma mål där alla har full insyn. Detta perspektiv präglar oss även internt. Vi har ett annat perspektiv på frågor kopplade till ledarskap och utvecklingsmöjligheter.”

Hur skulle du beskriva Sernekes företagskultur?

”Ända sedan starten har vi jobbat väldigt fokuserat med att etablera en kultur som är både resultatorienterad och värde driven – utifrån våra gemensamma kärnvärden. Entreprenörskapet och strävan 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 gå i upptrampade stigar och fokuserar på problem.”

Till byggindustrins stora utmaningar hör brist på kompetens. Är det ett hinder för Sernekes fortsatta tillväxt?

”Bristen på erfaren personal är ett stort problem för branschen – men än så länge inte för oss. Bara under 2017 ökade antalet medarbetare med cirka 160, varav cirka

” Vi ska fortsätta att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. Vi har kommit en bra bit på vägen men fortfarande finns väldigt mycket kvar att göra.

hälften utgjordes av tjänstemän. Vi upplever att vi har ett starkt arbetsgivarvarumärke som gör det möjligt att både behålla befintliga medarbetare och rekrytera nya. I dag måste man som arbetsgivare kunna erbjuda något mer än bara en bra lön. Vi tror att vår företagskultur, som bygger på engagemang, mod, ärlighet och samhällsengagemang tilltalar unga och duktiga medarbetare. Vi tänker i nya banor och ger våra anställda möjligheter att ta nästa steg på sina yrkesresor – och samtidigt ta en aktiv del i utvecklingen av samhället. På ett mer övergripande plan är ju vår ambition att sätta avtryck och bidra till en positiv samhällsutveckling – inte bara för oss utan även för kommande generationer. Och på samma sätt som Karlatornet och Prioritet Serneke Arena fungerar som magneter för sina respektive stadsdelar, är projekten också bra marknadsföring för oss som koncern och arbetsgivare.”

Ni passerade under året 1 000 anställda. Vilka krav ställer en så snabb tillväxt på organisationen?

”För oss är tillväxt inte en tillfällig fas utan något av ett permanent tillstånd. Det ligger i vår natur och vi är organiserade för det. Vi ska fortsätta att utvecklas och växa. Att sitta still är inget alternativ för oss. Sedan ska man givetvis ha respekt för de utmaningar en snabb tillväxt medför. Det ställer stora krav på tydliga rutiner och processer. 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 skalfördelar och synergier.”

Ni drog under året igång satsningen Serneke Goals. Vad innebär den – och hur ser du på företagande och samhällsansvar?

”Vår verksamhet handlar i grund och botten om att utveckla städer, orter och samhällen. Genom våra projekt och i kraft

av vår storlek har vi både ett ansvar och en möjlighet att göra skillnad. Vi vill vara med och bidra till ett bättre, mer inkluderande, samhälle, en positiv stadsutveckling – och en bättre folkhälsa. Vi är övertygade om att detta synsätt är bra både för samhället och de egna affärerna. Vi har undertecknat FN:s Global Compact och dess tio principer som utgör grunden för vårt hållbarhetsarbete.

Utöver arbetet med projekten stöttar och bidrar vi på flera olika sätt men med särskilt fokus på barn och ungdomars hälsa och välmående. Goals är vårt nya sponsorskapsprogram. Här har vi ställt upp tydliga riktlinjer och kriterier för de initiativ vi väljer att stötta. Vi är nu engagerade i ett stort antal projekt. Till de mer spännande hör IFK Göteborgs projekt ”Planer för framtiden”, som går ut på att anlägga mindre planer, så kallade ”courts”, för både organiserade och spontana aktiviteter i utsatta områden.”

Hur ser målen framåt ut? Vad är nästa steg?

”Vi har sagt att vi ska omsätta 10 miljarder 2020 och ser ingen anledning att backa från det målet. Även operativt är målen framåt desamma som tidigare – vi ska fortsätta att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. Vi har kommit en bra bit på vägen men fortfarande finns väldigt mycket kvar att göra. Ambitionen är att fortsätta växa i de tre storstadsregionerna, Stockholm, Göteborg och Malmö. Vi ser också möjligheter till en fortsatt expansion i övriga Sverige och då främst i de större städerna. När det gäller affärsområdena Bygg och Anläggning ligger fokus fortsatt på större och mer komplexa projekt. Inom affärsområdena Projektutveckling och Fastighet ska vi fortsätta arbetet med att utveckla vår projekt- och fastighetsportfölj. Givetvis kommer arbetet med Karlastaden och Södra flygplats vara centrala delar i detta.”



Nästa generation entreprenadföretag

Serneke erbjuder heltäckande och kompletterande tjänster inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning. Kundernas behov utgör utgångspunkt och målet är 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 ett ledande entreprenadföretag inom bygg, anläggning, projektutveckling och fastighetsförvaltning.

AFFÄRSIDÉ

Serneke är nästa generation entreprenadföretag. Detta visar vi genom att ständigt utmana, våga tänka annorlunda och ifrågasätta de rådande branschförhållandena vi möter varje dag. Vi tror att utmanare driver utvecklingen och att nytänkande skapar effektivare och mer innovativa lösningar.

VÅRT ERBJUDANDE

Vi erbjuder samma trygghet och kunskap som marknadsledarna, men med mer energi, engagemang och ett modernare synsätt. Vi utmärker oss med stort samhällsansvar i allt vi gör. Vi vill tillsammans med våra kunder utveckla produkter som är socialt hållbara och skapar mervärden för samhället. Vi vill vara i framkant bland våra konkurrenter avseende miljöfrågor, hållbarhet och innovation och vi vill engagera människor genom byggnation som främjar idrott, hälsa och livsstil.

ENGAGEMANG OCH MOD

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.

ENKELHET OCH HANDLINGSKRAFT

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.

ÄRLIGHET OCH RESPEKT

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.

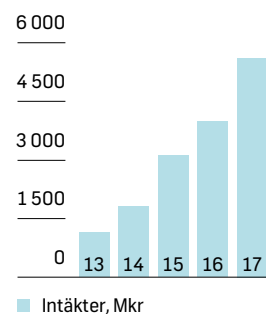
VISIONÄR OCH LÖSNINGSORIENTERAD

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

Finansiella mål

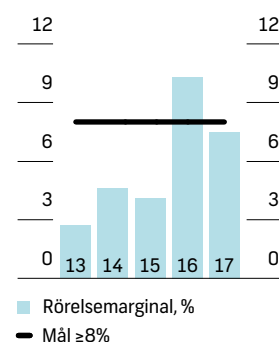
TILLVÄXT

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



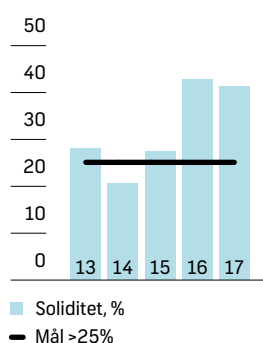
LÖNSAMHET

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 och Fastighet en avkastning på eget 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 månadersperioden.



UTDELNINGSPOLICY & FÖRESLAGEN UTDELNING 2017

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Styrelsens förslag inför årsstämman 2018 är en utdelning på 4 kronor (0).

Strategi för lönsam tillväxt

Sernekes övergripande mål är att fortsätta att växa, strukturerat och med god lönsamhet. Strategin utgår från koncernens gemensamma styrkor och en förståelse för såväl omvärld som marknad.

FOKUS PÅ STORA ENTREPRENADPROJEKT INOM BYGG OCH ANLÄGGNING

Kärnan i Sernekes verksamhet ska även framöver utgöras av entreprenaduppdrag relaterade till bygg- och anläggningsprojekt. Övergripande fokus ligger här på större och mer komplexa projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad. För affärsområde Bygg är strategin att fortsätta växa med bibehållet fokus på lönsamhet. Affärsområde Anläggning är fortfarande under uppbyggnad och strategin är att på ett kontrollerat sätt följa affärsområde Byggs utvecklingskurva och fokusera på att söka sig mot större projekt, i första hand inom grundläggning och markarbeten samt väginfrastruktur.

FOKUS PÅ STORSTADSREGIONER I SVERIGE

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.

AVVÄGDA INVESTERINGAR I PROJEKT INOM PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Entreprenadverksamheten kännetecknas av relativt låga marginaler men god förmåga att generera stora och stabila kassaflöden. Delar av de kassaflöden som genereras inom affärsområdena Bygg och Anläggning ska användas för investeringar inom fastighets- och projektutveckling. Projekten ska generellt kännetecknas av låg risk och ha goda möjligheter till avsättning i marknaden. Potentiella förvärvsobjekt kan vara antingen fastigheter som utvecklats inom koncernen med stabila kassaflöden och en potential för långsiktig värdestegring, eller strategiska mark- och fastighetsförvärv som över tid bedöms ha en potential för framtida utveckling.

NYTTJA STYRKAN I HELA KONCERNEN FÖR ÖKAD LÖNSAMHET

Genom kontinuerliga investeringar i processer, system och organisation anpassar Serneke successivt organisationen för fortsatt tillväxt med bibehållen god intern kontroll. Egna yrkesarbetare ger möjlighet att påverka utförandet samt behålla kontrollen över utförandefasen även när underleverantörer anlitas. En hög andel tjänstemän ger samtidigt god kontroll och styrning av tider, ekonomi och kvalitet genom hela processen.

KOMPLETTERANDE SELEKTIVA FÖRVÄRV

Serneke har en tydligt definierad förvärvspolicy och en strukturerad strategi för att identifiera, genomföra och integrera förvärv. Potentiella förvärvsobjekt som kan komplettera det befintliga marknadserbjudandet och bidra med positiva synergieffekter utvärderas löpande. Stabil intjäningsförmåga och liknande företagskultur hör till de mer avgörande parametrarna. Förvärvsstrategin syftar primärt till att stärka positionen i prioriterade regioner, få tillgång till kompetenta medarbetare samt fortsätta stärka erbjudandet inom entreprenadverksamheterna.



Affärsmodell

Sernekes affärsmodell bygger på samverkan mellan affärsområdena, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en väl avvägd balans mellan risk och möjlighet till avkastning.

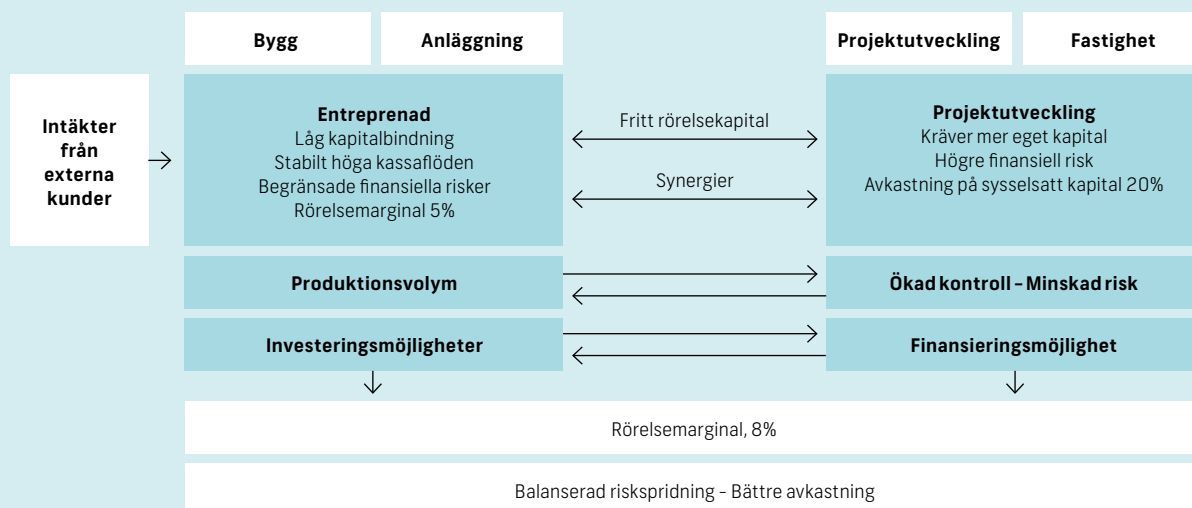
Kärnan i Sernekes verksamhet utgörs av entreprenaduppdrag inom bygg och anläggning. Entreprenadverksamheten är kapitaleffektiv, genererar goda kassaflöden och kännetecknas av en begränsad finansiell risk. Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från markanvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras – tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet.

Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utveck-

lings- och fastighetsprojekt – med möjlighet till god avkastning på investerat kapital. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.

Projektutvecklingsverksamheten syftar till att komplettera entreprenadbjudandet i koncernen för att generera högre avkastning mot ett större risktagande samt att i egen regi kunna förverkliga affärsidén om att skapa bättre och mer hållbara samhällen.

Genom kompletterande kompetens inom fastighetsförvaltning kan vi själva kontrollera försäljningstidpunkten samtidigt som vi skapar kassaflöden åt koncernen och arbetar med värdeutveckling på längre sikt.



Stabil plattform för fortsatt tillväxt med god lönsamhet

Sedan starten 2002 har Serneke etablerat sig som den nytänkande utmanaren på marknaden för bygg- och anläggningsentreprenader i Sverige. Arbetet har utgått från en tydlig strategi och resulterat i en stabil plattform som ger goda förutsättningar till en fortsatt tillväxt med god lönsamhet.



» EN STARK POSITION INOM BYGG- OCH ANLÄGGNING

Med en omsättning på 5,6 miljarder kronor är Serneke idag ett av Sveriges största bygg- och anläggningsföretag. Under 2017 uppgick tillväxten inom entreprenadverksamheten till cirka 50 procent samtidigt som rörelsemarginalen steg kraftigt. Till drivkrafterna bakom den allt högre lönsamheten hör framför allt ett målmedvetet fokus på större och mer komplexa projekt, vilket också avspeglar sig i orderboken.

» STARK MARKNAD PRÄGLAD AV STRUKTURELLT BETINGAD EFTERFRÅGAN

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 2018 uppgå till cirka 533,5 miljarder.

» ETT STARKT VARUMÄRKE

Till Sernekes främsta tillgångar hör en stark företagskultur och ett välkänt, respekterat varumärke. 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 möjligheter.

» STORA OPERATIVA OCH FINANSIELLA SYNERGIER

Genom en hög grad av samverkan mellan affärsområdena möjliggörs ett starkt kunderbjudande såväl som operativa och finansiella synergier. Operativt innebär det nära samarbetet möjlighet till samordning inom bland annat planering, kalkylering och projektgenomförande. Finansiellt möjliggör de stabila kassaflödena från entreprenadverksamheterna löpande investeringar i de mer kapitalkrävande projektutvecklings- och fastighetsverksamheterna.

» STABIL PROJEKT- OCH FASTIGHETSPORTFÖLJ I ATTRAKTIVA LÄGEN

Utöver entreprenadverksamheterna har Serneke en projekt- och fastighetsportfölj med god potential till framtida värdestegring. Portföljen består av väl riskavvägda projekt, bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen. 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 genomförande med god lönsamhet.

» STARKA POSITIONER I SVERIGES STORSTADSREGIONER

Serneke har idag en stark marknadsposition i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Med det som utgångspunkt finns en stabil grund för fortsatt expansion och tillväxt.

» STABIL FINANSIELL STÄLLNING

Serneke har en stark finansiell ställning, en sund kapitalstruktur och en kärnverksamhet som genererar starka kassaflöden. Sammantaget möjliggör detta fortsatta investeringar i den operativa verksamheten såväl som ett långsiktigt skapande av aktieägarvärde.





Hållbara Karlastaden – en ny stadsdel växer fram

Bara cirka tio minuter från Göteborgs centralstation hittar man Lindholmen och Karlastaden. Det är här Serneke utvecklar en ny stadsdel med 2 000 lägenheter (bostadsrätter och hyresrätter), kontor, butiker, restauranger, vårdcentral och skola.

Projektet kommer bestå av åtta kvarter med en bruttoyta om cirka 275 000 kvadratmeter. Stadsdelen kommer att vara uppbyggd kring Karlatornet, Göteborgs första skyskrapa med en höjd på cirka 245 meter.

Området är ritat av den välrenommerade amerikanska arkitektbyrån Skidmore, Owings & Merrill LLP som bland annat ritat Burj Khalifa i Dubai. Projektet ägs och drivs av Karlastaden Utveckling AB, ett joint venture mellan Serneke Projektutveckling och NREP (www.nrep.com) med en ägarandel om 50 procent vardera.

FLERA STEG FRAMÅT UNDER 2017

Projektet tog under 2017 flera steg framåt. I juni antog Kommunfullmäktige i Göteborgs stad detaljplanen för Karlastaden och i december vann planen laga kraft. Vägen ligger nu öppen för att komma fram till en officiell byggstart av den första, och största, byggnaden i stadsdelen, Karlatornet. Målsättningen är att Karlatornet ska vara klart i samband med Göteborgs 400-årsjubileum år 2021.

I juli tecknades en avsiktsförklaring med hotellkoncernen Nordic Choice om etablering av ett hotell i Karlatornet. Hotellet ska, förutom omkring 300 rum,

innehålla konferensfaciliteter, restauranger och barer samt spa- och gymområde.

Parallellt har försäljningen av lägenheter i Karlatornet fortsatt. Intresset har varit stort och i slutet av året hade 454 av de 584 lägenheterna sålts.

STORT FOKUS PÅ HÅLLBARHET

Ambitionerna med Karlastaden är höga och ända sedan starten har målet varit att stadsdelen ska bli en spjutspets inom stadsbyggnad, både vad gäller innovation och hållbarhet. Karlastaden kommer därför certifieras enligt BREEAM Communities. Det brittiska systemet för hållbarhetscertifiering är ett av de mest erkända i världen och berör ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet och bedömer områden som energi, samhällsplanering och biologisk mångfald.

För de boende i Karlastaden är certifieringen ett kvitto på att stadsdelen kommer innehålla det som utgör en bra stads- och boendemiljö. Allt är genomtänkt för att skapa en optimal helhet; cykelvägar placeras så att det är lätt att välja cykeln, hållplatser för kollektivtrafik finns lättillgängliga och träd placeras utifrån tanken att de ska göra mikroklimatet mer behagligt genom att exempelvis skydda från vind.

Med fokus på att skapa värde

Utifrån en stark vision och en tydlig strategi strävar Serneke efter att skapa värde för kunder, ägare, leverantörer och medarbetare – men också för samhället i stort.

2017 var det 15 år sedan Serneke grundades. Det övergripande målet då var att genom nytänkande och engagemang utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden.

Sedan starten 2002 har verksamheten utvecklats, breddats och fördjupats – och steg för steg har Sernekes position stärkts. Tillväxten har varit kraftig. Mellan 2002 och 2017 ökade intäkterna från 14 miljoner kronor till 5,6 miljarder kronor, motsvarande en årlig tillväxt om drygt 50 procent.

ETT STORT SAMHÄLLENGAGEMANG

Fundamentet för Sernekes värdeskapande utgörs av ett konkurrenskraftigt erbjudande och en väl riskavvägd affärsmodell. Utifrån ett starkt varumärke, nytänkande och god intern kontroll ska Serneke skapa värden för såväl beställare som slutkunder. Därutöver strävar Serneke även efter att vara en positiv kraft och bidra till en mer hållbar utveckling – för samhället i stort och på lokal nivå, men också för den enskilda individen. Till Sernekes affärsmässiga grundbultar hör att god lönsamhet går hand i

hand med ett aktivt samhällsengagemang och ansvarstagande. Genom att se utmaningar i samhället som affärsmöjligheter skapar Serneke förutsättningar för långsiktig hållbar tillväxt.

Sernekes syn på samhällsansvar omfattar därför ett brett spektrum av områden. Genom projekten bidrar Serneke till ett bättre, tryggare samhälle och en positiv stadsutveckling. Utifrån ett arbetsgivarperspektiv handlar det om att skapa sysselsättning och erbjuda arbetsuppgifter som är både utvecklande och stimulerande. Det inkluderar att ta vara på

SKAPAT EKONOMISKT VÄRDE, MKR

5 869

- Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures, 26 Mkr
- Värdeförändringar fastigheter, 238 Mkr
- Intäkter, 5 605 Mkr

DISTRIBUERAT EKONOMISKT VÄRDE

- Behålls i verksamheten, 230 Mkr
- Föreslagen utdelning, 93 Mkr
- Räntenetto, 18 Mkr
- Skatter och sociala avgifter, 219 Mkr
- Löner och pensionskostnader, 481 Mkr
- Inköp, 4 828 Mkr

Sernekes intäkter och kostnader

Sammantaget ökade koncernens intäkter under 2017 med 41 procent. Den absoluta huvuddelen av intäkterna kommer från entreprenadverksamheterna inom affärsområdena Bygg och Anläggning. Kostnaderna utgjordes till största delen av inköp av varor och tjänster samt personalkostnader.

