





På uppdrag av
AB Eidar färdigställdes under
året 177 hyresrätter i kvarteret Mars
i Trollhättan. Kvarteret är Svanenmärkt
- de första flerfamiljshusen i staden
som får märkningen. I projektet ingick
även ett parkeringsgarage och
centrumfunktioner så som
handel, kontor och
restauranger.



Innehåll

Om Serneke	2
2018 i korthet	4
Affärsområdenas utveckling	6
VD har ordet	8
Mål, strategi och värderingar	12
Finansiella mål	13
Strategi för lönsam tillväxt	14
Affärsmodell	15
Plattform för tillväxt	16
Värdeskapande	18
Marknad	20
Marknadens drivkrafter	22
Hållbarhet	25
Styrning och ramverk	28
En säker arbetsmiljö	29
En utvecklande arbetsplats	30
Miljömedvetna mål	32
Stort fokus på etik och antikorrupcion	34
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	34
Affärsområden	36
Affärsområde Bygg	37
Affärsområde Anläggning	38
Affärsområde Projektutveckling	42
Affärsområde Fastighet	46
Aktien	48
Förvaltningsberättelse	50
Risker och riskhantering	53
Bolagsstyrning	56
Flerårsöversikt	68
Finansiella definitioner	69
Finansiella rapporter	72
Noter	84
Revisionsberättelse	111
Årsstämma	115

Den reviderade årsredovisningen för Serneke Group AB (publ), 556669-4153, utgörs av sidorna 50–110. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska, den svenska är originalversionen. Hållbarhetsprioriteringar är integrerade i hela årsredovisningen.

Nästa generation byggkoncern

Serneke är en nytänkande byggkoncern med en stark strävan att tillhöra och tillföra något nytt.

För kunderna, samhället och nästa generation. Serneke levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och fastighetsutveckling med målet att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Fokus ligger på större och mer utmanande projekt där Sernekes konkurrensfördelar gör störst skillnad.

INTÄKTER, MKR

6 516

TILLVÄXT 2018

16%

ANTAL MEDARBETARE

1 150

Stabila kunder

Kunderna utgörs av stat, kommun, landsting, statliga och kommunala fastighetsbolag samt privata fastighetsbolag och industri- och handelsbolag.

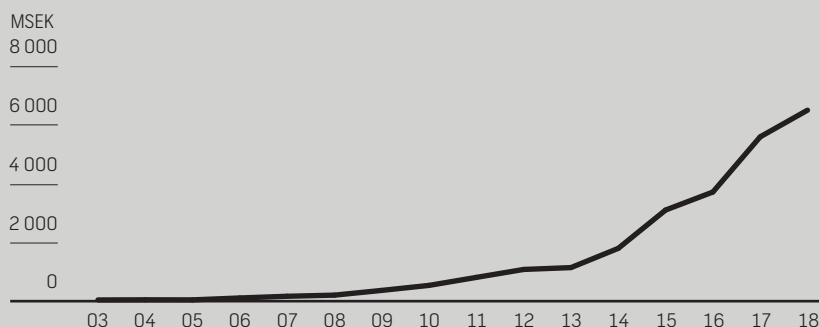
Fyra regioner

Verksamheten är fokuserad kring de tre storstadsregionerna Göteborg (Region Väst), Stockholm (Region Öst) och Malmö (Region Syd). Under 2018 etablerades även region Mellansverige, med fokus på Örebro län, Värmland och Dalarna. Antalet anställda uppgick i slutet av 2018 till 1 150.

Milstolpar

- 2018** Försäljning av Säve flygplats till Castellum, förvärv av utestående andel i Karlastaden Holding AB, etablering av Region Mellansverige
- 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

OMSÄTTNINGSENTVECKLING 2003–2018



Mellan 2003 och 2018 ökade Sernekes intäkter från 14 miljoner kronor till cirka 6,5 miljarder kronor, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxttakt om cirka 50 procent.

Fokus på bygg- och anläggningsverksamhet

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 kunderbjudande som operativa och finansiella synergier. Huvuddelen av intäkterna kommer från entreprenadverksamheten inom affärsområdena Bygg och Anläggning.



2018 i korthet

INTÄKTER, MKR

6 516

RÖRELSERESULTAT, MKR

595

RÖRELSEMARGINAL, %

9,1

ORDERINGÅNG, MKR

4 692

ORDERSTOCK 31/12
2018, MKR

6 382

ÖKAD OMSÄTTNING OCH
FÖRBÄTTRAT RESULTAT

Koncernens intäkter uppgick till 6 516 Mkr (5 605) vilket är en ökning med 16 procent. Rörelse- resultatet uppgick till 595 Mkr (419) och påverkades positivt från försäljningen av Säve flygplats om 271 Mkr och omvärderingseffekt vid förvärv av återstående 50 procent av projekt Karlastaden om 229 Mkr. Föregående års rörelseresultat påverkades av en realiserad värdeförändring av förvaltningsfastigheter om 238 Mkr.

Förvärv av utestående andel i Karlastaden Holding AB

Under året förvärvade Serneke samtliga NREP:s aktier i Karlastaden Holding AB för en köpeskilling om 600 miljoner kronor. Förvärvet görs mot bakgrund av att projektet gått in i en ny fas med produktion och fortsatt utveckling, vilket har medfört ett ökat behov av förenklad styrning och snabbare beslutsvägar. Förvärvet gör det möjligt för Serneke att fortsatt kontrollera och driva projektet framåt och ansvara för färdigställandet.

Avyttring av Säve Flygplats

Under året avyttrades Säve Flygplats till Castellum för en köpeskilling om 1,1 miljarder kronor. I transaktionen ingår totalt fem angränsande fastigheter, vilka innehåller ett större antal byggnader och cirka tre miljoner kvadratmeter utvecklingsbar mark.

Stora projekt i orderstocken

Orderstocken uppgick vid årets utgång till 6 382 Mkr (7 965). I slutet av året bestod 30 procent av värdet i affärsområde Byggs orderstock av projekt med ordervärde över 300 Mkr och 55 procent med ett ordervärde över 100 Mkr. 29 procent av kunderna för Bygg och 27 procent av kunderna för Anläggning utgjordes av kommunala eller statliga bolag.

Geografisk expansion

Sernekes verksamhet har hittills varit organiserad i tre regioner: Syd, Väst och Öst, med huvudsakligt fokus i och omkring de tre storstadsregionerna Malmö, Göteborg och Stockholm. Under året etablerades en ny region, Mellansverige, med särskilt fokus på Örebro län, Värmland och Dalarna.

Något dämpad bygg- och anläggningsmarknad

Aktiviteten på stora delar av den svenska bygg- och anläggningsmarknaden var fortsatt hög under 2018. Till de främsta drivkrafterna hörde stora infrastruktur-satsningar och ett fortsatt omfattande byggande av bostäder, lokaler och anläggningar. Inom vissa segment, framför allt bostäder i Stockholmsregionen, sågs en något dämpad utveckling jämfört med det rekordstora antalet påbörjade byggnationer och projekt under föregående år.

Nedskrivning i byggprojekt

Nedskrivningar i två projekt inom affärsområde Bygg påverkade under året koncernens rörelseresultat med cirka 70 miljoner kronor. Nedskrivningarna gjordes till följd av betydande kostnadsökningar relaterade till konkurser hos underentreprenörer. Merkostnaderna berodde framför allt på om- och merarbeten för att färdigställa projekten.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

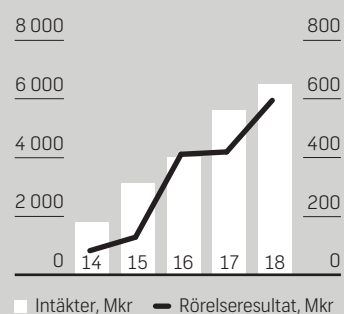
I februari 2019 skrevs avtal med Wåhlin Fastigheter om att bygga och renovera cirka 170 lägenheter i Solna. Entreprenaden är värd cirka 280 miljoner kronor.