Fördelat ekonomiskt värde

För att över tid kunna vara en positiv kraft krävs en sund och hållbar finansiell utveckling. Tillväxt och en god ekonomisk avkastning utgör den bas som i sin tur möjliggör såväl fortsatta investeringar och satsningar, som en god utdelning till ägarna. Det gör det också möjligt för Serneke att fortsätta bidra till samhället genom att betala löner och skatter och på andra sätt bidra till en positiv samhällsutveckling.

Serneke stödjer Berättarministeriet, en icke-vinstdriven, partipolitiskt och religiöst obunden stiftelse som verkar för ett Sverige där alla barn och unga är trygga i det skrivna ordet och har förutsättningar att aktivt delta i samhällslivet.

kompetens och att skapa arbetstillfällen för unga och andra grupper som av olika skäl har svårt att komma in på arbetsmarknaden. Ur ett internt perspektiv handlar det också om att minimera verksamhetens negativa påverkan på miljö och klimat. Vidare omfattar det att driva verksamheten på ett sätt som genererar skatteintäkter och bidrar till en positiv lokal utveckling.

FINANSIELL UTHÅLLIGHET

Sernekes verksamhet ska bedrivas på ett sätt som säkerställer en långsiktigt hållbar finansiell utveckling – och därigenom möjliggör såväl kontinuerliga investeringar som utdelning till aktieägarna.

Serneke har idag en stabil plattform som skapar goda förutsättningar för en fortsatt hållbar tillväxt under god lönsamhet. Målet framöver är dels att fortsätta utveckla respektive verksamhet utifrån dess specifika förutsättningar, dels att i än högre utsträckning ta tillvara de skal fördelar och synergier som finns mellan verksamheterna.



Foto Karl Gabor

VÄRDESKAPANDE FÖR SERNEKES INTRESSENTER

Beställare och kunder

Genom intern samverkan, en tydlig värdegrund i och nära samarbeten med kunder och beställare säkerställs att projekten levereras i tid, med rätt kvalitet och till rätt kostnad.

Samhälle

Serneke strävar efter att på olika sätt bidra till en positiv samhällsutveckling. Genom den operativa verksamheten vill Serneke bidra till trygga bostadsområden och gemensamma platser som möjliggör aktivitet, rekreation och hälsa. Därutöver genererar verksamheten i sig själv arbetstillfällen och bidrar direkt och indirekt till skatteintäkter i de lokala ekonomier där koncernen är verksam.

Ägare

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt. För räkenskapsåret 2017 föreslås en utdelning om 4 kronor per aktie. Läs mer om utdelningspolicyn på sid. 17.

Leverantörer och partners

Serneke strävar efter att ha långsiktiga och ömsesidigt värdeskapande relationer med valda leverantörer och partners. Under 2017 uppgick kostnaden för inköp av råvaror och tjänster till 4 828 (3 283) MSEK. Inköp är därmed Sernekes enskilt största kostnadspost, motsvarande 86 procent (83) av omsättningen.

Medarbetare

Genom att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor, löpande kompetensutveckling och en framåtriktad företagskultur skapar Serneke värde för medarbetarna. Under 2017 uppgick lönerna till totalt 437 Mkr (342) och pensionskostnader uppgick till 44 Mkr (34).

Fortsatt stark bygg- och anläggningsmarknad

Aktiviteten på den svenska bygg- och anläggningsmarknaden var fortsatt hög under 2017. Till de främsta drivkrafterna hörde stora infrastruktursatsningar och ett fortsatt strukturellt underskott av bostäder.

De totala investeringarna inom den svenska bygg- och anläggningssektorn uppgick 2017 enligt preliminära siffror till cirka 513,5 miljarder kronor, en ökning med cirka 12 procent jämfört med föregående år. Sett till marknadens olika segment utgjorde investeringar i bostäder cirka 50 procent, lokaler cirka 30 procent och anläggning cirka 20 procent.

STORSTADSREGIONERNA DRIVER PÅ

Av de totala investeringarna i bygg- och anläggningsprojekt stod storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö för drygt 50 procent. I Stockholm väntas, utöver ett omfattande bostadsbyggande, ett antal större infrastrukturprojekt genomföras såsom tunnelbanan Odenplan–Arenastaden, Förbifart Stockholm och ombyggnationen av Slussen. I Göteborg bidrar förberedelser inför Västlänken och Hisingleden, nystartade projekt i bland annat Forsåkerområdet, nybyggnation vid Almedals fabriker samt tillbyggnad Östra sjukhuset, till en stark

marknad. I Malmö gynnas marknaden av projekt i Västra hamnen, nytt sjukhusområde på Universitetssjukhuset samt spårförbindelsen Flackarp–Arlöv.

STARK MARKNAD ÄVEN FRAMÖVER

Till följd av striktare kreditgivning, modesta reallöneökningar och stigande bolåneräntor väntas tillväxten i bostadsbyggandet dämpas något under 2018. Sammantaget väntas dock en fortsatt hög aktivitet på bygg- och anläggningsmarknaden även framöver. Investeringarna i bostäder beräknas 2018 uppgå till cirka 284 miljarder kronor, i lokaler till cirka 152 miljarder kronor och i anläggningar till cirka 98 miljarder kronor.

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 omfat-

tar 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.

BYGGINVESTERINGAR I STORSTADSREGIONERNA 2016–2018

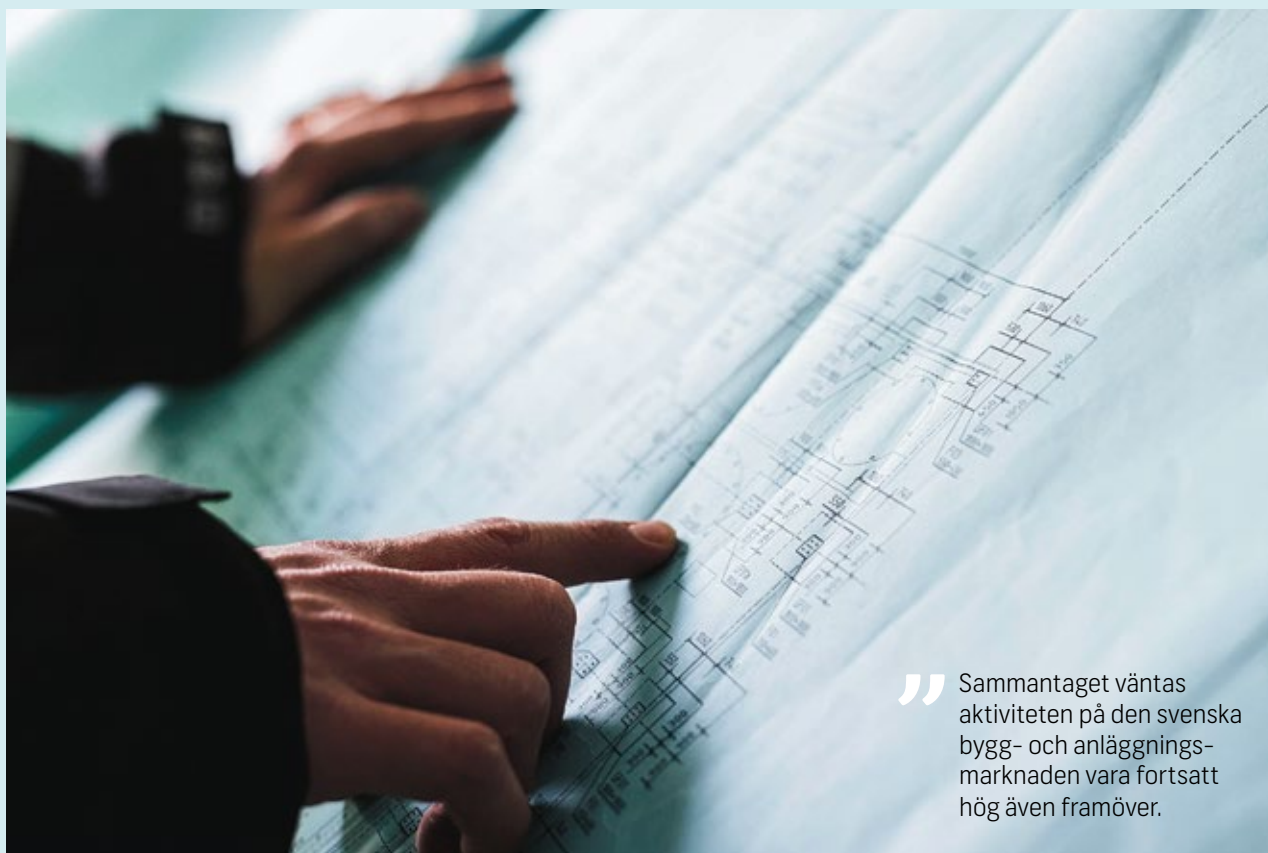
Miljarder kr	2016	2017*	2018*
Stockholm			
Bostäder	90,8	107,2	112,5
Lokaler	51,7	54,3	54,5
Anläggningar	25,1	27,5	28,7
Totalt	167,6	188,9	195,8

Miljarder kr	2016	2017*	2018*
Göteborg			
Bostäder	28,1	34,6	35,9
Lokaler	14,9	15,4	15,7
Anläggningar	10,0	10,6	12,5
Totalt	53,0	60,5	64,1

Miljarder kr	2016	2017*	2018*
Malmö			
Bostäder	18,2	22,0	24,0
Lokaler	13,2	13,9	13,9
Anläggningar	3,8	4,1	4,2
Totalt	35,3	40,0	42,1

* Prognos

Källa: Sveriges Byggindustrier



” Sammantaget väntas aktiviteten på den svenska bygg- och anläggningsmarknaden vara fortsatt hög även framöver.

Trender på entreprenadmarknaden

Totalentreprenader

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

Samverkansavtal

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 att 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, vilket medfört att det inte längre är möjligt att konkurrera huvudsakligen med pris. Entreprenadbolag måste idag uppfylla krav avseende till exempel minimiomsättning, 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 reglerade svenska byggmarknaden har medfört en ökad efterfrågan på partnerupplägg tillsammans med lokala svenska partners.

Investeringar för ökat bostadsbyggandet

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.

Marknadens drivkrafter

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 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. Befolkningstillväxten förväntas även framöver vara stark. 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. Sammantaget uppskattar Boverket att fler än 600 000 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 stark efterfrågan på bostäder i kombination med sjunkande räntenivåer. Detta är positivt för byggbranschen eftersom efterfrågan på bostäder tenderar att vara

starkt sammankopplad 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.

Under de senaste åren har det fattats beslut om ett antal större infrastrukturprojekt:

- **Förbifart Stockholm:** Förbifart Stockholm är ett av Sveriges genom tiderna största infrastrukturprojekt. En trafiksatsning på 100 miljarder kronor som knyter ihop nya spår och vägar i hela Storstockholm.
- **Västlänken:** En järnvägsförbindelse i tunnel under centrala Göteborg för pendel- och regionaltåg som underlättar resandet i Göteborg och Västsverige. 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:** Ostlänken är den första delen i ett framtida höghastighetsnät mellan Stockholm-Göteborg och Stockholm-Malmö. En successiv byggstart är planerad under åren 2017–2021. Ostlänken beräknas vara färdig mellan år 2033 och 2035 och budgeten är cirka 35 miljarder kronor.

Under året presenterades Trafikverkets förslag på nationell infrastrukturplan för perioden 2018–2029. Den totala planen innefattar 622,5 miljarder kronor, vilket är 100 miljarder mer än föregående plan (eller ca 8 mdkr mer per år). Regeringen kommer att besluta om planen våren 2018.

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 och som står inför stora utmaningar då dessa fastigheter ofta är underhållsmässigt eftersatta och har stora renoveringsbehov. Sammantaget består miljonprogramsfastigheterna av drygt 900 000 bostäder, varav den största delen ägs av kommunala fastighetsbolag i större städer.



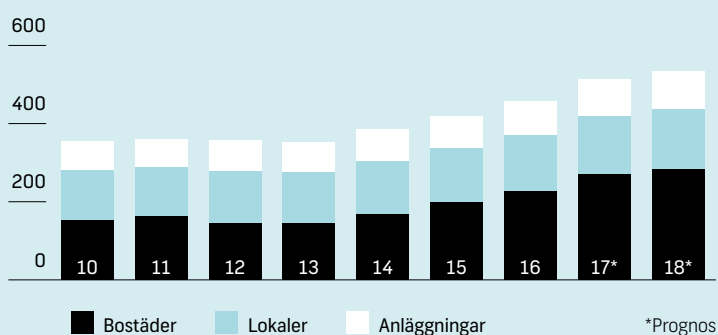
FÖRDELNING AV BYGGINVESTERINGAR I SVERIGE 2017



■ Bostäder, 53%
 ■ Lokaler, 29%
 ■ Anläggningar, 18%

Källa: Sveriges Byggindustrier

BYGGINVESTERINGAR I SVERIGE UPPDELAT EFTER SEGMENT 2017 (MILJARDER KRONOR)



Källa: Euroconstruct

Hållbarhet

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

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 koldioxidequivaler 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 områden med hög relevans för bygg- och anläggningsindustrin hör även 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 ett aktivt samhällsengagemang och att minimera risken för skada på person, miljö och egendom, men också att kontinuerligt minska verksamhetens direkta och indirekta påverkan på miljön. 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

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Denna lagstadgade hållbarhetsrapport lämnas av styrelsen i Serneke Group AB, men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Sernekes affärsmodell presenteras på sid. 19. Hållbarhetsramverket presenteras på sid 30–32, arbetsmiljöaspekter på sid 33–35, miljöaspekter på sid. 36–37 samt antikorruption på sid 38. Riskbeskrivningar återfinns på sid 59–61. Om inget annat anges avser informationen hela Serneke-koncernen, inklusive dotterbolag.



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.

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. Bland dessa finns tidigare nämnda uppförandekod och inköpspolicy som klargör etiska ståndpunkter, internt såväl som gentemot leverantörer. I miljöpolicyen beskrivs Sernekes övergripande inställning till miljöfrågor samt övergripande principer för styrning och uppföljning av miljöarbetet. I alkohol- och drogpolicyen beskrivs Sernekes syn på alkohol och droger. Huvudprincipen är att ingen får vara alkohol- eller drogpåverkad på arbetet.

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 antikorruption, och respektera dessa i hela sin värdekedja.

ILO:S KÄRNKONVENTIONER

Serneke följer Internationella arbetsorganisationens (ILO) åtta så kallade kärnkonventioner som utgör en minimistandard för arbetsvillkor, lika över hela världen. Konventionerna 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 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 som möjligt begränsa risken för allvarigare tillbud och olyckor. Förebyggande insatser, väl utvecklade rutiner och systematisk uppföljning utgör stommen i detta arbete.

Arbetsmiljörelaterade frågor, fysiska såväl som sociala, 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, både övergripande och i respektive projekt. Arbetet utgår från en årligt återkommande generell riskanalys där olika typer av verksamhetsrelaterade risker analyseras och följs upp. Som underlag används dels insamlade 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

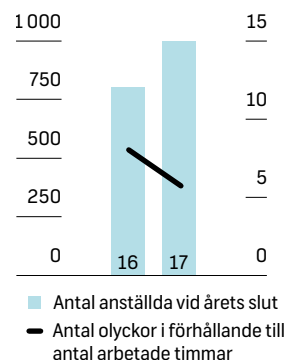
och återkommande uppföljning av tillbud och olyckor på både koncern- och affärsområdesnivå. Inom projekten genomförs alltid riskanalys på samtliga arbetsmoment.

Sernekes Kvalitet-, miljö- och arbetsmiljöavdelning (KMA) 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 och förbättringsområden. 2017 har KMA-avdelningen rekryterat flera nya samordnare för att på bästa sätt stötta projekten.

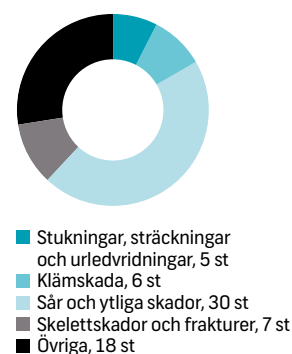
OLYCKOR OCH TILLBUD 2017

Under 2017 inträffade nio olyckor som föranledde frånvaro längre än åtta timmar och/eller medicinsk behandling med påföljande sjukfrånvaro. Sannolikt är det egentliga antalet större, men dessa olyckor har inte rapporterats. KMA-avdelningen har under året arbetat aktivt med spridning av information för att öka inrapporteringen av olyckor och tillbud. Målet är att samtliga incidenter ska rapporteras, oavsett om det gäller egna anställda eller underentreprenörer.

OLYCKSFREKVENS

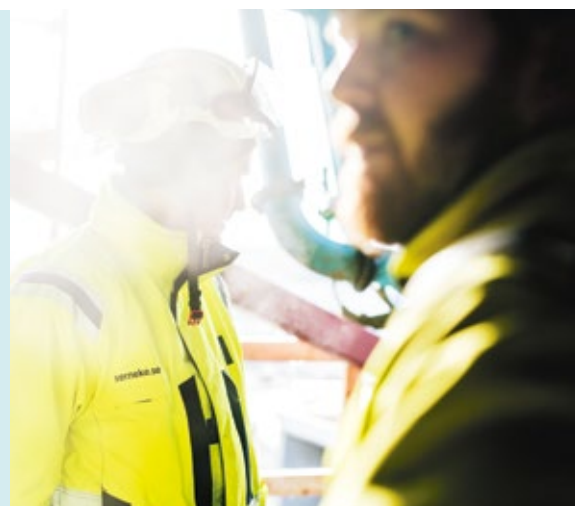


TYP AV OLYCKOR OCH SKADOR



KRISÖVNING 2017

Säkra arbetsplatser är av högsta prioritet för såväl ledningen som ute på arbetsplatserna. I slutet av året genomfördes en krisövning för Sernekes krisledningsgrupp. Syftet med övningen var att ytterligare öka förståelsen för de utmaningar som en krishändelse innebär - och öka förmågan att effektivt hantera dem. Gruppen som övades bestod av vice VD, VD för affärsområdena Bygg, Anläggning och Projektutveckling, HR-chef, KMA-ansvariga samt kommunikationsavdelningen. Övningen genomfördes med hjälp av en extern konsult och en motspelsgrupp bestående av fyra personer från platsledningen för ett av Sernekes egna större byggprojekt. Övningsscenariot i övningen var en allvarig arbetsplatsolycka med skador och dödsfall.



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 nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.

På Serneke erbjuds marknadsmässiga anställningsvillkor och förmåner, goda möjligheter till löpande kompetensutveckling samt en stimulerande, säker och hälsosam arbetsmiljö. Utöver extern rekrytering bedrivs ett målmedvetet arbete för att möjliggöra en hög intern rörlighet.

FORTSATT KRAFTIG TILLVÄXT 2017

Antalet anställda i koncernen uppgick i slutet av året till cirka 1 000. Rekryteringstakten har under de senaste åren varit hög och bara under 2017 växte organisationen med cirka 160 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, medför konkurrensfördelar redan i planeringsfasen av varje uppdrag.

UTVECKLING AV HR-FUNKTIONEN

För att stödja koncernens fortsatta expansion har HR-funktionen under året utökats med ytterligare HR-samordnare i Göteborg och Malmö. Under året påbörjades också en översyn av funktionen i syfte att möjliggöra ett bredare och mer kvalifi-

cerat stöd till organisationen inom samtliga av HR:s ansvarsområden. Som ett led i detta arbete påbörjades under året implementeringen av ett nytt HR-system som kommer att möjliggöra ökad effektivitet och högre kvalitet i leveransen till organisationen inom områden som rekrytering, utbildning, lönerevision och medarbetarsamtal.

KOMPETENSUTVECKLING

Löpande kompetensutveckling erbjuds för såväl yrkesarbetare som tjänstemän. Utöver de obligatoriska utbildningarna inom exempelvis arbetsmiljö, miljökrav och skydd, erbjuds möjlighet till vidare utbildning utifrån befattning och kompetensprofil. Under det gångna året genomfördes en strukturerad kompetensinventering inom affärsområdena Bygg och Anläggning. Parallellt skapades en gemensam utbildningskatalog som beskriver vilka utbildningar som krävs för respektive befattning – samt de utbildningar som erbjuds.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

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

Andelen kvinnor i organisationen är fortsatt relativt låg men har sedan 2015 ökat med drygt 60 procent. Den uttalade målsättningen är att båda könen skall vara representerade bland slutkandidaterna i alla rekryteringsprocesser. Målet till 2020 är att nå 40 procent könsfördelning i alla rekryteringar och chefstillsättningar. Sammantaget utgjorde andelen kvinnor i slutet av året 17 procent.