I början på mars 2019 tecknades avtal med Framtiden Byggutveckling AB avseende byggnation av 125 lägenheter, lokaler samt äldreboende kring Selma Lagerlöfs Torg i Göteborg. Ordersumman uppgår till cirka 315 miljoner kronor. Avtalet innefattar även en option på ytterligare en etapp på 101 lägenheter värd cirka 168 miljoner kronor.

NYCKELTAL

Mkr	2018	2017
Intäkter	6 516	5 605
Rörelseresultat	595	419
Rörelsemarginal, %	9,1	7,5
Resultat per aktie, kr efter utspädning	26,16	13,81
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	100,47	77,73
Soliditet, %	40,9	41,3
Nettolåneskuld	552	254
Nettoskuldsättningsgrad, %	24,3	13,9
Orderingång	4 692	6 400
Orderstock	6 382	7 965

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



Affärsområdenas utveckling 2018

Bygg

Affärsområde Bygg ökade under året intäkterna med 12 procent. En något dämpad marknad i kombination med nedskrivningar i två byggprojekt bidrog till ett lägre rörelseresultat jämfört med föregående år. Till framträdande projekt under året hör kontrakt på uppförande av nytt huvudkontor åt Lidl Sverige samt samverkansavtal med Svenska Mässan i Göteborg.

Anläggning

Affärsområde Anläggning ökade under året intäkterna med 39 procent, med stigande rörelsemarginal. Till de större projekten under året hörde byggnation av ett nytt pannhus till ett nytt kraftvärmeverk åt Borås Energi och Miljö AB, markförberedande arbeten inför byggandet av Karlatornet, byggandet av ett nytt avloppsreningsverk i Strömstad samt markarbeten och finplanering för flerbostadshus och radhus i Upplands Väsby.

Projektutveckling

Under året bedrevs ett stort antal projekt i olika faser. Till färdigställda projekt under året hörde bland annat Gamlestaden resecentrum i Göteborg, Regionens hus i Skövde och bostadsprojekt utanför Alingsås. Till pågående projekt hörde bland annat Magasinhusen i Landskrona, Trevågor i Helsingborg, Karlatornet i Göteborg, Mälardalens Högskola samt fortsatt planarbete tillsammans med Järfälla kommun avseende en ny stadsdel i Veddesta utanför Stockholm.

Fastighet

Stort fokus under året låg på utvecklingen av Säve Flygplats. Visionen för området har sedan förvärvet varit att utveckla flygplatsområdet för industri, logistik och upplevelseindustri. I början av sommaren konkretiserades planerna på en industriell blandstad med en kombination av industri, logistik, handel och upplevelser. I slutet av året avyttrades projektet till Castellum.

EXEMPEL PÅ NYA UPPDRAG 2018

- Äldreboende för Hemsö i Halmstad
- Porsche Center för Castellum i Jönköping
- Parkeringshus för Borås kommun
- Äldreboende för Riksbyggen in Kungälv
- Ramavtal med Specialfastigheter
- Renovering av kontorsbyggnad för AFA Fastigheter
- Hotel för Diös i Sundsvall
- Utveckling av bostäder tillsammans med Midroc i Västra Sjöstaden, Trelborg
- Kontorsbyggnad för Scania Industrial Maintenance i Södertälje
- Studentlägenheter i Trollhättan för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag
- Bostäder för Magnolia i Ophelias Brygga, Malmö
- Kontorsbyggnad i Trollhättan
- Markförberedande arbeten för Karlastaden
- Byggnad åt Northvolt Labs i Västerås
- Huvudkontor för Lidl Sverige i Järfälla, Stockholm
- Renovering av Dramatiska teatern i Stockholm
- Samverkansprojekt tillsammans med Svenska Mässan i Göteborg
- Renovering av 600 lägenheter åt AB Eidar Trollhättans bostadsbolag i Trollhättan

INTÄKTER

Mkr	2018	2017
Affärsområde Bygg	5 530	4 919
Affärsområde Anläggning	866	623
Affärsområde Projektutveckling	304	212
Affärsområde Fastighet	107	51
Eliminering	-291	-200
Summa	6 516	5 605