ANONYM RAPPORTERING AV INCIDENTER

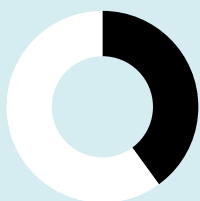
Under året implementerades en webbase-rad funktion som gör det möjligt för alla medarbetare att anonymt anmäla incidenter rörande sexuella trakasserier på arbetsplatsen till en tredje part. Syftet med funktionen är att säkerställa att eventuella oegentligheter kommer till Sernekes kännedom om den normala kommunikationen via närmsta chef eller HR-funktionen av någon anledning inte är möjlig.

HÄLSOFRÄMJANDE ARBETE

På Serneke uppmuntras rörelse. 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, löpträning, yoga och cykling. Serneke är också delägare i Fjätersvålsens fjällanläggning. Målet är att anläggningen ska fungera som rekreationanläggning och utbildningscentrum för samtliga anställda.

ÅTERKOMMANDE MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

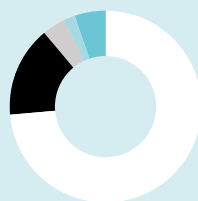
Stort fokus läggs på att mäta och följa upp medarbetarnas inställning och de satsningar som genomförs inom koncernen. Återkommande medarbetarundersökningar är ett viktigt led i detta arbete. En mer omfattande undersökning genomförs vartannat år. Senaste undersökningen, som genomfördes 2016, visade på ett fortsatt positivt engagemang bland medarbetarna. De anställda trivs med sina kollegor och den goda stämningen på arbetsplatsen, det finns ett starkt förtroende för Sernekes ledning och 95 procent av alla anställda skulle rekommendera Serneke som arbetsgivare till vänner och bekanta.

ANDEL YRKESARBETARE
RESPEKTIVE TJÄNSTEMÄN

■ Yrkesarbetare, 40%
□ Tjänstemän, 60%

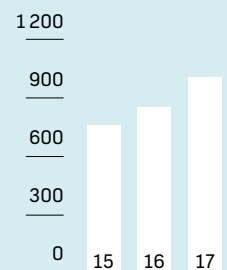
ANDEL KVINNOR
RESPEKTIVE MÄN

■ Kvinnor, 17%
□ Män, 83%

ANDEL MEDARBETARE
PER AFFÄRSOMRÅDE

□ Bygg, 73%
■ Anläggning, 15%
■ Projektutveckling, 4%
■ Fastighet, 2%
■ Övriga enheter, 6%

ANTAL MEDARBETARE



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, från genomtänkta inköp till god sortering och hantering av avfall.

Miljöpåverkan från bygg- och anläggningsprojekt är dels direkt, det vill säga en effekt av själva projektet, dels indirekt, som konsekvens av drift och användning av fastighet eller byggnad. Serneke fokuserar på att minimera miljöpåverkan under byggnation. Genom planering, aktiva val och god dokumentation av konstruktion och material optimeras miljöprestandan även vid användning och rivning.

Till de processer med högst miljöpåverkan inom bygg och anläggning hör energiförbrukning i projekt och på arbetsplatser, resursförbrukning och avfall samt transporter.

INKÖP

Majoriteten av inköpen inom Serneke görs lokalt i de specifika projekten. På en övergripande nivå regleras inköpsarbetet och relationen till leverantörer av gällande Code of Conduct och beslutad inköpspolicy samt miljöpolicy. Miljöhänseende ska alltid beaktas som en parameter i varje upphandling som genomförs. På projektnivå styrs inköpsarbetet dessutom 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, t ex SundaHus eller Basta.

ENERGIANVÄNDNING

Serneke bedriver ett aktivt arbete för att minska energiförbrukningen från verksamheten. Koncernen genomför kontinuerligt energikartläggningar för att identifiera effektiviserings- och förbättringsåtgärder. Under 2017 har en detaljerad energikartläggning genomförts av pågående byggprojekt samt delar av fastighetsbeståndet. Genom att se över användningen av el, värme, belysning, entreprenadmaskiner, transporter och dylikt kan energieffektiviserande åtgärder identifieras och genomföras. Serneke kommer att ha kartlagt 100 procent av koncernens energiförbrukning till 2020 i enlighet med gällande lagstiftning.

Serneke förespråkar användning av förnybar energi. Sedan 2013 har Serneke avtal med Svensk Naturenergi AB vilka förser en majoritet av kontoren och projekten med el från vindkraft.

Under 2017 ökade Sernekens energiförbrukning relativt kraftigt, vilket till största delen berodde på förvärvet av Säve flygplats 2016 och överlag flera byggprojekt. Sett till den totala elförbrukningen stod förnybar el för cirka 95 procent under 2017.

RESURSEFFEKTIVITET OCH AVFALL

Resursförbrukning och hantering av avfall utgör en av Sernekens högst prioriterade miljöfrågor. Bygg- och anläggningsbranschen står för cirka en tredjedel av allt avfall som genereras i Sverige och cirka en fjärdedel av det farliga avfallet. Målsättningen för koncernen är att minimera resursförbrukningen, minska uppkomsten av avfall samt minska andelen osorterat avfall.

Inom koncernen arbetar man utifrån den så kallade "avfallshierarkin". Prioriteringsordningen innebär att man i första

hand ska förebygga avfall, i andra hand återanvända, i tredje hand återvinna och därefter låta det gå i deponi. Ordningen gäller under förutsättning att det är miljömässigt motiverat och ekonomiskt rimligt.

En viktig aspekt i strävan att minska mängden avfall är att öka precisionen i beräkningen av hur mycket material som kommer att behövas. Till de material som har hög miljöpåverkan hör betong. Inom Anläggningsverksamheten har man därför lagt extra fokus på minimeringen av spill vid betongarbeten med god framgång. Med en målsättning på mindre än 2 procent spill har man i granskade projekt uppmätt en spillmängd mindre än 1,5 procent.

INTERN UTBILDNING I MILJÖFRÅGOR

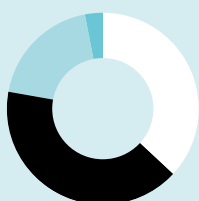
Samtliga anställda inom Serneke erbjuds en utbildning i miljöfrågor. Utbildningen tar ett helhetsgrepp kring miljöområdet och lagstiftning samt använder konkreta tips på hur miljöpåverkan i den egna operativa verksamheten kan begränsas. Vid tillfällena ges även möjlighet till erfarenhetsutbyte mellan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

MILJÖCERTIFIERING

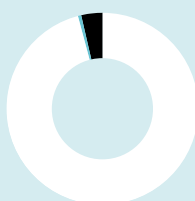
Serneke har stor erfarenhet och vana av att arbeta med olika typer av miljöcertifieringar. Inom organisationen finns kvalificerad kompetens inom certifieringssystemen BREEAM, LEED, Svanen och Miljöbyggnad. Genom certifieringarna underlättas det systematiska arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågor hela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

GAMLESTADS TORG

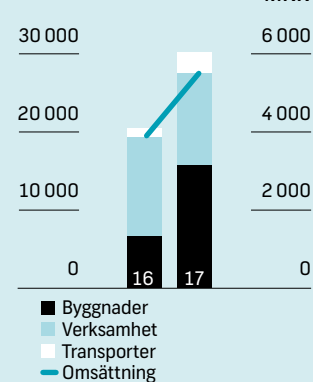
Tillsammans med Platzer utvecklar Serneke "Gamlestads torg" i Göteborg, ett projekt som innefattar två huskroppar däribland Gamlestadens Resecentrum. I projektet arbetar vi med miljöcertifieringen LEED, en globalt erkänd certifiering för byggnader. Vid bedömning av miljöprestanda tar LEED hänsyn till närmiljö, vatten, energi, materialval och inomhusklimat.

**FÖRDELNING ENLIGT
AVFALLSHIERARKIN**

■ Energiutvinning, 37%
 ■ Återvinning, 41%
 ■ Återanvändning om behov hos
 avfallsentreprenören, 19%
 ■ Deponi, 3%

**FÖRDELNING
AV ENERGISLAG**

■ Förnybart, 96%
 ■ Fossilt, 0,5%
 ■ Kärnkraft, 3,5%

**ENERGIFÖRBRUKNING,
MWH**

Stort fokus på etik och antikorrupktion

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

Serneke respekterar de lagar och regler som gäller på de marknader där verksamhet bedrivs. Nolltolerans råder mot alla former av korrupktion, vilket inbegriper 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 förebyggs risker samtidigt som efterlevnaden av de etiska riktlinjerna säkerställs.

BRANSCHÖVERENSKOMMELSE MOT MUTOR

I december 2015 undertecknade flera ledande aktörer inom den svenska byggbranschen en överenskommelse för att

motverka mutor och korrupktion 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 samhällsengagemang

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. Engagemanget märks dels genom våra projekt, dels genom aktiviteter 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, hälsa och integration. Utöver den direkta operativa verksamheten ges även olika former av riktat stöd. I enlighet med riktlinjerna för samhällsengagemang prioriteras initiativ med koppling till Sernekens 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. I ett annat projekt är Serneke, tillsammans med en privat fastighetsförvaltare, 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 till en 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.



SERNEKE GOALS – SPONSORSKAP FÖR NÄSTA GENERATION

Vårt sponsorskap grundar sig i att skapa rätt förutsättningar för att förverkliga mål som sätts upp av föreningar, idrottare, organisationer och evenemang. Att lägga en grund från vilken bra saker kan växa fram, som i sin tur gynnar samhället och nästa generation.

Vi är ett byggbolag och vet att med ett starkt fundament kan man bygga hur högt som helst. Vad vi erbjuder är just fundamentet, sponsortagarna står för drivet. På så sätt kan de fokusera på det de gör bäst, och vi får vara med och förverkliga detta.

Vi beundrar alla som vågar gå sin egen väg, som har drivet att fortsätta trots att andra säger att det inte går, som är ärliga mot sig själva och andra, och som respekterar sin omgivning. Vi tror att genom engagemang, mod och tydliga mål kommer man väldigt långt. Vi kallar därför vårt sponsorprogram för Serneke Goals, just för att stödja konkreta mål för oss som företag, för samhället och givetvis för våra många sponsringsåtaganden. Vissa kallar det CSR, men vi ser det mer som en möjlighet att uppnå gemensamma samhälleliga mål som gynnar alla.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2017 på sidorna 30-39 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt

International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 28 mars 2018

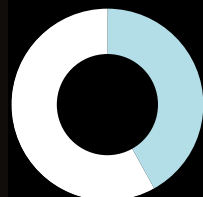
Harald Jagner
Auktoriserad revisor



INTÄKTER OCH RESULTAT

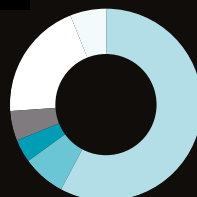
Intäkterna under året uppgick till 4 919 Mkr (3 229), en ökning med 52 procent. Rörelseresultatet uppgick till 183 Mkr (86), vilket motsvarar en ökning om 113 procent. Rörelsemarginalen uppgick till 3,7 procent (2,7). Resultat- och marginalförbättringen jämfört med föregående år förklaras främst av fler större projekt i full produktion - och med bättre rörelsemarginal.

ORDERSTOCK, 31 DEC 2017 PER BESTÄLLARE



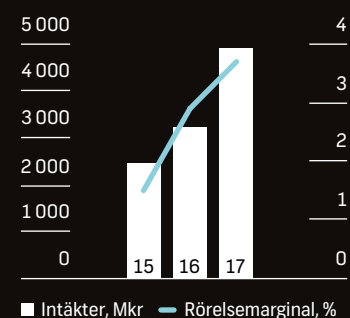
■ Offentlig beställare, 42%
■ Privat beställare, 58%

ORDERSTOCK, 31 DEC 2017 PER PRODUKTMIX



■ Bostäder (nyproduktion), 58%
■ Om- tillbyggnad, 7%
■ Kontor, 4%
■ Handel, 5%
■ Publika byggnader (Hälsovård/utbildning), 20%
■ Övrigt, 6%

INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL



■ Intäkter, Mkr — Rörelsemarginal, %

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Fortsatt tillväxt med stabil lönsamhet

Affärsområde Bygg stärkte under 2017 positionerna på samtliga geografiska marknader. Orderingången var under året stark, till stor del driven av hög efterfrågan inom bostadssektorn.

Affärsområde Bygg ansvarar för all byggrelaterad verksamhet i koncernen. Verksamheten innefattar främst uppförande av hyresrätter och samhällsfastigheter samt utförande av entreprenader på kommersiella fastigheter.

STORA PROJEKT ÅT STABILA KUNDER

Affärsområde Bygg verkar inom samtliga segment inom byggnation: ny-, om- och tillbyggnad. Fokus ligger huvudsakligen på stora, komplexa projekt. Kunderna utgörs främst av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag samt affärsområdet Projektutveckling.

50 procent av orderstocken utgjordes i slutet av året av projekt med ett ordervärde över 300 Mkr. 88 procent utgjordes av projekt med ordervärde över 100 Mkr. De stora kontraktet skapar förutsättningar för en långsiktig planering samtidigt som de möjliggör långsiktiga relationer till beställare och motverkar eventuella konjunktursvängningar i en cykliskt präglad bransch.

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. Sammantaget uppgick orderingången under året till 5 815 Mkr (5 029) och vid periodens slut uppgick den totala orderstocken till 7 649 Mkr (6 753), vilket är en ökning med 13 procent.

Till de större nya projekten under året hör kontrakt på byggnation av bostäder åt kunder huvudsakligen inom allmännyttan. Till andra nya framträdande projekt hör bland annat kontrakt på byggnation av två hotell åt Magnolia Produktion AB samt projekteringsuppdrag av Akademiska Hus för Handelshögskolan i Göteborg. Efter årets slut tecknades ett samverkansavtal med Svenska Mässan avseende utbyggda entréer, flexibla mötes- och eventytor samt ökad hotell- och kontorskapacitet i ett nytt fjärde torn. Avtalet innebär att Serneke i samverkan med Svenska Mässan ska driva fram utvecklingsprojektet för anläggningen vid Korsvägen i valda etapper.

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 tillsattes en regionschef i Stockholm och i början av 2018 även i Malmö.

FOKUS 2018

Utvecklingen under året har bidragit till att affärsområde Bygg har en starkare plattform att växa vidare från. Fokus under 2018 kommer att ligga dels på 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, inte minst när det gäller projekt avseende kommersiella fastigheter.

INTÄKTER, MKR

4 919

RÖRELSERESULTAT, MKR

183

RÖRELSEMARGINAL, %

3,7

ORDERINGÅNG, MKR

5 815

ORDERSTOCK, MKR

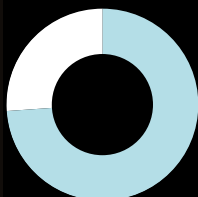
7 649



INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick under året till 623 Mkr (455), en ökning med 37 procent. Rörelseresultatet uppgick till 1 Mkr och rörelsemarginalen till 0,2 procent. Bakom den positiva utvecklingen ligger ett fokuserat arbete med förbättringar på flera plan. Arbetet har fått stor genomslagskraft och från och med andra halvåret 2017 uppvisar affärsområdet positivt resultat.

ORDERSTOCK, 31 DEC 2017 PER BESTÄLLARE



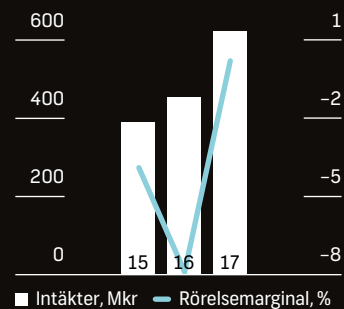
■ Offentlig beställare, 74%
■ Privat beställare, 26%

ORDERSTOCK, 31 DEC 2017 PER KUNDKATEGORI



■ Mark, 42%
■ Betong, 3%
■ Väg, 2%
■ Industri, 53%

INTÄKTER OCH RÖRELSEMARGINAL



AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

Stabil utveckling och positivt resultat

Affärsområde Anläggning bedriver betong- och anläggningsrelaterad verksamhet. Inom verksamheten utförs entreprenader åt både externa kunder och övriga affärsområden i koncernen. Fokus ligger på nationella och regionala infrastrukturprojekt samt anläggningsentreprenader inom industrin och underhållstjänster.

Affärsområde Anläggning utför alla typer av mark- och anläggningsarbeten: markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, hamnentreprenader, industriprojekt och betongentreprenader. Kunderna utgörs huvudsakligen av kommuner, Trafikverket, fastighetsbolag samt aktörer inom industrin. Andelen externa kunder uppgick under året till 89 procent. Den största externa kundgruppen var under 2017 offentliga beställare, vilka stod för cirka 74 procent av orderstocken.

KRAFTIG TILLVÄXT I GÖTEBORG, STOCKHOLM OCH MALMÖ

Under det gångna året stärktes positionerna på samtliga geografiska marknader. Helt i linje med strategin har projekten under det gångna året blivit fler, större och mer komplexa. Till de mer framträdande hör byggnation av ett nytt pannhus till ett nytt kraftvärmeverk åt Borås Energi och Miljö AB. Pannhuset blir 4 000 kvadratmeter stort, tio våningar högt och mäter 45 meter på högsta stället. Projektet är ett av de största hittills för affärsområde Anläggning.

I Göteborg påbörjades under året markförberedande arbeten inför byggandet av Karlatornet. Till andra stora projekt hör fortsatta markarbeten inför byggandet av Kongahälla shoppingcentrum i Kungälv.

Under året fortsatte etableringen i Stockholmsregionen med flera nya, större projekt. I april träffades avtal med Haninge kommun om anläggningsentreprenad i den framväxande stadsdelen Vega. Projektet består i att anlägga vägar samt ledningar för el, tele, fjärrvärme, vatten- och avlopp. I juli tecknades avtal med Midroc om en

anläggningsentreprenad för ett exploateringsområde i Upplands Väsby. I uppdraget ingår att utföra markarbeten och finplane-ring för 194 lägenheter i flerbostadshus och 25 radhus samt tillhörande garage och restauranglokal, som ska byggas i det framväxande området Eds Allé. Även i Malmö-regionen var utvecklingen positiv med flera nya större projekt, bland annat ombyggnad av väg 798 mellan Esarp och Genarp.

ÅTGÄRDSPROGRAM GER RESULTAT

Sammantaget ökade intäkterna under året med 37 procent. Rörelseresultatet uppgick till 1 Mkr, motsvarande en rörelsemarginal om 0,2 procent. Orderingången uppgick till 585 Mkr (510) och vid årets slut uppgick den totala orderstocken till 316 Mkr (288), motsvarande en ökning med 10 procent.

Till de främsta drivkrafterna bakom den positiva utvecklingen hör det åtgärdsprogram som initierades 2016 i syfte att förbättra lönsamheten och överlag stärka den interna kontrollen. Programmets omfattning har varit genomgripande och berört hela affärsområdet. Viktiga delar har varit att se över organisation, processer, arbetssätt, mål och fokus.

FOKUS 2018

Fokus under 2018 kommer att ligga på fortsatt tillväxt med god lönsamhet. Sett till de geografiska marknaderna kommer särskilt fokus att ligga på fortsatt expansion i Stockholms- och Göteborgsregionerna. Därutöver är målet att på ett kontrollerat sätt fortsätta växa på marknaden för större projekt, i första hand inom sektorn infrastruktur.

INTÄKTER, MKR

623

RÖRELSERESULTAT, MKR

1

RÖRELSEMARGINAL, %

0,2

ORDERINGÅNG, MKR

585

ORDERSTOCK, MKR

316

BYGG OCH ANLÄGGNING

Med fokus på större entreprenadprojekt

Uppdragen inom affärsområdena Bygg och Anläggning utgörs vanligtvis av olika typer av 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 utförandeentreprenad har beställaren själv utfört projekteringsarbetet för entreprenaden.

HÖG ANDEL TOTALENTREPRENADER

En övervägande andel, cirka 90 procent, av Sernekes entreprenadprojekt under 2017 utgjordes av totalentreprenader. För att skapa förutsättningar för en effektiv process där projekten levereras i tid, kostnadseffektivt 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 en hög grad av gemensam planering, skapas bästa förutsättningar för projektoptimering. De skapar vidare goda förutsättningar för långsiktiga kundrelationer där ett nära samarbete och gemensamma erfarenheter bidrar till ökad effektivitet, sänkta kostnader, högre kvalitet och minskad risk.

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 leda och samordna inte bara den egna organisationen utan även leverantörer, underentreprenörer och uppdragsgivare, samt optimera inköp av material.

INKÖP

Under 2017 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 att teckna avtal lokalt på spotmarknaden. Inköpen leds lokalt på projektnivå med stöd från en central inköpsorganisation, vilket medför hög flexibilitet och skalfördelar 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.

STABILA KUNDER

Kunderna till affärsområdena Bygg och Anläggning utgörs av såväl privata som offentligt ägda aktörer. Den sammanlagda orderstocken uppgick i slutet av 2017 till 7 965 Mkr (7 041). Av värdet stod privata beställare för 56 procent och offentliga för 44 procent. Bland de offentliga beställarna återfinns stat, landsting och regioner, kommuner samt offentligt ägda bolag. De privata beställarna utgörs av stabila, solventa och professionella aktörer med lång historik och där kreditrisken bedöms som låg.



EXEMPEL PÅ SAMVERKANSPROJEKT/PARTNERINGPROJEKT

1 Work shop samt framtagning av Partnering- eller samverkansdeklaration

3 Gemensam utvärdering alternativa lösningar samt riktkostnadskalkyl

5 Upphandling av leverantörer och entreprenörer i samverkan

7 Sammanställning av dokumentation

10 Uppstart av garanti och förvaltnings-skedet

2 Planering samt projekteringsfas

4 Produktionsstartmöte

6 Löpande uppföljning av ekonomi och tidsplaner

8 Överlämning samt drifts- genomgång

9 Slutmöte för uppföljning och erfarenhets- återföring

11 Garanti- besiktning, analys och utvärdering



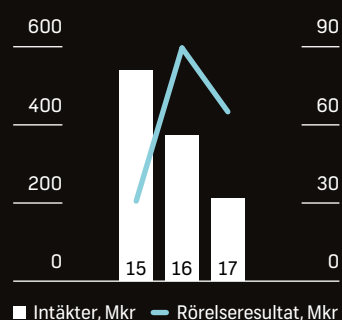
Mitt i Helsingborg, intill centralstationen nere vid vattnet, växer Oceanhamnen fram till en levande ny stadsdel. Här bygger nu Serneke 49 lägenheter samt en viss mängd centrumverksamhet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna 2017 uppgick till 212 Mkr (373) och är främst hänförliga till projektintäkter avseende bostadsrättsprojekt och försäljningen av projekt Mälardalens högskola. Rörelseresultatet uppgick till 65 Mkr (334) och av det var 70 Mkr hänförligt till projekt Mälardalens högskola, varav 38 Mkr redovisas som resultatandel i intresseföretag och joint ventures.

Jämförelsesiffrorna påverkas av försäljningen av 50 procent i projekt Karlavägen under andra kvartalet 2016.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Utveckling av fastigheter och bostäder

Affärsområde Projektutveckling har sedan 2015 fokuserat på att bygga upp en organisation och utveckla en väl riskavvägd projektportfölj. Under 2017 började effekterna av arbetet att synas i form av ökade intäkter och säljstart för ett antal bostadsprojekt i bland annat Helsingborg, Landskrona och Sollentuna.

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. Kunderna utgörs huvudsakligen av privatpersoner, bostadsrättsföreningar, privata och kommunala bostadsbolag, men också fastighetsbolag eller företag som behöver lokaler för sin kommersiella verksamhet.

EN VÄL AVVÄGD PROJEKTUTVECKLINGSPORTFÖLJ

Portföljen består av mark för exploatering av bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med fokus på storstadsregioner i Sverige. I slutet av 2017 uppgick det bedömda värdet på projektutvecklingsportföljen till 1 814 Mkr, varav 205 Mkr i egen balansräkning. Avtalade ej tillträdde byggrätter bedöms till cirka 704 Mkr och byggrätter ägda via joint ventures eller intresseföretag bedöms till cirka 905 Mkr. Av den totala projektutvecklingsportföljen om 636 962 kvadratmeter bruttoarea utgjorde byggrätter på option (avtalade men ej tillträdde byggrätter) 41 procent. Optionerna kan utnyttjas när detaljplanen för respektive fastighet vunnit laga kraft eller att bygglov beviljats.

SÄLJSTART AV BOSTADSPROJEKT

Inom Projektutveckling bedrivs ett antal bostadsprojekt i flera städer. Fokus hittills har legat på förvärv av mark och fastigheter samt planarbete. Under 2017 påbörjades försäljning av bostäder i bland annat Helsingborg, Landskrona och Sollentuna.

FÖRSÄLJNING AV CAMPUS ESKILSTUNA TILL HEMSÖ

2016 fick Serneke och Pareto uppdraget att utveckla och bygga det nya campuset för Mälardalens högskola i Eskilstuna. I mars 2017 tecknade Serneke och Pareto avtal om att sälja det gemensamägda projektbolaget som äger fastigheterna. Köparen var fastighetsbolaget Hemsö. Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde på omkring 800 miljoner kronor och innebär även att Hemsö svarar för projektets finansiering under byggtiden.

NY STADSDEL I VEDDESTA

Kommunstyrelsen i Järfälla kommun beslutade under året att gå vidare i planen att tillsammans med Serneke etablera en helt ny stadsdel i Veddesta. Utöver bostäder, skolor, handel och hotell planeras även en större multisportanläggning. Markanvisningsavtalet ger Serneke ensamrätt att under tre år förhandla med kommunen om överlåtelse och exploatering av området.

STRATEGI OCH FOKUS FRAMÅT

Affärsområde Projektutveckling har under senare år stärkt såväl erbjudande och organisation som positionen på marknaden. Genomförda projekt har genererat positiv uppmärksamhet och goda referenser, vilket ger ökade möjligheter att erhålla nya markanvisningar. Strategin framöver går ut på att fortsätta investera i projekt med låg riskprofil, till rätt pris och i lägen som över tid har en god avsättning i marknaden. Fokus 2018 kommer att ligga på fortsatt genomförande. I takt med att flertalet projekt går in i produktion kommer även utbytet med övriga affärsområden inom Serneke att öka.

INTÄKTER, MKR

212

RÖRELSERESULTAT, MKR

65

VÄRDE AV PROJEKTPORTFÖLJ, MKR

1 814

För information om utvecklingen av projekt Karlstad, se sid. 23

PROJEKTUTVECKLING – STEG FÖR STEG

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. Verksamheten omfattar alla steg i värdekedjan, från marknadsbevakning, markförvärv, projektplanering, projektering och produktion till försäljning och förvaltning av fastigheten.

1

MARKNADSBEVAKNING OCH FÖRVÄRV 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.

2

PROJEKTERING OCH PLANERING

Vid projektuppgång 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.

3

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.

4

PRODUKTION OCH EFTERMARKNAD

Först 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.

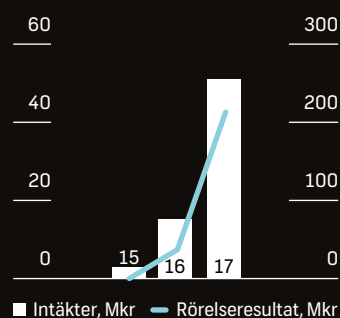


INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna under 2017 uppgick till 51 Mkr (15), vilket främst förklaras av ett växande fastighetsbestånd. Förvaltningsresultatet uppgick till -7 Mkr (-9) varav en engångskostnad om -11 Mkr belastat resultatet. Justerat för engångskostnaden genererar affärsområdets fastigheter ett positivt driftsnetto.

Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 228 Mkr (42) och periodens resultatandel från intresseföretag uppgick till -8 (4) vilket främst är hänförligt till Änglagården Holding AB.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



AFFÄRSOMRÅDE FASTIGHET

Fokus på långsiktigt värdeskapande

Affärsområde Fastighets verksamhet består av förvärv, utveckling och förvaltning av fastigheter med potential till god värdeökning.

Sedan starten 2015 har fastighetsportföljen utvecklats genom selektiva förvärv av kommersiella fastigheter, primärt i Göteborgsregionen. Sammantaget uppgick den uthyrningsbara arean i slutet av året till cirka 3 467 000 kvadratmeter.

VÄRDESKAPANDE FASTIGHETS-UTVECKLING

Serneke är ingen traditionell fastighetsägare. I fokus står förvärv och utveckling av fastigheter som genererar kassaflöden men har utvecklingspotential – och därmed möjlighet till långsiktig värdestegring. När förväntat värde på fastigheten är uppnått är målet att den ska avsättas på marknaden.

YTTERLIGARE FÖRVÄRV VID SÄVE FLYGPLATS

Till de större händelserna under 2017 hörde förvärvet av ytterligare en fastighet vid Sæve flygplats. Fastigheten ligger i direkt anslutning till den fastighet som Serneke köpte under våren 2016. Sammantaget uppgår nu Sernekens markinnehav i området till cirka 3,2 miljoner kvadratmeter utvecklingsbar mark. De största nuvarande hyresgästerna är CEVT (China Euro Vehicle Technology AB), Polismyndigheten, Sjöfartsverket, Västra Götalandsregionen och Svensk Pilotutbildning AB.

Visionen är att utveckla hela 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.

STORT INTRESSE FÖR MULTISPORTANLÄGGNINGAR

Till de mer framträdande innehaven i fastighetsportföljen hör delägda Prioritet

Serneke Arena. Anläggningen är Nordens största multisportanläggning, innehållande en inomhusskidanläggning, fullstor fotbollsplan, skolor, restaurang, gym och kontor. Per 31 december 2017 uppgick uthyrningsgraden till 100 procent.

Intresset för multisportanläggningar var under 2017 fortsatt stort och Serneke förde under året diskussioner med ett flertal kommuner om etablering. I det markanvisningsavtal som under året tecknades med Järfälla kommun ingår en multisportanläggning med bl a skidspår i inomhusmiljö. Anläggningen blir den första i sitt slag i Stockholmsområdet.

STÄRKT ORGANISATION

Under det gångna året stärktes affärsområde Fastighets organisation på flera sätt, bland annat genom omfattande rekrytering och översyn av interna processer. Sammantaget har utvecklingen bidragit till en tydligare intern ansvarsfördelning och ökad effektivitet.

FOKUS FRAMÅT

Ambitionen framöver är att utveckla fastighetsportföljen genom selektiva förvärv av fastigheter. Genom en aktiv och engagerad förvaltning är målet att uppnå en balans mellan risk och möjligheter, kapitalbindning och avkastning.

Potentiella förvärvsobjekt kan vara antingen fastigheter som utvecklats inom koncernen med stabila kassaflöden och en potential för långsiktig värdestegring, eller andra fastigheter med goda utvecklingsmöjligheter. Stort fokus ligger även på strategiska mark- och fastighetsförvärv som över tid, genom sin placering eller till följd av andra förutsättningar, bedöms ha en potential för en positiv utveckling.

INTÄKTER, MKR

51

RÖRELSERESULTAT, MKR

213

VÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER, MKR

895





Planer för framtiden

Serneke är en av huvudsponsorerna till IFK Göteborgs projekt "Planer för framtiden". Projektet, som drivs tillsammans med organisationen Cruyff Foundation, syftar till att skapa bättre förutsättningar för barn och ungdomar genom att främja hälsa, gemenskap och trygghet.

I samarbete med Johan Cruyff Foundation kommer IFK Göteborg och Serneke att anlägga tre fotbollsplaner i Göteborgs-förorterna Hammarkullen, Biskopsgården och Bergsjön. Planerna kallas för courts och är betydligt mindre än vanliga fotbollsplaner. De byggs upp i stadsmiljöer som är naturliga samlingspunkter för barn och ungdomar. Ytorna kommer att bjuda in till såväl organiserad verksamhet som spontanidrott och vara inramad av de regler och värdegrunder som är framtagna av Johan Cruyff Foundation.

Konceptet finns i dag i 21 länder och hittills har cirka 200 planer byggts runt om i Europa.

Aktien

Sernekes B-aktie är sedan november 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. Serneke ingår i segmentet Mid Cap och tillhör sektorindexen Industrials och Construction & Materials, enligt Nasdaq Stockholms klassificering.

Betalkursen för Sernekes B-aktie minskade med cirka 15 procent under 2017. Högsta kurs under året nåddes den 7 augusti med 134,00 kr och lägsta den 29 december med 89,25 kr. Kursen vid årets slut motsvarade ett börsvärde om cirka 2 075 Mkr.

Totalt under 2017 omsattes 5 514 956 aktier, vilket motsvarar en omsättnings-hastighet om 23,7 procent. Det sammanlagda värdet av handeln i B-aktien uppgick till 422 945 882. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 21 890 aktier eller 1 678 357 kr.

AKTIEÄGARE

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2017 till 5 396, en ökning med 105 ägare jämfört med föregående år. Största ägare var vid samma tidpunkt Ola Serneke Invest AB, med 26,0 procent av antalet aktier och 55,2 procent av antalet

röster. Näst största ägare var Lommen Holding AB med 17,2 procent av antalet aktier och 12,4 procent av antalet röster. Resterande andel av aktier och röster ägdes av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands. Andelen utlandsägda aktier var vid årets slut 3,2 procent.

UTDELNINGSPOLICY

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30 till 50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. I enlighet med denna policy föreslår styrelsen att årsstämman 2018 beslutar om en utdelning om 4 kr per aktie.

INCITAMENTSPROGRAM

Sernekes tillsvidareanställda medarbetare har haft möjlighet att teckna konvertibler i Serneke Group AB (publ).

Vid extra 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 2017 hade totalt 850 konvertibler konverterats till B-aktier och 131 500 konvertibler återstår.

Vid årsstämman den 3 maj 2017 antogs ett långsiktigt konvertibelprogram för anställda i koncernen. Programmet innebär att bolaget skulle uppta ett konvertibelt lån om högst 20 Mkr genom emission av konvertibler. Tecknat belopp uppgick till cirka 7,6 Mkr, vilket innebär att högst 48 503 aktier av serie B kan tillkomma och aktiekapitalet kan öka med högst 4 850,3 kr vid full konvertering. Konverteringskursen fastställdes till 157,70 kr. Konvertiblerna förfaller till betalning den 8 september 2020 i den mån konvertering dessförinnan inte ägt rum. Konvertiblerna ska löpa med en rörlig årlig ränta om 2,6 procent.

NYCKELTAL PER AKTIE

Kronor (om inget annat anges)	2017	2016
Resultat före utspädning	13,94	22,40
Resultat efter utspädning	13,81	21,22
Vägt genomsnittligt antal aktier, före utspädning	23 169 394	17 590 630
Vägt genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	23 396 120	18 567 901
Kassaflöde från verksamheten, före utspädning	2,03	2,56
Kassaflöde från verksamheten, efter utspädning	2,01	2,42
Eget kapital, före utspädning	78,33	64,67
Eget kapital, efter utspädning	77,73	62,83
Börskurs vid årets slut	89,25	105,00
Utdelning, kr ¹⁾	4,00	-

1) För 2017, styrelsens förslag till årsstämman.

AKTIENS KURSUTVECKLING 2017



Källa: SIX Financial Information

SERNEKES TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE, 31 DECEMBER 2017

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 331 354	6 041 354	26,0	55,2
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,2	12,4
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,8	6,0
Ledge Ing AB	330 000	450 000	780 000	3,4	5,2
Vision Group i väst AB	250 000	536 000	786 000	3,4	4,2
AB Stratio	150 000	0	150 000	0,6	2,1
Carnegie Fonder	0	1 364 126	1 364 126	5,9	1,9
Svolder Aktiebolag	0	1 200 000	1 200 000	5,1	1,7
Cliens fonder	0	927 600	927 600	4,0	1,3
JP MEL - Stockholm Branch	0	425 000	425 000	1,8	0,6
Totalt, 10 största	5 360 000	11 188 883	16 548 883	71,2	90,6
Övriga aktieägare	0	6 699 569	6 699 569	28,8	9,4
Totalt	5 360 000	17 888 452	23 248 452	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	9 995 000	5 000 000	4 995 000	10 000 000	500 000	1 000 000	0,10
2012	Nyemission	478 000		478 000	10 478 000	47 800	1 047 800	0,10
2012	Nyemission	1 047 670		1 047 670	11 525 670	104 767	1 152 567	0,10
2013	Nyemission	2 717 256	360 000	2 357 256	14 242 926	271 725,6	1 424 292,6	0,10
2014	Nyemission	286 000		286 000	14 528 926	28 600	1 452 892,6	0,10
2015	Utbyte konvertibler	1 309 586		1 309 586	15 838 512	130 958,6	1 583 851,2	0,10
2015	Nyemission	727 273		727 273	16 565 785	72 727,3	1 656 578,5	0,10
	Nyemission i samband med börsintroduktion	5 681 818		5 681 818	22 247 603	568 181,8	2 224 760,3	0,10
2016	Utbyte konvertibler	467 249		467 249	22 714 852	46 724,9	2 271 485,2	0,10
2017	Utbyte konvertibler	533 600		533 600	23 248 452	53 360	2 324 845,2	0,10

ÄGARSTRUKTUR, 31 DECEMBER 2017

Antal aktier av serie B	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier av serie B, %
1-1 000	4 931	682 396	3,8
1 001-10 000	354	1 188 952	6,7
10 001-100 000	86	2 668 288	14,9
100 001-	21	13 348 816	74,6

Källa: Euroclear och Serneke

AKTIESLAG, ANTAL AKTIER OCH ANTAL RÖSTER, 31 DECEMBER 2017

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 360 000	5 360 000,0
B-aktier	17 888 452	1 788 845,2
Summa	23 248 452	7 148 845,2

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

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

AKTIEKAPITAL OCH RÖSTER

Aktiekapitalet uppgår till 2 324 845,20 kr fördelat på 23 248 452 aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,1 kr. Det finns två aktieslag: 5 360 000 A-aktier och 17 888 452 B-aktier. Aktie av serie A medför en (1) röst och aktie av serie B medför en tiondels (0,1) röst.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Serneke Group AB (publ), org.nr 556669-4153 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017. Serneke Group AB, med säte i Göteborg, är moderbolag i koncernen.

VERKSAMHET

Sernekekoncernen verkar inom fyra affärsområden – Bygg, Anläggning, Projektutveckling och Fastighet. Koncernen erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenadverksamheterna och fastighetsutveckling för fastighetsbolag, industri och handel inom privat såväl som offentlig sektor. Sernekes verksamhet fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö som är koncernens viktigaste marknader.

FLERÅRSÖVERSIKT, KONCERNEN

Mkr	Jan-Dec 2017	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015	Jan-Dec 2014
Resultaträkning				
Intäkter	5 605	3 978	3 107	1 800
Rörelseresultat	419	411	128	82
Resultat efter finansnetto	401	394	112	70
Årets resultat	323	394	137	68
Nyckeltal				
Tillväxt, %	40,9	28,0	72,6	55,4
Organisk tillväxt, %	39,1	28,0	51,8	41,3
Rörelsemarginal, %	7,5	10,3	4,1	4,6
Soliditet, %	41,3	42,7	27,4	20,6

INTÄKTER

Mkr	Jan-Dec 2017	Jan-Dec 2016
Bygg	4 919	3 229
Anläggning	623	455
Projektutveckling	212	373
Fastighet	51	15
Koncerngemensamt	127	99
Eliminering	-327	-193
Summa	5 605	3 978

RÖRELSERESULTAT

Mkr	Jan-Dec 2017	Jan-Dec 2016
Bygg	183	86
Anläggning	1	-36
Projektutveckling	65	334
Fastighet	213	37
Koncerngemensamt	-43	-10
Summa	419	411

AFFÄRSIDÉ

Serneke är nästa generation entreprenadföretag. Detta visar vi genom att ständigt utmana, våga tänka annorlunda och ifrågasätta de rådande branschförhållandena vi möter varje dag. Vi tror att utmanare driver utvecklingen och att nytänkande skapar effektivare och mer innovativa lösningar.

INTÄKTER

Koncernens intäkter för 2017 uppgick till 5 605 Mkr (3 978), en ökning med 41 procent jämfört med föregående år. Efterfrågan på den svenska byggmarkanden har under 2017 varit god och entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggnings intäkter uppgick till 5 542 (3 684), en tillväxt om 50 procent. Projektutvecklings intäkter uppgick till 212 Mkr (373) och är främst hänförliga till projektintäkter avseende bostadsrättsprojekt och försäljning av projekt Mälardalens högskola. Fastighets intäkter uppgick till 51 Mkr (15) och den kraftiga intäktsökningen förklaras främst av ett växande fastighetsbestånd.

RESULTAT

Koncernens rörelseresultat uppgick till 419 Mkr (411) en ökning med 2 procent jämfört med föregående år. En kraftig volymökning såväl som förbättrade marginaler gjorde att entreprenadverksamheterna stod för 184 Mkr (50) av rörelseresultatet. Bygg som för helåret hade en rörelsemarginal på 3,7 procent (2,7), stod för 183 Mkr (86), en ökning med 113 procent. Anläggnings rörelseresultat uppgick till 1 Mkr (-36). Affärsområdet har genomfört stora förändringar med syftet att förbättra lönsamheten vilket har fått en stor genomslagskraft och man uppvisar nu ett positivt rörelseresultat. Projektutvecklings rörelseresultat uppgick till 65 Mkr (334) och av det var 70 Mkr hänförligt till projekt Mälardalens Högskola, varav 38 Mkr redovisas som resultatandel i intresseföretag och joint ventures. Under andra kvartalet 2016 genomförde bolaget en transaktion då 50 procent av projekt Karla-staden avyttrades vilket genererade intäkter om 318 Mkr och rörelseresultat om 444 Mkr vilket påverkar jämförelsesiffrorna.

Affärsområde Fastighets rörelseresultat ökade kraftigt under året och uppgick till 213 Mkr (37) vilket främst är hänförligt till värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

Rörelsemarginalen för koncernen uppgick till 7,5 procent (10,3). Finansnetto uppgick till -18 Mkr (-17). Årets redovisade skatt uppgick till -78 Mkr (0) och är främst hänförligt till de orealiserade värdeökningarna på fastigheterna. Föregående års skatt förklaras främst av ej skattepliktigt resultat hänförligt till avyttrade fastig-

heter samt ej skattepliktig resultatandel i intresseföretag och joint ventures.

Årets resultat uppgick till 323 Mkr (394).

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten per den 31 december 2017 uppgick till 41,3 procent (42,7). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid periodens slut till 631 Mkr (771).

Eget kapital har ökat under perioden och uppgick till 1 821 Mkr (1 469). Av denna ökning utgör konvertering av konvertibelt lån 27 Mkr, emissionskostnader 2 mkr och årets resultat 323 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december 2017 till 254 Mkr (-37). Nettoskuldssättningsgraden uppgick till 13,9 procent (-2,5) och den genomsnittliga räntan uppgick till 3,94 procent (4,49). Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 200 Mkr (200) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 47 Mkr (45). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -319 Mkr (-201). Främsta förklaringen till förändringen är förvärv av förvaltningsfastigheter men även förändring av investeringsverksamheten.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 132 Mkr (716) och avser i huvudsak förändring i upplåning. Föregående år inbringade nyemissionen netto 598 Mkr och emitterat obligationslån 294 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -140 Mkr (560).

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

För perioden januari-december 2017 ökade orderingången med 16 procent till 6 400 Mkr (5 539) vilket till stor del är drivet av en fortsatt god bostadsmarknad och fortsatt hög efterfrågan i marknaden. Orderstocken uppgick vid utgången av 2017 till 7 965 Mkr, att jämföra med 7 041 Mkr vid utgången av 2016 vilket är en ökning med 13 procent.

FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter

I maj förvärvade Serneke flertalet bolag innehållande cirka 40 000 m² byggrätter samt en mindre rörelsedrivande byggverksamhet. Byggrätterna finns geografiskt i huvudsak i Trollhättan, Vänersborg och Strömstad. Sernekes ambition är att flera av byggrätterna ska kunna gå i produktion under 2018. Tillträdet skedde första veckan i maj.

Förvärv av fastigheten Säve depå

I juni förvärvade Serneke en fastighet vid Säve depå, till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 100 Mkr. Det aktuella markområdet på Säve, som omfattar omkring 1 miljon kvadratmeter, ligger i direkt anslutning till Säve flygplats som Serneke förvärvade i maj 2016. Sernekes totala sammanhängande markinnehav omfattar nu omkring tre miljoner kvadratmeter utvecklingsbar mark. Fastigheten förvärvades via ett bolagsförvärv av AB Platzer Åseby 7:2 och tillträde skedde den 1 september 2017.

Förvärv av fastighet vid Karlastaden

I juni förvärvade Serneke fastigheten Göteborg Lindholmen 1:22. Fastigheten ligger granne med den kommande stadsdelen Karla-

staden och är strategiskt viktig för den vidare utvecklingen av området. Köpeskillingen uppgick till 127 miljoner kronor och fastigheten omfattar omkring 9 000 kvadratmeter mark och lokalarean uppgår till cirka 10 000 kvadratmeter. Tillträdet skedde den 2 oktober 2017.

Försäljning av projekt Mälardalens Högskola

Serneke, i samarbete med Pareto, fick uppdraget att utveckla och bygga det nya campuset för Mälardalens Högskola i Eskilstuna. I slutet av mars såldes samtliga aktier i projektbolaget till Hemsö Fastighets AB som blir långsiktig ägare och förvaltare av fastigheten. Transaktionen genomfördes först genom en försäljning av Sernekes helägda projektbolag till ett samägt bolag med Pareto. Därefter såldes det samägda bolaget till Hemsö. Serneke redovisar del av försäljningen som resultatandel i intresseföretag och joint ventures om 38 Mkr.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Detaljplan för Karlastaden vinner laga kraft

I december 2017 vann detaljplanen för Karlastaden laga kraft och vägen ligger nu öppen för att komma fram till en officiell byggstart av den första, och största, byggnaden i stadsdelen, Karlatornet. Just nu pågår ett omfattande grundförstärkningsarbete för Karlatornet som beräknas vara klart sommaren 2018. Därefter kommer arbetet med att resa Nordens högsta hus att påbörjas.

FRAMTIDSUTSIKTER

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

MILJÖ OCH HÅLLBARHETS RAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 § har bolaget valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns i årsredovisningen på sidorna 30-39.

MEDARBETARE

Antalet anställda var vid årets slut omkring 1 000 jämfört med 850 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 lyhörddhet 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

Årsstämman den 13 april 2015 beslutade att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om 49,5 Mkr kronor. Konvertiblerna hade en löptid till och med den 28 april 2017 med en konverteringskurs om 49,50 kronor. Under året konverterades samtliga konvertibler vilket innebar att 1 000 000 aktier av serie B tillkom och aktiekapitalet ökade med 53 275 kronor.

Vid extra 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 2017 har totalt 850 konvertibler konverterats till B-aktier och 131 500 konvertibler återstår.

Vid årsstämman den 3 maj 2017 antogs ett långsiktigt incitamentsprogram i form av personalkonvertibler för anställda i koncernen. Programmet innebar att bolaget skulle uppta ett konvertibelt lån om nominellt högst 20 Mkr genom emission av konvertibler. Tecknat belopp uppgick till cirka 7,6 Mkr vilket innebär att högst 48 503 aktier av serie B kan tillkomma och aktiekapitalet kan öka med högst 4 850,3 kr vid full konvertering. Konverteringskursen fastställdes till 157,70 kr. Konvertiblerna förfaller till betalning den 8 september 2020 i den mån konvertering dessförinnan inte ägt rum. Konvertiblerna ska löpa med en årlig ränta om 2,60 procent.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Sernekes styrelse består av sex ledamöter. Under 2017 har styrelsen haft 10 protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter genom att fastställa koncernens mål och strategier, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor som är av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågor under året, utöver de frågor som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens arbetsfrågor, har varit strategiska beslut kring fastighetsaffärer och finansiering med mera. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten som går att läsa om på sidan 62.

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 2018 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 117 Mkr (88) och rörelseresultatet -19 Mkr (-9).

AKTIEN

Serneke B-aktie är sedan november 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. För vidare information hänvisas till sidan 54, avsnitt Aktien.

UTDELNINGSPOLICY & FÖRESLAGEN UTDELNING

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Styrelsens förslag inför årsstämman 2018 är en utdelning på 4 kronor (0).

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp, kr:

Balanserat resultat	-93 984 886
Överkursfond	802 570 581
Årets resultat	-32 683 077
Summa	675 902 618

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

Utdelning	92 993 808
Överförs i ny räkning:	582 908 810
Summa	675 902 618

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Koncernens egna kapital har fastställts i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag, bl.a. genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR 1. Moderbolagets justerade egna kapital har fastställts i enlighet med svensk lag och med tillämpning av RFR 2.

Den föreslagna utdelningen är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy. Den långsiktiga utdelningspolicyn är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt. Med beaktande av den övergripande strategin där tillväxt prioriteras framför utdelning de närmaste åren har föreslagen utdelning tagit hänsyn till faktisk utveckling och tillväxtpotentialer. Föreslagen utdelning uppgår till 29 procent av nettoresultatet efter skatt.

Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar koncernens soliditet från 41,3 procent till 40,1. Koncernens soliditet minskar med drygt 1 procentenhet genom den föreslagna utdelningen. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en lika-ledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

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. 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 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 verksamt 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.	Serneke följer den demografiska utvecklingen noggrant och strävar efter att vara verksamt 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.	Serneke fokuserar på att särskilja erbjudandet genom att vara mer innovativa, 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 försämras, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Sernekes verksamheter är diversifierade inom flera olika discipliner som till exempel både bostäder och kommersiella projekt och genom olika upplåtelseformer.

OPERATIVA RISKER

Risker relaterade till produktionen	Den viktigaste operativa riskbegränsningen i en entreprenadverksamhet sker normalt i anbudsförandet. Anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till såväl försämrat resultat, försämrad intern kontroll, som ökade kostnader. Risken att planarbetet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller försenas.	Innan anbud lämnas säkras alltid resurser för att hantera projekten. I lämnade anbud säkerställs alltid att identifierade risker är hanterbara och kalkylerbara. Serneke har de senaste åren skaffat sig erfarenheter från stora och komplexa projekt samt anställt senior kompetens inom riskanalys, kalkyl och projektledning.
Prisutveckling under projektets produktionstid	Risken att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under pågående projekt, vilket kan göra fastigheter svårålda.	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 miljörisker	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 förvärvat 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 miljörisker 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.

FINANSIELLA RISKER (SE NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING)

Ränterisk	Sernekes verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, genom upplåning. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Serneke väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes resultat och kassaflöde.	Finanspolicyn reglerar hanteringen av Sernekes ränterisk. Rådande ränteläge bevakas löpande.
------------------	---	--

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
Likviditetsrisk	Sernekas 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 Sernekas verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernen bevakar löpande sin likviditet med månatlig rapportering till styrelse och ledning. Likviditetsplaneringen sker löpande med fokus på det kortsiktiga såväl som långsiktiga behovet.
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. Koncernens finansverksamhet är centralt organiserad vilket ger god överblick över dess finansiella positioner.
Risk avseende åtaganden i låneavtal och obligationslån	Sernekas 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 Sernekas 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 Sernekas verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens finanspolicy reglerar hantering av kreditrisker och motpartsrisker. Kreditbedömning av varje ny kund görs regelmässigt. Den finansiella situationen för befintliga kunder och leverantörer följs löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
Risk vid försäljningar av fastigheter och byggrätter	Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som t ex detaljplaneändringar och kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.	Vid samtliga väsentliga försäljningstransaktioner gör ansvariga på affärsområdet tillsammans med CFO en bedömning av kvarstående åtaganden samt andra osäkerheter. Dessa bedömningar uppdateras löpande.
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 följs upp månadsvis av ledningen. Genom tydliga processer för projektstyrning och löpande uppföljning av produktionskalkyler, utfört arbete och slutkostnadsprognoser säkerställs att redovisningen är rättvisande och de strategiska besluten fattas på rätt grunder.
Tvister	Serneke är verksam i en bransch där tvister med såväl beställare som underleverantörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten, vilket kan ha en negativ inverkan på Sernekas varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Tvister bevakas löpande och följs upp månadsvis av ledningen. Genom ett decentraliserat resultatansvar och ledarskap skapas en kundfokuserad organisation som arbetar nära beställare och underleverantör för att minimera risken för tvister.

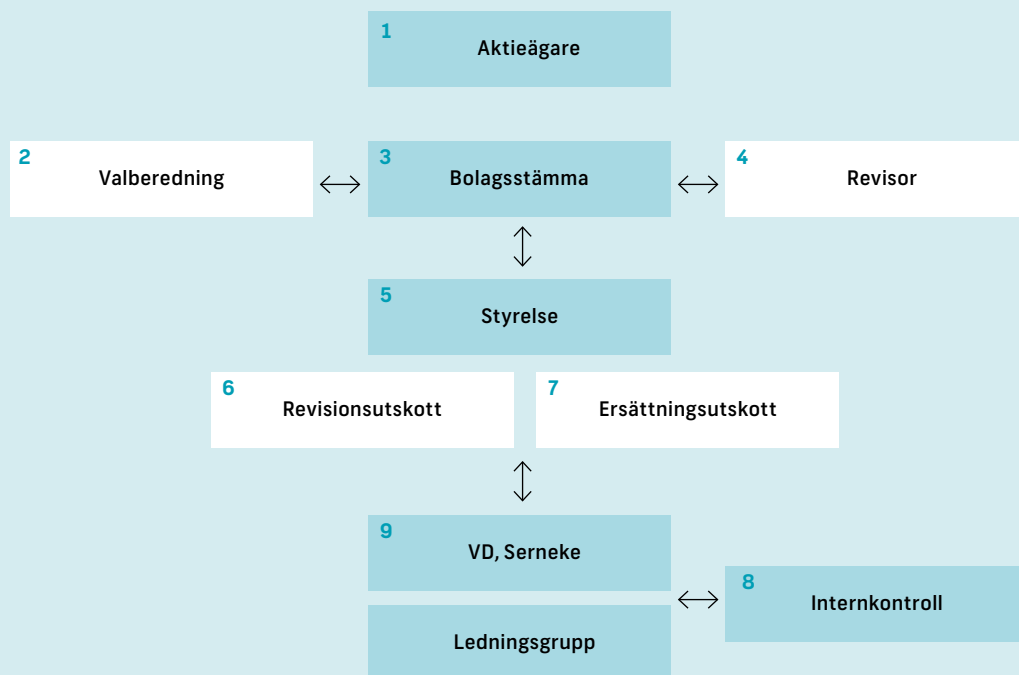
Bolagsstyrning

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att bolag sköts på ett för aktieägarna så effektivt sätt som möjligt. Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och på så sätt möta de krav ägarna har på investerat kapital.

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

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

SERNEKES STYRINGSSTRUKTUR



1. AKTIEÄGARE

Serneke-koncernen består av 82 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 2017 uppgick antalet aktieägare till 5 396.

Den största ägaren är Ola Serneke Invest AB med en ägarandel om 26,0 procent. Den näst största ägaren, Lommen Holding, äger 17,2 procent. De större huvudaktieägarna i Serneke utövar en aktiv ägarroll. Styrelse och koncernledning kontrollerar sammanlagt 73,9 procent av rösterna respektive 49,9 procent av kapitalet i bolaget. Bolagsordningen innehåller inget förbehåll om rösträttsbegränsning.

Det fanns per den 31 december 2017 inga utestående bemyndiganden från bolagsstämman till styrelsen om att ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

För ytterligare information om ägarstruktur, handel och kursutveckling, se sidorna 54–55 i årsredovisningen.

2. VALBEREDNING

Reglerna för sammansättningen av Sernekes valberedning beslutades vid årsstämman 2017. Enligt dessa ska valberedningen bestå av de fyra röstmässigt största aktieägarna i bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot vardera till valberedningen. Om någon av de fyra röstmässigt största aktieägarna avstår från sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storleksordning beredas tillfälle att utse en ledamot. Dessa fyra ledamöter ska tillsammans med styrelsens ordförande utgöra Sernekes valberedning.

De till röstetalet största aktieägarna ska fastställas på grundval av en av Euroclear Sweden AB tillhandahållen förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i september.

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

Valberedningens arbete inför årsstämman 2018

Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 31 oktober 2017. Inför årsstämman 2018 består valberedningen av följande ledamöter:

- Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Invest AB och representerade 55,1 procent av rösterna den 31 oktober 2017, respektive 55,2 procent den 31 december 2017,
- Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB och representerade 12,4 procent av rösterna den 31 oktober 2017, respektive 12,4 procent den 31 december 2017,
- Christer Larsson, utsedd av Christer Larsson i Trollhättan AB och representerade 6,0 procent av rösterna den 31 oktober 2017, respektive 6,0 procent den 31 december 2017,
- Sofia Åstenius, utsedd av Ledge Ing AB och representerade 5,2 procent av rösterna den 31 oktober 2017, respektive 5,2 procent den 31 december 2017,
- Kent Sander, ordförande i Serneke Group AB.

Valberedningen har inför årsstämman 2018 haft 10 protokollförda sammanträden samt även kommunicerat med varandra via telefon och e-post. Valberedningens förslag är tillgängligt på koncernens webbplats, www.serneke.group.

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

Valberedningen har vid utarbetandet av sitt förslag till styrelse tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy varmed valberedningen beaktat att styrelsen, med hänsyn till Bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstämmovalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

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

Aktieägare har haft möjlighet att lämna förslag och synpunkter avseende valberedningens arbete inför årsstämman 2018.

*Inklusive intresseföretag och joint ventures

3. BOLAGSSTÄMMA

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

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

Rätt att delta i bolagsstämma

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

Årsstämma 2017

Årsstämma 2017 hölls den 3 maj 2017 på bolagets huvudkontor i Göteborg. Sammanlagt var 56,7 procent av totalt antal aktier respektive 78,0 procent av totalt antal röster närvarande. Räken-skaperna för 2016 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut togs också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Stämman beslutade även, i enlighet med styrelsens förslag, om justering av bolagsordningen samt antagande av långsiktigt incitamentsprogram i form av personalkonvertibler för anställda i Serneke-koncernen.

Årsstämma 2018

Årsstämma 2018 kommer att hållas torsdagen den 3 maj 2018 i bolagets lokaler på Kvarnbergsgatan 2 i Göteborg. Aktieägare som önskat delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 26 april 2018, dels senast samma datum ha anmält sitt deltagande i stämman till Bolaget.

4. REVISOR

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

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse minst en och högst två revisorer eller ett eller två auktoriserade revisionsbolag. Vid årsstämman 2017 valdes det auktoriserade revisionsbolaget Deloitte AB till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Harald Jagner som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Harald Jagner är medlem i FAR. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning. För information om ersättning till revisor, se not 8.

Revisorerna har under året deltagit vid tre möten med styrelsens revisionsutskott samt haft ett enskilt möte med styrelsen.

5. STYRELSEN

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 bolagsstämmovalda ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hållits. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio bolagsstämmovalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens medlemmar presenteras närmare på sid 69.

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 mötesordning, ordförandens arbetsuppgifter samt en lämplig arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Instruktion avseende ekonomisk rapportering och instruktion till verkställande direktör fastställs också i samband med det konstituerande styrelsemötet.

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

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad sammanträdesplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst fem ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under räkenskapsåret 2017 har styrelsen hållit tio 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.

Av styrelsens utvärdering framgick att styrelsearbetet har fungerat mycket bra och att synpunkter från utvärderingen avseende 2017 har beaktats, men att det finns utrymme för vissa ytterligare förbättringar. Utvärderingen visade vidare att styrelsen är en välkomponerad grupp med stort engagemang samt att ledamöterna tillför bred kompetens och har lång erfarenhet från olika områden som är relevanta för Sernekes verksamhet.

Ersättning till styrelsen

Årsstämman 2017 beslutade att arvode till styrelsen skulle utgå med totalt 1 625 000 kronor, varav 750 000 kronor till styrelsens ordförande, 200 000 kronor till varje ledamot som inte är anställd i bolaget samt 75 000 kronor till ordförande i revisionsutskottet.

STYRELSENS UTSKOTT

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

6. REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen, exklusive verkställande direktören, utgör revisionsutskottet 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 rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Revisionsutskottet ska, i samverkan med Sernekes revisor, säkerställa revisionsplanering, uppföljning samt revisionsstatus inför årsredovisning och koncernredovisning samt om slutsatserna i Revisorsnämndens kvalitetskontroll.

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

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 2017. I dessa möten har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats.

7. Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av Kent Sander (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 rekommendationer angående principerna för villkor och ersättning till bolagets ledande befattningshavare.

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

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

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

8. INTERN KONTROLL

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

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

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

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Sernekes policyer

och instruktioner utvärderas årligen. Denna rapport om Sernekes interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och omfattar huvudsakligen följande komponenter.

Kontrollmiljö

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

STYRELSENS ARBETE UNDER 2017

● DECEMBER

Styrelsen

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

● SEPTEMBER/OKTOBER

Styrelsen

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

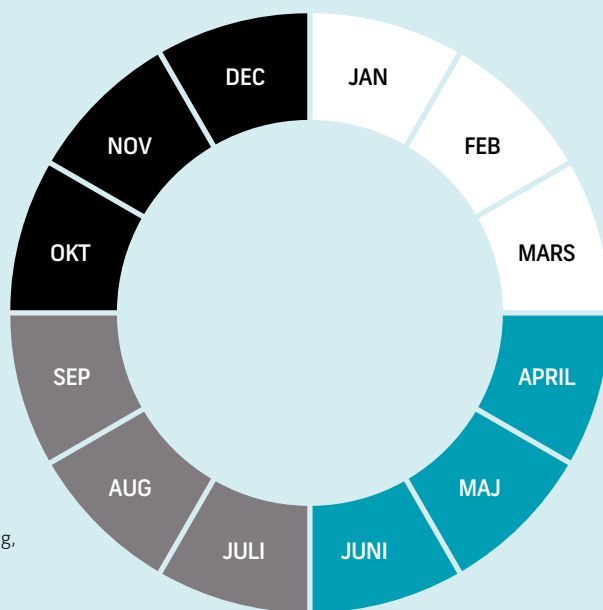
Revisionsutskott

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

● JULI

Styrelsen

- Kvartalsrapport andra kvartalet



● 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

● FEBRUARI/MARS

Styrelsen

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

Revisionsutskott

- Revisionsstatus bokslutsgranskning
- Utvärdering revisorer

Ersättningsutskott

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

Revisionsutskott

- Revisionsplan

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 försäkringring av tillgångar vid försäljningar av dotterbolag och fastigheter. Bolaget har etablerade processer för att förebygga samt upptäcka oegentligheter och bedrägerier som väsentligen kan påverka bolagets finansiella ställning.

Kontrollaktiviteter

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

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i koncernen, såväl på bolagsnivå som på koncernnivå. Uppföljning sker mot budget och prognoser. Resultatet analyseras av såväl entreprenadverksamheten som förvaltningsavdelningen 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.

Uppföljning

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

9. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

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

Förutom verkställande direktören har Serneke nio ledande befattningshavare, se sid 70–71.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2017 utbetalades totalt 14,3 Mkr i fast ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören och koncernledningen, inklusive grundlön, pensionsbetalning samt bil- och sjukförsäkringsförmån uppgick under 2017 till 18,2 Mkr, varav 2,7 Mkr utgjorde ersättning till verkställande direktören.

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 3 maj 2017 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. Pensionsförmåner 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. Stämмоvalda 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 frånga riktlinjerna om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDNING

Enligt Koden är styrelsens ordförande Kent Sander 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 Adapta-koncernen, som köper entreprenadtjänster 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 Sernekekongcernen 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 entreprenaduppdrag 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 entreprenaduppdrag. Transaktioner med Glimstedt anses utgöra närståendetransaktioner då en av huvud-

ägarna, Anders Wennergren, är styrelseledamot i Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs främst av konsultkostnader.

I samband med noteringen av Sernekes aktier i november 2016 åtog sig Ola Serneke Invest AB, 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.

Inget bolag i kongcernen har ingått avtal som ger styrelseledamöter eller medlemmar i ledningsgruppen rätt till förmåner efter det att respektive uppdrag har avslutats.

REGLERVERK

Externa regler

Som svenskt publikt aktiebolag med värdepapper noterade på Nasdaq Stockholm är Serneke bland annat skyldigt att följa den svenska aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Koden.

Avvikelser från Koden, börsregler eller god sed på aktiemarknaden

Bolaget har inte avvikit från Koden eller börsregler. Vidare har Bolaget heller inte varit föremål för beslut i Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd eller beslut om överträdelser av god sed på aktiemarknaden i Aktiemarknadsnämnden.

Interna regler

Serneke har en rad interna regelverk som tillsammans med de externa reglerna utgör ramarna för verksamheten. De centrala regelverken omfattar bolagsordningen, arbetsordningen för styrelsen och respektive utskott, VD-instruktion inklusive instruktion för ekonomisk rapportering, instruktion för jävs- hantering samt delegationsordning.

Bolagets interna regler med avseende på etik och hållbarhet är samlade i hållbarhetspolicy och policy för affärsetik. Kopplat till hållbarhetspolicy och policy för affärsetik finns riktlinjer som beskriver praktisk tillämpning i den dagliga verksamheten. Därutöver finns följande grundläggande policyer, bland annat finanspolicy, policy för riskhantering, insiderpolicy samt kommunikationspolicy.

Alla medarbetare har ett ansvar för att Bolaget följer externa och interna regler. Medarbetare uppmuntras att anmäla missförhållanden i Bolagets verksamhet. Sådan anmälan kan göras till närmsta chef, skyddsombud eller till HR-avdelning.

Styrelse



	KENT SANDER	MARI BROMAN	LUDWIG MATTSSON	OLA SERNEKE	ANDERS WENNERGREN	KRISTINA WILLGÅRD
Född	1953	1951	1983	1971	1956	1965
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2017. Ordförande i ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2015. Ledamot i ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2004 och VD sedan 2008.	Styrelseledamot sedan 2012.	Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i revisionsutskottet.
Utbildning	Civilekonom, Stockholm universitet.	Fil. pol. mag, Göteborgs universitet, 1974.	Civilekonom, Handels-högskolan Stockholm.	Civilingenjör, Chalmers 1998.	Jur kand, Lunds universitet, 1982.	Civilekonom, Lunds Universitet, 1989.
Erfarenhet	Mer än 30 års erfarenhet från ledande befattningar i internationella telekom- och högteknologiska it-företag. Kent Sander har varit VD för True-Position, haft befattningen som Executive VP Sales på Ericsson i USA och styrelseordförande för Transmode.	Vice VD, Riksbyggen, styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag och branschorgan.	VD Gavia-koncernen, uppdrag inom Gavia-koncernen samt uppdrag inom Lommen-koncernen.	VD och koncernchef Serneke Group AB. Grundare av Serneke Group AB.	Advokat och delägare vid Glimstedts Advokatbyrå sedan 1990.	CEO Addlife AB, CFO Addtech AB (publ), ekonomichef i Ericsson AB, CFO och HR Netwise, CFO Frontec (nu Acando AB), Business controller Spendrups och revisor Arthur Andersen.
Andra uppdrag	Styrelseordförande för Tobii AB, OnePhone Holding AB, Triboron International AB och Mr Green & Co AB. Styrelseledamot i Expander Business Consulting AB, BT OnePhone Ltd och Incell Internationall AB.	Styrelseordförande i Marginalen Bank AB, IQ Samhällsbyggnad AB och Sharing Capabilities AB. Styrelseledamot Forserum Safety Glass AB och ChromoGenics AB.	Styrelseordförande i Adapta Fastigheter AB och styrelsesuppleant i andra bolag inom Adapta-koncernen. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommen-koncernen. Styrelseordförande i Spisa Holding AB och styrelseledamot i Ativo Finans AB, Zocalo Sweden AB, Änglagården Holding AB, Änglagården Fastighetsutveckling AB och GBG Nya Arena Drift och Event AB.	Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB, Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB, Landskrona Fröfabriksutvecklings AB. Ledamot i flertalet ekonomiska föreningar, därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom bolag inom Serneke-koncernen.	Styrelseledamot i Fastighets AB Balder och enstaka uppdrag inom Balder-koncernen, Morlanda-Bro AB och Sydwind Energi AB. Styrelseledamot i Bassholmen AB och andra bolag inom Bassholmen AB-koncernen.	Styrelseordförande i AddLife Development AB, styrelseledamot i Mediplast AB och i börsnoterade Nordic Waterproofing Holding A/S. Uppdrag som ledamot och delägare av Willgård AB.
Stämmbeslutat arvode	750 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	-	200 000 kr	275 000 kr
Innehav i Serneke Group AB, egna och närstående, maj 2017	0 aktier	909 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	540 000 aktier av serie A och 3 475 803 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	3 710 000 aktier av serie A och 2 331 354 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	283 636 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	1 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).
Oberoende till större aktieägare	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	Ja
Oberoende till bolaget och dess ledning	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja
Medlem i utskott	Revisionsutskott Ersättningsutskott	Revisionsutskott Ersättningsutskott	Revisionsutskott Ersättningsutskott	Ej medlem	Revisionsutskott	Revisionsutskott
Mötesnärvaro	Styrelsemöte 6/10* Revisionsutskott 2/4* Ersättningsutskott 0/4*	Styrelsemöte 10/10 Revisionsutskott 4/4 Ersättningsutskott 4/4	Styrelsemöte 10/10 Revisionsutskott 4/4 Ersättningsutskott 4/4	Styrelsemöte 10/10	Styrelsemöte 10/10 Revisionsutskott 4/4	Styrelsemöte 10/10 Revisionsutskott 4/4

*Kent Sander har närvarat vid samtliga styremöten sedan han tillträdde vid årsstämman 2017.

Ledning



	OLA SERNEKE	MICHAEL BERGLIN	ANDERS DÜRING	DANIEL ÅSTENIUS	FREDRIK JONSSON
Född	1971	1973	1965	1971	1976
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	VD	vice VD	CFO	Affärsområdeschef Serneke Bygg, VD i Serneke Bygg AB	Affärsområdeschef Anläggning, VD i Serneke Anläggning AB
Anställd sedan	2002	2012	2017	2007	2014
Utbildning	Civilingenjör, Chalmers, 1998.	Byggnadsingenjörspromgrammet, Borås Högskola, 1994 samt Gymnasieingenjör, Sven Eriksonsgymnasiet, Borås, 1992.	Executive MBA Finance & Accounting, Göteborgs universitet, 1998 och MSc Business Administration, Göteborgs universitet, 1990.	Byggnadsingenjör, Chalmers tekniska högskola, 1992.	MSc Project Management, University of Northumbria, Newcastle, 2001, samt BSc Civil Engineering, Byggingenjör, Chalmers Tekniska Högskola, 2000.
Erfarenhet	VD och koncernchef Serneke Group AB. Grundare av Serneke Group AB.	Skadeförordningschef 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.	CFO Kappahl AB (publ.) 2013–2017, CFO Volvo IT 2007–2013, Group Controller & CIO Ballingslöv 2003–2006. Arbetat som konsult på Arthur D. Little och Andersen Consulting, 1990–2003.	Ledande befattningar inom Serneke. Tidigare uppdrag som byggnadsingenjör och projektledare inom Startec-gruppen 1992–1998, samt ägare, VD och projektledare i Ledge Ing AB 1998–2007.	Uppdrag inom Bilfinger-koncernen, bland annat som Project Manager och Regional Manager under perioden 2007–2014 samt Produktionschef Skanska 2001–2007.
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 i flertalet ekonomiska föreningar, därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom bolag inom Serneke-koncernen.	Flertalet uppdrag inom Serneke-koncernen som styrelseledamot. Därutöver uppdrag som styrelseledamot i intresseföretag och JV såsom Änglagården Fastighetsutveckling AB och Göteborgs Nya Arena drift och event AB.		Uppdrag som styrelseledamot inom Serneke-koncernen. Styrelseledamot och VD i Ledge Ing AB.	Uppdrag som styrelseledamot inom Serneke-koncernen.
Innehav, dec 2017	3 710 000 aktier av serie A och 2 331 354 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.).	264 500 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.).	2 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.).	330 000 aktier av serie A och 450 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.) (indirekt via Ledge Ing AB).	45 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.).



PATRIK LINDSTRÖM	KRISTER JOHANSSON	TONI HULTBERG	JONAS FJELLMAN	ROBIN GERUM
1972	1970	1963	1979	1987
Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Affärsområdeschef Projektutveckling, VD Serneke Projektutveckling AB	Affärsområdeschef Fastighet, VD Serneke Fastighet AB	Regionchef i Serneke Bygg AB	HR-chef	Affärsutvecklingschef
2014	2016	2012.	2017	2017
Civilingenjör Våg och vatten, KTH, 1997 och Högskoleingenjör Bygg, KTH, 1994.	Gymnasieingenjör, Byggherre Masterclass Diploma.	Byggteknisk högskoleutbildning, Högskolan i Uddevalla, 1987, Bygg- och anläggningsteknisk linje, Kongahälla Gymnasium, 1981.	Politics Magisterexamen, Göteborgs Universitet 2005.	M.Sc. Finance and Investments, Rotterdam School of Management, 2012, och B.Sc. Business Administration, University of New Hampshire, 2011.
Uppdrag inom Peab-koncernen 1999–2014, innefattande ledande befattningar under perioden 2008–2014. Trainee Skanska AB 1997–1998.	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.	Projektschef Enaco 2012, stort antal befattningar inom Skanska-koncernen 1985–2012.	Ledande befattningar inom HR sedan 2008. 2011–2017 inom IAC Group, senast från en roll som HR Director Europe.	Corporate Finance på Carnegie Investment Bank 2012–2017 och Private Equity på Liberty Lane Partners 2011.
	Styrelseordförande Form Factory of Sweden AB, styrelseledamot Fagered Invest AB, styrelsesuppleant Alera AB.			
20 000 aktier av serie B och 7 000 konvertibler i Serneke Group AB (publ).	191 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	140 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	634 konvertibler i Serneke Group AB (publ).	5 206 aktier av serie B och 25 364 konvertibler i Serneke Group AB (publ).

Flerårsöversikt

Mkr	2017 JAN-DEC	2016 JAN-DEC	2015 JAN-DEC	2014 JAN-DEC	2013 JAN-DEC
Resultaträkning					
Intäkter	5 605	3 978	3 107	1 800	1 143
Rörelseresultat	419	411	128	82	31
Resultat efter finansnetto	401	394	112	70	16
Årets resultat	323	394	137	68	25
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	1 682	1 160	408	204	148
Omsättningstillgångar	2 722	2 277	1 244	1 156	488
Totala tillgångar	4 404	3 437	1 652	1 360	636
Eget kapital	1 821	1 469	453	280	177
Långfristiga skulder	980	764	398	196	60
Kortfristiga skulder	1 603	1 204	801	884	399
Summa eget kapital och skulder	4 404	3 437	1 652	1 360	636
Order*					
Orderingång	6 400	5 539	5 094	-	-
Orderstock	7 965	7 041	5 125	-	-
Personal					
Medelantal anställda	942	779	618	479	369
Nyckeltal					
Tillväxt, %	40,9	28,0	72,6	57,5	6,3
Organisk tillväxt, %	39,1	28,0	51,8	41,3	7,8
Rörelsemarginal, %	7,5	10,3	4,1	4,6	2,7
Resultat per aktie, kr, före utspädning	13,94	22,40	8,49	4,73	1,94
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	13,81	21,22	8,11	4,37	1,76
Kassaflöde före finansiering	-272	-156	32	4	-68
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	2,03	2,56	2,23	3,83	1,82
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	2,01	2,42	2,13	3,53	1,66
Rörelsekapital	1 119	1 073	443	272	89
Sysselsatt kapital	2 516	1 985	670	695	354
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,6	31,8	19,0	16,2	10,8
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	19,6	41,0	37,4	29,7	18,1
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	78,33	64,67	27,35	17,68	12,43
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	77,73	62,83	25,79	17,68	11,38
Soliditet, %	41,3	42,7	27,4	20,6	28,0
Nettolåneskuld	254	-37	223	313	168
Nettoskuldsättningsgrad, %	13,9	-2,5	49,2	111,8	94,9
Snitt antal aktier före utspädning	23 169 394	17 590 630	16 141 542	14 375 892	12 884 298
Snitt antal aktier efter utspädning	23 396 120	18 567 901	16 891 542	15 576 345	14 193 884

*Orderstock och orderingång rapporteras enhetligt från och med januari 2015

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.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intjäningsförmåga.
Tillväxt	Periodens intäkter minus föregående periods intäkter dividerat med föregående periods intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter.
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.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter utan att genomföra förvärv av rörelsedrivande bolag.
Beräkning av organisk tillväxt		Jan-dec 2017 Jan-dec 2016
Intäkter innevarande period		5 605 3 978
Intäkter motsvarande period föregående period		3 978 3 107
Intäkter förändring		1 627 871
Justering struktureffekt		-70 0
Total organisk tillväxt		1 557 871
Total organisk tillväxt (%)		39,1 28,0
Orderingång	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets försäljning i affärsområde Bygg och Affärsområde Anläggning under aktuell period.
Orderstock	Värdet på bolagets olevererade beställningar i slutet av perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intäkter i affärsområde Bygg och affärsområde Anläggning under kommande perioder.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget 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.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.
Beräkning av sysselsatt kapital		31 dec 2017 31 dec 2016
Summa tillgångar		4 404 3 437
Andra uppskjutna skattefordringar		0 -48
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder		-1 888 -1 404
Sysselsatt kapital		2 516 1 985
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioden. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långgivare.
Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital		31 dec 2017 31 dec 2016
31 december 2017 (2 516) + 31 december 2016 (1 985) / 2		2 251
31 december 2016 (1 985) + 31 december 2015 (670) / 2		1 328
Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital		31 dec 2017 31 dec 2016
Resultat efter finansnetto		401 394
Tillägg för finansiella kostnader		85 28
Genomsnittligt sysselsatt kapital		2 251 1 328
Avkastning på sysselsatt kapital, %		21,6% 31,8%

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE																								
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som aktieägarna ställt till bolagets förfogande.																								
		<table> <tr> <th></th><th>31 dec 2017</th><th>31 dec 2016</th></tr> <tr> <td>Beräkning av genomsnittligt eget kapital</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>31 december 2017 (1 821) + 31 december 2016 (1 469) / 2</td><td>1 645</td><td></td></tr> <tr> <td>31 december 2016 (1 469) + 31 december 2015 (453) / 2</td><td></td><td>961</td></tr> <tr> <td>Beräkning av avkastning på eget kapital</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Periodens resultat</td><td>323</td><td>394</td></tr> <tr> <td>Genomsnittligt eget kapital</td><td>1 645</td><td>961</td></tr> <tr> <td>Avkastning på eget kapital %</td><td>19,6%</td><td>41,0%</td></tr> </table>		31 dec 2017	31 dec 2016	Beräkning av genomsnittligt eget kapital			31 december 2017 (1 821) + 31 december 2016 (1 469) / 2	1 645		31 december 2016 (1 469) + 31 december 2015 (453) / 2		961	Beräkning av avkastning på eget kapital			Periodens resultat	323	394	Genomsnittligt eget kapital	1 645	961	Avkastning på eget kapital %	19,6%	41,0%
	31 dec 2017	31 dec 2016																								
Beräkning av genomsnittligt eget kapital																										
31 december 2017 (1 821) + 31 december 2016 (1 469) / 2	1 645																									
31 december 2016 (1 469) + 31 december 2015 (453) / 2		961																								
Beräkning av avkastning på eget kapital																										
Periodens resultat	323	394																								
Genomsnittligt eget kapital	1 645	961																								
Avkastning på eget kapital %	19,6%	41,0%																								
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, före/efter utspädning	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie vid bokslutsdagen.																								
Kassaflöde från verksamheten per aktie, före/efter utspädning	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för verksamhetens kassaflöde ställt i relation till antalet aktier justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.																								
Resultat per aktie, före/efter utspädning	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utställda konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.																								

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
Intäkter	5, 6	5 605	3 978
Produktions- och förvaltningskostnader		-5 299	-3 738
Bruttoresultat		306	240
Försäljnings- och administrationskostnader		-151	-97
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		238	42
Omvärdering av joint ventures	19	0	226
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	19	26	0
Rörelseresultat	7, 8, 9, 10	419	411
Finansiella intäkter	11	18	11
Finansiella kostnader	12	-36	-28
Finansnetto		-18	-17
Resultat efter finansiella poster		401	394
Skatter	14	-78	0
Årets resultat		323	394
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		323	394
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr		13,94	22,40
Resultat per aktie efter utspädning, kr		13,81	21,22
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier		23 169 394	17 590 630
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier		23 396 120	18 567 901

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
Årets resultat		323	394
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Årets omräkningsdifferenser		0	0
Summa totalresultat		323	394
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		323	394
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	23	23
Förvaltningsfastigheter	16	895	329
Övriga materiella anläggningstillgångar	17	95	75
Uppskjutna skattefordringar	29	0	48
Andelar i intresseföretag och joint ventures	19	446	424
Långfristiga räntebärande fordringar	20	10	30
Övriga långfristiga fordringar	20	213	231
Summa anläggningstillgångar		1 682	1 160
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	21	283	242
Varulager	22	1	2
Kundfordringar	23	845	589
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	24	319	252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	57	19
Övriga kortfristiga fordringar	26	786	602
Kassa och bank		431	571
Summa omsättningstillgångar		2 722	2 277
Summa tillgångar		4 404	3 437

Belopp i Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
Aktiekapital		2	2
Övrigt tillskjutet kapital		806	777
Omräkningsreserv		-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 014	691
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 821	1 469
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital		1 821	1 469
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	28	641	436
Övriga långfristiga skulder	28	152	208
Uppskjuten skatteskuld	29	29	0
Övriga avsättningar	30	158	120
Summa långfristiga skulder		980	764
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	54	128
Leverantörsskulder		799	541
Aktuella skatteskulder		8	10
Övriga kortfristiga skulder		185	146
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	24	297	172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	260	207
Summa kortfristiga skulder		1 603	1 204
Summa eget kapital och skulder		4 404	3 437

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 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	0
Summa totalresultat	-	-	0	394	394	0	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	-	-	622	-	622
Utgående balans per 31 december 2016	2	777	-1	691	1 469	0	1 469
Ingående balans per 1 januari 2017	2	777	-1	691	1 469	0	1 469
Totalresultat							
Årets resultat				323	323	0	323
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	-	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	-	-	0	323	323	0	323
Transaktioner med aktieägare:							
Nyemission	0	2	-	-	2	-	2
Konvertering konvertibelt lån	0	27	-	-	27	-	27
Eget kapitalandel av konvertibelt lån	-	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	0	29	-	-	29	-	29
Utgående balans per 31 december 2017	2	806	-1	1 014	1 821	0	1 821

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		419	411
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-195	-397
Erhållen ränta		3	-
Erlagd ränta		-33	-19
Betald inkomstskatt		-2	-6
		192	-11
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		-41	233
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		1	2
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-248	-237
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-139	-103
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat		-67	-55
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		258	192
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-34	17
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat		125	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47	45
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-62	0
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-248	-175
Försäljning av anläggningstillgångar		0	-
Förvärv av rörelse		-8	-10
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-1	-16
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-319	-201
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	27	2	598
Upptagna lån	33	218	547
Upptaget konvertibel lån	33	8	16
Amortering av lån	33	-79	-427
Förändring av finansieringsverksamheten	33	-17	-18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		132	716
Årets kassaflöde		-140	560
Likvida medel vid årets början		571	11
Likvida medel vid årets slut		431	571

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
Intäkter	6	117	88
Försäljnings- och administrationskostnader	7	-136	-97
Rörelseresultat	8, 9, 10	-19	-9
Finansiella intäkter	11	1	2
Finansiella kostnader	12	-24	-11
Finansnetto		-23	-9
Bokslutsdispositioner	13	33	-39
Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner		-9	-57
Skatt på årets resultat	14	-24	9
Årets resultat		-33	-48

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
Årets resultat		-33	-48
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-33	-48

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	17	5	6
Summa materiella anläggningstillgångar		5	6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	18	127	75
Uppskjuten skattefordran	29	29	54
Andra långfristiga fordringar	20	2	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		158	130
Summa anläggningstillgångar		163	136
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	21	3	3
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	23	0	0
Fordringar hos koncernbolag		903	715
Övriga kortfristiga fordringar	26	6	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	9	6
Summa kortfristiga fordringar		918	721
Kassa och bank		392	476
Summa omsättningstillgångar		1 313	1 200
SUMMA TILLGÅNGAR		1 476	1 336

Belopp i Mkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	27		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2	2
Reservfond		1	1
		3	3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		803	774
Balanserat resultat		-94	-46
Årets resultat		-33	-48
		676	680
Summa eget kapital		679	683
Långfristiga skulder			
Konvertibelt skuldebrev	28	23	15
Långfristiga räntebärande skulder	28	298	297
Övriga avsättningar	30	20	-
Summa långfristiga skulder		341	312
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	1	27
Leverantörsskulder		14	15
Skulder till koncernbolag		430	282
Aktuella skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		3	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	7	15
Summa kortfristiga skulder		456	341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 476	1 336

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 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 kapitalandel av konvertibelt lån	-	1	-	-	1
Summa transaktioner med aktieägare	0	1	620	-	621
Utgående balans per 31 december 2016	2	1	774	-94	683
Ingående balans per 1 januari 2017	2	1	774	-94	683
Årets resultat				-33	-33
Summa totalresultat				-33	-33
Transaktioner med aktieägare					
Nyemission	0	-	2	-	2
Konvertering konvertibelt lån	0	-	27	-	27
Summa transaktioner med aktieägare	0	-	29	-	29
Utgående balans per 31 december 2017	2	1	803	-127	679

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-19	-9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	22	2
Erhållen ränta		1	2
Erlagd ränta		-24	-11
Betald inkomstskatt		-	0
		-20	-16
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-196	-280
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		-1	11
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		124	-143
		-73	-412
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-93	-428
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1	-1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	27	2	598
Upptagna lån	33	8	309
Amortering av lån	33	-	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		10	902
Årets kassaflöde		-84	473
Likvida medel vid årets början		476	3
Likvida medel vid årets slut		392	476

Noter

NOT 1 Allmän information

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

Företaget och dess dotterbolags (tillsammans "koncernen") verksamhet omfattar heltäckande tjänster inom bygg, anläggning, 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 standarder som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017:

- Disclosure Initiative: Amendments to IAS 7 Förändringarna i IAS 7 kräver att upplysningar lämnas om ändringar i skulder från finansieringsverksamheten, se not 33. Tillämpningen av förändringen har inte haft någon inverkan på några redovisade belopp föregående räkenskapsår och förändringen kommer inte heller att ha någon inverkan på innevarande eller kommande perioder.

Tolkningar

IFRS Interpretations Committee (IFRIC) har inte publicerat några nya tolkningar som har trätt ikraft för räkenskapsåret 2017.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningarna väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt nedan.

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. Serneke har genomfört en analys av effekterna av IFRS 15 och denna visar att de nya reglerna inte ger några väsentliga omräkningseffekter i intäktsredovisningen. Serneke implementerar standarden med framåtriktad retroaktiv övergångsmetod från 1 januari 2018.

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, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018. Serneke har genomfört en analys av effekterna av IFRS 9 och denna visar att de nya reglerna inte ger några väsentliga omräkningseffekter. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Serneke kommer att tillämpa IFRS 9 retroaktivt från 1 januari 2018, med hjälp av de praktiska lättnadsreglerna som anges i standarden.

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 lease-givare 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.

Sernekes bedömning är att tillämpningen av IFRS 16 kan påverka de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder. Serneke har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Serneke 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 engagemanget 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 överensstämma 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.

Utländsk valuta

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

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

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

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas utländska dotterbolags tillgångar och skulder till svenska kronor enligt balansdagens kurs. Intäkts- och kostnadsposter omräknas till periodens genomsnittskurs, om inte valutakursen fluktuerat väsentligt under perioden då istället transaktionsdagens valutakurs används. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och överförs till koncernens omräkningsreserv. Vid avyttring av ett utländskt 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 avyttringsgrupp) klassificerade som att de innehas för försäljning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och utvecklade 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 tilläggsköpeskillingar 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. Intresseföretagens/joint ventures redovisning justeras

så att de överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper.

När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag/joint venture motsvarar eller överstiger dess innehav i intresseföretaget/joint venture (inklusive eventuella långsiktiga innehav som, till sin innebörd, utgör del av koncernens innehav i intresseföretaget/joint venture), redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för 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 entreprenaduppgifter 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 entreprenaduppgift 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 entreprenaduppgift 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 entreprenaduppgift enligt IAS 11 baseras intäkter på upp-

arbetsgrad och resultat och beräknas utifrån samma principer som ovan. Risker förknippade med åtaganden 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 entreprenadavtal 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 åtaganden 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 väsentligt 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 lease-skuld.

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.

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. 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 ansetts 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 rörelseförvärf) 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 ansetts 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 framåttriktat.

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

Förvaltningsfastigheter

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 i samband med när tillträdet sker.

Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid 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 försämrade finansiella 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 hålles 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. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

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

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 värdets 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 2017 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 2018 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.

Serneke har genomfört en analys av effekterna av IFRS 9 och denna visar att de nya reglerna inte ger några väsentliga omräkningseffekter. Serneke kommer att tillämpa IFRS 9 retroaktivt från 1 januari 2018.

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, eventuell tillgångar och eventuell förpliktelser 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. Köpeskillingen kan 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.
För att återspegla innebörden i transaktionen har Serneke allokerat köpeskillingen mellan dels försäljning av andelar, dels försäljning av framtida tjänster. Resultatet från försäljning av andelar redovisades 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. För vidare information om villkorade köpeskillningar se under not 4.

NOT 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen. Styrelsen har möjlighet att besluta om tillfälliga avsteg från den fastställda finanspolicy. 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 för 12 månader framåt och kortsiktig likviditetsplanering sker veckovis för den kom-

mande månaden. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan. Se även not 28.

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

Checkräkningskrediten 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 2017, rapporterades en soliditet om 41,3 procent (42,7).

KONCERNEN	Tillgänglig likviditet	
	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	431	571
Outnyttjade checkräkningskrediter	200	200
Summa	631	771

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

KONCERNEN 2017 Mkr	Valuta	Medelränta på balans- dagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2018	Förfall 2019–2020	Förfall 2021 ff
Banklån	SEK	1,74%	315	331	38	274	19
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	1,25%	61	64	22	42	-
Konvertibla skuldebrev	SEK	2,09%	23	24	0	24	-
Obligation	SEK	6,25%	300	356	19	337	-
Summa räntebärande finansiella skulder			699	775	79	677	19
Leverantörsskulder	SEK	-	799	799	799	-	-
Övriga skulder	SEK	-	162	162	162	-	-
Summa icke räntebärande finansiella skulder			961	961	961	-	-
Summa finansiella skulder			1 660	1 736	1 040	677	19

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	-	-
Summa finansiella skulder			1 334	1 396	916	471	9

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 då ingen kund står för mer än 7,5 procent av totala kundfordringar. 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 tilläggsköpeskillningar.

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		Lånefordringar och kundfordringar		Övriga finansiella skulder		Summa redovisat värde		Verkligt värde	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Finansiella tillgångar												
Andra långfristiga fordringar	-	-	2	1	221	259	-	-	223	260	223	261
Kundfordringar	-	-	-	-	845	589	-	-	845	589	845	589
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	-	-	581	463	-	-	581	463	581	463
Kassa och bank	-	-	-	-	431	571	-	-	431	571	431	571
Summa finansiella tillgångar	-	-	2	1	2 078	1 882	-	-	2 080	1 883	2 080	1 884
Finansiella skulder												
Konvertibelt skuldebrev	-	-	-	-	-	-	23	41	23	41	23	41
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-	-	315	184	315	184	315	184
Obligation	-	-	-	-	-	-	296	294	296	294	305	308
Leasingskulld	-	-	-	-	-	-	61	44	61	44	61	44
Övriga korta och långa skulder	-	-	-	-	-	-	162	224	162	224	162	224
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-	-	799	541	799	541	799	541
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	-	-	1 656	1 328	1 656	1 328	1 665	1 342

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, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga 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 observerbara data.

KONCERNEN	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Finansiella tillgångar								
Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	-	-	2	1	2	1
Summa finansiella tillgångar	-	-	-	-	2	1	2	1
Finansiella skulder								
Övriga korta och långa skulder	-	-	-	-	84	31	84	31
Varav tilläggssköpeskillingar	-	-	-	-	84	31	84	31
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	84	31	84	31

De mest väsentliga posterna beskrivs nedan;

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

I maj 2016 förvärvades Säve 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 det verkliga värdet på tilläggsköpeskillningen uppgår till 45 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 2017 till 41,3 procent (42,7). 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 rörelsessegment.

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 värdestegring. 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 2017 Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	4 806	557	201	49	12	-20	5 605
Intern försäljning	113	66	11	2	115	-307	0
Summa intäkter	4 919	623	212	51	127	-327	5 605
Rörelseresultat	183	1	65	213	-43	-	419
Finansiella intäkter	0	0	16	1	1	-	18
Finansiella kostnader	-1	-1	-8	-3	-23	-	-36
Resultat efter finansiella poster	-1	-1	8	-2	-22	-	-18
Skatt	0	0	-1	-49	-28	-	-78
Årets resultat	182	0	72	162	-93	-	323

Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Tillgångar							
Goodwill	23	-	-	-	-	-	23
Uppskjutna skattefordringar	1	0	1	0	25	-27	0
Förvaltningsfastigheter	-	-	-	895	-	-	895
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	356	90	-	-	446
Övriga anläggningstillgångar	104	14	158	34	8	-	318
Projekt- och exploateringsfastigheter	-	-	280	-	3	-	283
Upparbetat men ej fakturerat	278	58	0	2	-	-19	319
Övriga omsättningstillgångar	735	109	834	34	408	-	2 120
Summa tillgångar	1 141	181	1 629	1 055	444	-46	4 404

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	-10	-4	-1	-2	-3	-	-20
Nedskrivningar	-	-	0	-	0	-	0
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	-	-	38	-7	-4	-	27
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	228	10	-	238

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	0	0	0	0	11	-	11
Finansiella kostnader	0	0	0	0	-28	-	-28
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	0	-17	-	394
Skatt	0	0	0	0	0	-	0
Årets resultat	86	-36	334	37	-27	-	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	1 784
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

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	
	2017	2016	2017	2016
Entreprenaduppdrag	5 502	3 642	0	2
Intäkter från försäljning av projekt- och exploateringsfastigheter	38	318	-	1
Hysesintäkter *	22	15	6	5
Administrativa tjänster	-	-	110	80
Övrigt	43	3	1	0
Summa	5 605	3 978	117	88

* 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 minimileasingintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller i allt väsentligt inom ett år.

NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Material	-804	-465	-	-
Underentreprenörer	-3 281	-2 250	-	-
Personal	-683	-527	-41	-34
Redovisat värde sålda omsättningsfastigheter	-	-101	-	-
Övriga produktionskostnader	-525	-327	-	-
Avskrivningar	-20	-17	-2	-2
Nedskrivningar	0	-51	0	0
Övrigt	-137	-97	-93	-61
Summa	-5 450	-3 835	-136	-97

NOT 8 Revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Deloitte				
revisionsuppdrag	2	3	2	2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	1	0	3
skatterådgivning	0	0	0	0
konsultation	0	1	0	0
Summa Deloitte	2	5	2	5

Deloitte valdes som huvudansvarigt revisionsbolag under året 2013.

NOT 9 Leasing**Operationell leasing - leasetagare**

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Minimileaseavgifter	91	78	14	13
Variabla avgifter	2	2	2	2
Summa	93	80	16	15

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Inom ett år	19	22	13	13
Mellan 1 och 5 år	58	48	49	46
Senare än 5 år	25	17	19	17
Summa	102	87	81	76

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2017		2016	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderbolaget				
Sverige	48	15	42	13
Totalt i moderbolaget	48	15	42	13
Dotterbolag				
Sverige	893	810	737	666
Totalt i dotterbolag	893	810	737	666
Totalt i koncernen	942	825	779	679

TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.	2017		2016	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	26	11	20	8
		(3)		(2)
Dotterbolag	411	174	322	134
		(41)		(32)
Totalt koncernen	437	185	342	142
		(44)		(34)

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen	Moderbolag		Dotterbolag	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kvinnor:				
styrelseledamöter inkl VD	2	2	0	0
andra ledande befattningshavare	0	2	0	0
Män:				
styrelseledamöter inkl VD	4	4	9	11
andra ledande befattningshavare	9	7	0	0
Totalt	15	15	9	11

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE Uppgifter i Tkr				
2017	Grundlön/Arvode	Övriga förmåner	Pensionskostnader	Totalt
Styrelseordförande Kent Sander*	750	-	-	750
Styrelseledamot Anders Wennergren **	200	-	-	200
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	200	-	-	200
Styrelseledamot Kristina Willgård	275	-	-	275
Styrelseledamot Mari Broman	200	-	-	200
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	2 658	-	-	2 658
Andra ledande befattningshavare ***	11 668	895	3 015	15 578
Summa	15 951	895	3 015	19 861
Varav ersättning från moderbolaget	7 660	362	1 241	9 263

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	983	7 985

* Under 2017 lämnade Ulf Ivarsson styrelsen och Kent Sander valdes in som styrelseordförande. Ersättningar för denna personen har i ovan tabell endast tagits med under perioden han ingick i styrelsen och i egenskap av styrelseordförande.

** Marknadsmässigt arvode för juridiskt biträde faktureras även från Advokatfirman Glimstedt där styrelseledamoten Anders Wennergren är delägare. För 2017 uppgick kostnaderna från Advokatfirman Glimstedt till 0 Mkr (2).

*** Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören som ingår i Sernekes koncernledning. Koncernledningen uppgick vid utgången av 2017 till 10 personer, inklusive VD.

Rörliga ersättningar

I koncernen finns inga rörliga ersättningar eller andra bonusssystem.

Övriga förmåner

Övriga förmåner består till största delen av förmånsvärde på tjänstebil.

Pensioner

I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

Avtal om avgångsvederlag och uppsägning

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

NOT 11 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	18	11	1	2
Valutakursvinster	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	18	11	1	2

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

NOT 12 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	-35	-26	-23	-9
Räntekostnad hänförlig till konvertibelt skuldebrev	-1	-2	-1	-2
Valutakursförluster	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	-36	-28	-24	-11

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

NOT 13 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2017	2016
Erhållna koncernbidrag	274	133
Lämnade koncernbidrag	-241	-172
Summa bokslutsdispositioner	33	-39

NOT 14 Skatt på årets resultat

AKTUELL SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt på årets resultat	0	0	-	0
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	2	-4	-	0
Summa	2	-4	-	0

UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Uppskjuten skatt på underskott	-28	9	-29	9
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-52	-5	5	0
Summa	-80	4	-24	9
Total skatt	-78	0	-24	9

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	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	401	394	-9	-57
Årets redovisade skatt	-78	0	-24	9
Teoretisk skattekostnad	-88	-87	2	13
Skillnad	10	87	-26	-4
Skillnad förklaras av				
Skatteeffekt nedskrivning tillgångar ej avdragsgill	0	-6	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4	-1	-1	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6	0	0	1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga koncernbidrag från dotterbolag	-	-	12	10
Skatteeffekt av ej avdragsgilla koncernbidrag till dotterbolag	-	-	-37	-14
Skatteeffekt ej värderade underskott	-	-	-	-
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	-	48	-	-
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttring intresseföretag	-	50	-	-
Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag	6	-	-	-
Skatteeffekt på omvärdering intresseföretag vid förvärv	-	0	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	2	-4	-	0
Summa	10	87	-26	-4

NOT 15 Goodwill

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23	23
Inköp	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	23	23

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

Väsentliga antaganden som använts när nyttjandevärdet har beräknats

Nettoomsättning och rörelsemarginal

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

Rörelsekapitalbehov och investeringsbehov

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

Långsiktig tillväxttakt

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

Diskonteringsränta

Prognosticerade kassaflöden samt restvärde diskonteras till nuvärde med en vägd kapitalkostnad enligt WACC. I genomförda beräkningar av nyttjandevärde har en vägd diskonteringsränta före skatt använts. Enhetens diskonteringsränta före skatt uppgick till 8 procent (10) och efter skatt till 6 procent (8).

Känslighetsanalys

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

NOT 16 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	329	13
Årets förvärv	248	267
Investeringar	80	7
Orealiserade värdeförändringar	238	42
Utgående redovisat värde	895	329

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter	20	10
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	-19	-3
Förvaltningsresultat	1	7

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Årets förvärv förvärvades under september respektive oktober 2017 och av utgående redovisat värde utgör mark 80 Mkr.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 238 Mkr (42) vilket baseras på externa värderingar av samtliga fastigheter. Fastigheten Säve Depå som tillträdde första september förvärvades exklusivt då Serneke sedan tidigare förfogade över ett arrendeavtal som belastade fastigheten. Serneke har i enlighet med rutiner marknadsvärderat Säve Depå vilket genererat en resultateffekt om 244 Mkr.

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 320 Mkr (355). Se not 19 Andelar i intresseföretag och joint ventures.

Värderingsmodell

Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar, vilket årligen säkerställs genom externa 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 2017 har Serneke genomfört en extern värdering på samtliga fastigheter. 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 5,8–8,7 procent (6,1–7,4).

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: -192/+266 (-85/+116)
 +/-3 procent intäkter: +53/-53 (+23/-23)
 +/-3 procent drifts- och underhållskostnader: -10/+10 (-6/+6)

* Känslighetsanalysen inkluderar effekter av förvaltningsfastigheter i intresseföretag.

NOT 17 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader och mark	15	13	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	1	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	77	61	5	6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	95	75	5	6
BYGGNADER OCH MARK	Koncernen			
	2017-12-31	2016-12-31		
Ingående anskaffningsvärden			35	35
Omklassificering			-	-
Inköp			3	-
Avyttringar/utrangeringar			-	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden			38	35
Ingående avskrivningar			-22	-19
Årets avskrivningar			-1	-3
Försäljningar/utrangeringar			-	-
Omklassificering			-	-
Utgående ackumulerat avskrivningar			-23	-22
Utgående redovisat värde			15	13

MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16	16
Inköp	2	-
Försäljningar/utrangeringar	-7	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	11	16
Ingående avskrivningar	-15	-14
Försäljningar/utrangeringar	7	0
Årets avskrivningar	0	-1
Utgående ack. avskrivningar	-8	-15
Utgående redovisat värde	3	1

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101	87	8	11
Inköp	42	32	2	4
Omklassificering	-	-1	-	-
Avyttring/utrangering	-25	-17	-2	-7
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118	101	8	8
Ingående avskrivningar	-40	-31	-2	-2
Omklassificering	-	-	-	-
Avyttring/utrangering	18	6	1	2
Årets avskrivningar	-19	-15	-2	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41	-40	-3	-2
Utgående redovisat värde	77	61	5	6

Varav finansiellt leasade tillgångar	60	40	3	2
---	-----------	-----------	----------	----------

NOT 18 Andelar i koncernbolag

	Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75	28
Lämnat aktieägartillskott	52	47
Utgående anskaffningsvärden	127	75

Företag, organisationsnummer	Säte	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
		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	37
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%	74	22
				127	75

* 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	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	424	94
Förvärv av andelar i intresseföretag	0	-
Aktieägartillskott	34	7
Utdelning	0	-
Joint venture som övergått till koncernföretag under året	-38	-
Resultatandel, efter skatt	26	5
Kvarvarande andel vid partiell avyttring av koncernbolag*	-	318
Utgående värde	446	424

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

Under 2016 avyttrades 50 procent av andelarna i Karlavagnsplatsen Holding AB 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 avyttrade 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.

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2017-12-31 Ägarandel *	2016-12-31 Ägarandel *	Intressebolag/ Joint Venture	Värderingsmetod
Karlavagnsplatsen Holding AB, 559057-5816	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Änglagården Holding AB, 556911-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
7H Bil AB, 556629-2362	Göteborg	30,0%	30,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Fastighetskompaniet i Väst AB, 556735-7271	Göteborg	50,0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Herrestads Etablering AB, 556966-0086	Trollhättan	20,0%	0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

* Tillika rösträttsandel

Beskrivning av verksamhet

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

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	Karlavagnsplatsen Holding AB		Änglagården Holding AB		7H Bil AB		Fastighetskompaniet i Väst AB		Herrestads Etablering AB	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Summa tillgångar	783	352	1 006	1 103	81	71	0	0	0	-
Summa skulder	677	342	696	751	62	52	0	0	0	-
Summa nettotillgångar	106	10	310	352	19	19	0	0	0	-
Koncernens andel av nettotillgångar	356	330	83	91	7	7	0	0	0	-

RESULTATRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	Karlavagnsplatsen Holding AB		Änglagården Holding AB		7H Bil AB		Fastighetskompaniet i Väst AB		Herrestads Etablering AB	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Intäkter	2	2	81	68	266	209	0	0	0	-
Årets resultat	-2	0	-20	43	5	5	0	0	0	-
Preferensutdelningsrätt till övriga delägare *	-	-	-55	-77	-	-	-	-	-	-
Koncernens andel av resultatet **	-1	0	-8	3	1	1	0	0	0	-

*Ett avtal mellan delägarna till Änglagården Holding AB: Lommen Holding, Prioritet Finans och Serneke tecknades under 2015, vilket innebar preferensutdelning om 90 Mkr till förmån för de övriga delägarna innan Serneke kan ta del av fria utdelningsbara medel. Under 2016 (13 Mkr) och 2017 (22 Mkr) har utdelning skett till de övriga delägarna varpå företrädesrätten uppgår till 55 Mkr vid utgången av 2017. 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 -11 Mkr (-14) och utgående avsättning för kvarvarande åtagande uppgår till 7 Mkr.

** Orealiserade värdeförändringar på intressebolagets förvaltningsfastighet uppgår till -89 Mkr (-48 Mkr) varav koncernens andel efter skatt uppgår till -28 Mkr (-15). 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 2017 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 460 Mkr (479).

NOT 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående värde	261	167	1	1
Tillkommande från fastighetsförsäljningar	-	161	-	-
Tillkommande övriga	27	9	-	-
Omklassificering	-65	-	1	-
Reglering	-	-76	-	-
Utgående värde*	223	261	2	1
* varav räntebärande	10	30	-	-
* varav fordringar på intresse-företag och joint ventures	62	67	-	-

NOT 21 Projekt- och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde*	242	629	3	3
Inköp	74	-	-	-
Omklassificeringar	-10	-	-	-
Tillkommande genom tillgångsförvärv*	-	67	-	-
Investeringar	34	50	-	-
Nedskrivningar	-	-51	-	-
Försäljningar	-6	-453	-	-
Övrigt	-51	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283	242	3	3

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

Aktiverad ränta

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

NOT 22 Varulager

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Råvaror och förnödenheter	1	2
Summa	1	2

NOT 23 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar, brutto	850	595	0	0
Reserv för osäkra fordringar	-5	-6	-	-
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	845	589	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	-6	-10	-	-
Årets reservering för osäkra kundfordringar	-1	-6	-	-
Reglerade osäkra kundfordringar	2	10	-	-
Summa reserv osäkra fordringar	-5	-6	0	0

KONCERNEN	2017			2016		
	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
Åldersanalys kundfordringar						
Ej förfallna	644	0	644	458	0	458
Förfallna 30 dagar	95	0	95	47	0	47
Förfallna 31–60 dagar	11	0	11	5	0	5
Förfallna 61–90 dagar	3	0	3	2	0	2
Förfallna > 90 dagar	97	-5	92	83	-6	77
Summa	850	-5	845	595	-6	589

NOT 24 Entreprenaduppdrag

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	4 662	2 099
Avgår fakturerade belopp	-4 343	-1 847
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	319	252
Fakturerade belopp	5 462	4 346
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	-5 165	-4 174
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	297	172

NOT 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror	8	6	3	3
Förutbetalda leasing	2	1	0	0
Förutbetalda försäkringar	1	3	0	0
Upplupna intäkter	16	4	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	30	5	6	3
Summa	57	19	9	6

NOT 26 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar vid försäljningar av projektfastigheter	516	447	-	-
Fordran joint ventures	192	140	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	78	15	6	0
	786	602	6	0

NOT 27 Eget kapital**Aktiekapital**

Vid ingången av 2016 uppgick aktiekapitalet till 1 656 579 kr och antalet aktier 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.

Under 2016 konverterades konvertibler till ett nominellt belopp om ca 24 Mkr och vid utgången av 2016 uppgick aktiekapitalet till 2 271 486 kr. 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.

Bolaget beslutade vid bolagsstämma den 13 april 2015 att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om 49,5 Mkr med 4,0 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 49,50 kronor. Samtliga kvarvarande konvertiblerna har under 2017 konverterats.

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 2017 har totalt 850 konvertibler konverterats till B-aktier och 131 500 konvertibler återstår.

Vid årsstämman den 3 maj 2017 antogs ett långsiktigt incitamentsprogram i form av personalkonvertibler för anställda i koncernen. Programmet innebar att bolaget skulle uppta ett konvertibelt lån om nominellt högst 20 Mkr genom emission av konvertibler. Tecknat belopp uppgick till cirka 7,6 Mkr vilket innebär att högst 48 503 aktier av serie B kan tillkomma aktiekapitalet öka med högst 4 850,3 kr vid full konvertering. Konverteringskursen fastställdes till 157,70 kr. Konvertiblerna förfaller till betalning den 8 september 2020 i den mån konvertering dessförinnan inte ägt rum. Konvertiblerna ska löpa med en årlig ränta om 2,60 procent.

Under våren 2017 konverterades konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 27 Mkr och emissionskostnaderna blev 2 mkr lägre än förväntat vilket har redovisats mot eget kapital.

Vid utgången av 2017 uppgick aktiekapitalet till 2 324 846 kr. Totalt antal aktier uppgick vid utgången av 31 december 2017 till 23 248 452 stycken varav 5 360 000 A-aktier och 17 888 452 B-aktier.

Övrigt tillskjutet kapital – Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital består av överkursfond.

NOT 28 Upplåning

LÅNGFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Banklån	282	101	-	0
Konvertibla skuldebrev	23	15	23	15
Skulder avseende finansiell leasing	40	26	2	3
Obligationslån	296	294	296	294
Övriga	152	208	-	0
Summa	793	644	321	312
KORTFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Checkräkningskredit	-	-	-	-
Banklån	33	83	-	1
Skulder avseende finansiell leasing	21	19	1	0
Konvertibla skuldebrev	-	26	-	26
Övriga	-	0	-	0
Summa	54	128	1	27
Summa upplåning*	847	772	322	339

* All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

Säkerheter för upplåning

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 186 Mkr (184). 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	
	2017-12-31	2016-12-31
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 1%	-7/+7	-5/+5
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 3%	-21/+21	-15/+15

Tillgängliga krediter

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Checkräkningskredit	200	200
Utnyttjat belopp	-	-
Tillgängliga krediter	200	200

Per 31 december 2017 uppfylldes kovenantskraven i den checkräkningskredit koncernen har tecknat med Nordea. Serneke har förbundit sig till en soliditet om 25 procent. Serneke visade per 31 december 2017 en soliditet om 41,3 procent (42,7).

Banklån

Banklånen förfaller fram till 2025 och har per 2017-12-31 genomsnittlig ränta på 1,70 procent per år (1,93).

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
< 12 månader	32	83	-	1
12–36 månader	264	92	-	0
> 36 månader	19	9	-	0
Summa	315	184	-	1

Konvertibla skuldebrev

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.

I augusti 2017 emitterades ett konvertibelt lån, riktat till anställda. Emittat belopp uppgick till 7 648 923 kr och lånet löper med 2,6 procent ränta. Räntebetalning sker 31 december varje år samt vid lånets förfallodag. Lånet löper till och med 2020-09-08 i den mån konvertering inte skett innan. Konverteringskursen är 157,70 kr. Marknadsräntan på motsvarande lån utan konverteringsrätt har en ränta som ligger i nivå med räntan på det konvertibla lånet, varför ingen del av den utställda konvertibeln redovisas i eget kapital. I april 2017 skedde konvertering av konvertibla lån om 26 473 125 kr.

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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nominellt belopp	23	42	23	42
Skulddel per emissionstidpunkt	-23	-41	-23	-41
Eget kapitalandel	0	1	0	1
Skulddel, per emissions-tidpunkt	-23	-41	-23	-41
Effektiv ränta	0	0	0	0
Skulddel per 31 december	-23	-41	-23	-41

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 erlagga vid avräknings-tillfället bokfört restvärde samt förfallna leasingavgifter och upplupna räntor.

De leasade tillgångarnas redovisade värde framgår av not 17.

Skulder finansiella leasingavtal:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förfallotidpunkt:				
Inom ett år	21	19	1	0
Mellan 1 och 5 år	40	26	2	3
Summa	61	45	3	3

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. Kovenantskraven kräver även att samtliga fastigheter ska värderas av extern part. Serneke uppfyllde kraven per 31 december 2017.

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	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Byggnader och mark	1	-	-	-
Förvaltningsfastigheter	10	1	-	-
Projekt- och exploateringsfastigheter	-	6	-	-
Underskottsavdrag	26	54	25	54
Andra uppskjutna skattefordringar	10	1	4	-
Summa uppskjutna skattefordringar	47	62	29	54
Uppskjutna skatteskulder				
Byggnader och mark	-3	-3	-	-
Förvaltningsfastigheter	-72	-11	-	-
Projekt- och exploateringsfastigheter	-	-	-	-
Andra uppskjutna skatteskulder	-1	-	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-76	-14	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	-29	48	29	54

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		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Tilläggsköpeskilling	84	31	-	-
Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet	5	5	-	-
Avsättning för åtagande hänförliga till fastighetsförsäljningar	6	62	-	-
Avsättning för garanti-åtaganden	63	22	20	-
Summa	158	120	20	-

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Avsättningarna består av;				
Långfristig del	158	39	20	-
Kortfristig del	-	81	-	-
Summa	158	120	20	-

	Tilläggs- köpe- skilling	Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet	Avsättning för åtagande hänförliga till fastighets- försäljningar	Avsättning för garanti- åtaganden	Summa
Per 1 januari 2017	31	5	62	22	120
Tillkommande avsättningar	45	-	3	48	96
Avsättningar vid förvärv	8	-	-	-	8
Återförda outnyttjade belopp	-	-	-8	-	-8
Utnyttjat under året	-	-	-51	-7	-58
Per 31 december 2017	84	5	6	63	158

Tilläggsköpeskilling

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

Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet

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

Försäljningsåtagande

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

Garantiåtagande

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

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

NOT 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	0	2	0	2
Upplupna personalkostnader	70	52	3	2
Förutbetalda hyresintäkter	8	5	0	0
Förutbetalad intäkt	157	129	-	-
Övriga upplupna kostnader	25	19	4	11
Summa	260	207	7	15

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

AVSEENDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	305	108	-	0
Maskiner och inventarier belastade med äganderättsförbehåll	-	2	-	1
Företagsinteckningar	48	48	-	-
Summa	353	158	-	1

AVSEENDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	32	83	-	-
Maskiner och inventarier belastade med äganderättsförbehåll	-	0	-	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	-	459	-	-
Spärrmedel	120	-	120	-
Företagsinteckningar	200	221	200	221
Summa	352	763	320	221

AVSEENDE FASTIGHETS-FÖRSÄLJNINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	19	-	-	-
Summa	19	-	-	-

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	-	-	541	246
Borgen och entreprenad-garantier för koncernbolag	-	-	106	30
Borgensförbindelser i samband med fastighets-försäljningar	186	184	184	184
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	91	5	91	5
Borgensförbindelser för föskott- och insatsgarantier i bostads-rättsförening	125	4	125	4
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag *	145	50	145	50
Summa	547	243	1 192	519

* Serneke Group AB (publ) har, utöver ovan angivna belopp, också ett garanti-åtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretagets inte kan betala. Per 31 december 2017 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 460 Mkr (479).

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 bedömningen att det verkliga värdet för tilläggsköpeskillingen uppgår till 45 Mkr (0).

NOT 33 Kassaflödesanalys

JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	-26	-	-	-
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	-	-226	-	-
Orealiserade värde-förändringar	-238	-42	-	-
Realisationsresultat	-	-218	-	-
Avsättningar	37	15	-	-
Av- och nedskrivningar	20	68	2	2
Övrigt ej kassaflödes-påverkande	12	6	20	0
Summa	-195	-397	22	2

Avstämning av nettoskuld

Nettoskuld	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel	431	571	392	476
Långfristiga räntebärande fordringar	10	30	0	0
Låneskulder – förfaller inom ett år	-54	-128	-1	-27
Låneskulder – förfaller efter ett år	-641	-436	-321	-312
Nettoskuld	-254	37	70	137
Likvida medel	431	571	392	476
Långfristiga räntebärande fordringar	10	30	0	0
Bruttoskuld – bunden ränta	-23	-15	-23	-42
Bruttoskuld – rörlig ränta	-672	-549	-299	-297
Nettoskuld	-254	37	70	137

Koncernen	Övriga tillgångar		Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				Summa
	Likvida medel	Långfristiga räntebärande fordringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	
Nettoskuld per 1 januari 2017	571	30	-19	-25	-109	-411	37
Kassaflöde	-140	-	17	-	79	-226	-270
Valutakursdifferenser	0	-	-	-	-	-	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-20	-22	-15	-	36	-21
Nettoskuld per 31 december 2017	431	10	-24	-40	-30	-601	-254

Moderbolaget	Övriga tillgångar		Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				Summa
	Likvida medel	Långfristiga räntebärande fordringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	
Nettoskuld per 1 januari 2017	476	-	-1	-2	-26	-310	137
Kassaflöde	-84	-	0	-	0	-8	-92
Valutakursdifferenser	0	-	-	-	-	-	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	0	0	26	-1	25
Nettoskuld per 31 december 2017	392	-	-1	-2	0	-319	70

NOT 34 Närstående**Närståenderelationer**

Koncernen står under betydande inflytande från Ola Serneke som genom bolag innehar 55 procent (55) 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 12 procent (13) av rösterna.

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.

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	2017	2016
Transaktioner med Ola Serneke Invest		
Försäljning till Ola Serneke Invest	2	4
Inköp från Ola Serneke Invest	0	0
Fordran på Ola Serneke Invest	-	-
Skuld till Ola Serneke Invest	-	-
Transaktioner med Lommen Holding		
Försäljning till Lommen Holding	-	-
Inköp från Lommen Holding	-	-
Fordran på Lommen Holding	-	-
Skuld till Lommen Holding	-	-
Transaktioner med Adapta		
Försäljning till Adapta	372	235
Inköp från Adapta	12	11
Fordran på Adapta	50	36
Skuld till Adapta	4	4
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Försäljning	198	42
Inköp	3	5
Fordran	262	213
Skuld	29	15

Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplýsingar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 10.

NOT 35 Händelser efter balansdagen**Twist löst avseende förvärv av Värmdö Byggtreprenader AB**

Den 27 augusti 2014 tecknades avtal om att förvärva 100 procent av aktierna i Värmdö Byggtreprenader AB. Enligt överenskommelsen om villkorad köpeskilling skulle Serneke erlagga en rörlig köpeskilling som baserades på bolagets rörelseresultat för 2015 och kunde maximalt uppgå till 30 miljoner. Serneke och säljare av Värmdö Byggtreprenader AB tvistade om betalning om eventuell tilläggsköpeskilling, varvid säljaren påkallade ett skiljeförfarande. Sernekes uppfattning var att tilläggsköpeskilling inte skulle utgå. Domen från skiljeförfarandet kom i februari 2018 och gav Serneke rätt i tvisten, vilket innebär att ingen tilläggsköpeskilling kommer att utgå. De finansiella effekterna av domen kommer att redovisas i nästa kvartalsrapport.

NOT 36 Disposition av moderbolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp, kr

Balanserat resultat	-93 984 886
Överkursfond	802 570 581
Årets resultat	-32 683 077
Summa	675 902 618

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	92 993 808
Överförs i ny räkning, kr:	582 908 810

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Koncernens egna kapital har fastställts i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag, bl.a. genom tillämpning av Rådet för Finansiell Rapportering, RFR 1. Moderbolagets justerade egna kapital har fastställts i enlighet med svensk lag och med tillämpning av RFR 2.

Den föreslagna utdelningen är i linje med av styrelsen fastställd utdelningspolicy. Den långsiktiga utdelningspolicyen är att dela ut 30-50 procent av nettoresultatet efter skatt. Med beaktande av den övergripande strategin där tillväxt prioriteras framför utdelning de närmaste åren har föreslagen utdelning tagit hänsyn till faktisk utveckling och tillväxtpotentialer. Föreslagen utdelning uppgår till 29 procent av nettoresultatet efter skatt.

Vid bedömning av utdelningens storlek har styrelsen tagit hänsyn till koncernens investeringsbehov, konsolideringsbehov och ställning i övrigt samt att koncernens framtida utveckling kan ske med bibehållen finansiell styrka och fortsatt god handlingsfrihet. Den föreslagna utdelningen till aktieägarna reducerar koncernens soliditet från 41,3 procent till 40,1. Koncernens soliditet minskar med drygt 1 procentenhet genom den föreslagna utdelningen. Soliditeten är betryggande mot bakgrund av att bolagets och koncernens verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet. Likviditeten i bolaget och koncernen bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

GODKÄNNANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 28 mars 2018.

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 28 mars 2018

Kent Sander
Ordförande

Mari Broman
Styrelseledamot

Ludwig Mattsson
Styrelseledamot

Ola Serneke
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Kristina Willgård
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 28 mars 2018

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 2017-01-01-2017-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-71. 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-71.

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.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 Beskrivning av risk

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 projektkostnader 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 i förvaltningsberättelsen på sidan 59. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende successiv vinstavräkning entreprenadavtal beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt i not 24 Entreprenaduppdrag i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

- utvärdering av koncernens principer för intäktsredovisning och efterlevnad av IFRS,
- granskning och utvärdering av interna kontroller för tillämpning av 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.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av risk

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Fastigheterna har värderats internt och som kvalitetskontroll har fastigheterna 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.

Våra granskningsåtgärder

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 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. Risken 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 eventuella 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.

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 2017-01-01 – 2017-12-31 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 62-71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Deloitte AB utsågs till Serneke Groups ABs revisor av bolagsstämman 2017-05-03 och har varit bolagets revisor sedan 2013-05-14.

Göteborg den 28 mars 2018

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Årsstämma 2018

Årsstämma i Serneke Group AB (publ) hålls den 3 maj 2018 kl. 18:00. Plats: Kvarnbergsgatan 2, Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 26 april 2018, dels ha anmält sitt deltagande i stämman till bolaget senast torsdagen den 26 april 2018, 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 26 april 2018.

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 27 april 2018. 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