RÖRELSERESULTAT

Mkr	2018	2017
Affärsområde Bygg	90	183
Affärsområde Anläggning	10	1
Affärsområde Projektutveckling	230	65
Affärsområde Fastighet	257	213
Koncerngemensamt*	8	-43
Summa	595	419
<i>Finansnetto</i>	<i>-37</i>	<i>-18</i>
Resultat före skatt	558	401

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

På uppdrag av AB Svenska Bostäder bygger Serneke ett högt punkthus i Sabbatsberg, det så kallade Tegnér's torn. Huset byggs i hörnet Tegnérsgatan–Hälsöbrunnsgatan i stadsdelen Sabbatsberg i Stockholm. Punkthuset blir 11 våningar högt och kommer att innehålla omkring 40 hyreslägenheter.

Tegnér's torn i Sabbatsberg, Stockholm



”Säve är ett fint exempel på hur vi genom ett engagerat och nytänkande helhetsgrepp frigör potential och synliggör värden i tillgångar som kanske inte anses självklara vid en första anblick.

VD-ORD

Stort fokus på lönsamhet och kontroll

Hur vill du beskriva utvecklingen under 2018?

”Ser vi till den finansiella utvecklingen uppgick koncernens intäkter för året till 6 516 Mkr, en ökning med 16 procent jämfört med föregående år. Den lägre tillväxttakten kan främst relateras till en svagare utveckling för affärsområde Bygg. Utvecklingen här är en återspeglning av en generellt dämpad marknad. Rörelseresultatet uppgick till 595 miljoner kronor, motsvarande en marginal på 9,1 procent. Vår finansiella ställning är fortsatt stabil och vi hade i slutet av året en soliditet om cirka 41 procent.

Ser vi till enskilda händelser är det framför allt två stora affärer som sticker ut – avyttringen av Säve flygplats och förvärvet av utestående andelar i Karlastadenprojektet, båda två helt i linje med vår strategi. Stort fokus låg annars på att fortsätta utveckla såväl erbjudande som interna processer. När det gäller marknaden upplever vi en ökad försiktighet, inte minst inom bostadssektorn. Vi ser också att ledtiderna fram till beslut hos våra kunder, kommunala såväl som privata, blir längre.”

I slutet av året avyttrades fastigheterna på Säve flygplats. Varför valde ni att sälja?

”Vår modell bygger på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra när rätt läge uppstår. Säve är ett fint exempel på hur vi genom ett engagerat och nytänkande helhetsgrepp frigör potential och synliggör värden i tillgångar som kanske inte anses självklara vid en första anblick. Vi förvärvade dåvarande Göteborg City Airport i april 2016. Året därpå gjorde vi ett kompletterade förvärv av en närliggande fastighet. Sedan dess

har vi arbetat hårt med att sätta en ny vision för området och även påbörjat arbetet med en ny detaljplan. Nu lämnar vi över stafettpippen till den nya ägaren.”

Den andra stora affären var förvärvet av utestående andelar i Karlastaden. Vad innebär det för Serneke?

”Genom förvärvet har vi skaffat oss full rådgivning över projektet. Fokus under de senaste åren har i hög utsträckning legat på planering. Nu går projektet in i en ny fas. Affären vi gjorde i slutet av året möjliggör snabbare beslutsvägar och en förenklad styrning.”

Hur ser tidplanen ut?

”För den del av projektet som ligger närmast färdigställande, Karlatornet, påbörjades under det gångna året förberedande grund- och markarbete. Bland annat förankrades de 58 pålar som tornet ska vila på, i berget 50-70 meter under marken. I syfte att optimera potentialen i samtliga kommande ytor kommer vi nu under våren 2019 att se över såväl användning som kvartersindelningen av byggrätterna. Under den tid översynen pågår kommer vi ha en något lägre aktivitetsnivå i området. Parallellt med detta arbetar vi givetvis även med finansieringen av projektet.”

Affärsområdena Bygg och Anläggning stod under året för nära 95 procent av omsättningen. Beskriv utvecklingen inom entreprenadverksamheten.

”Vi fortsätter att växa, men i något lägre takt än tidigare. För affärsområde Bygg ökade omsättningen med 12 procent. Den lägre tillväxttakten är dels en konsekvens av en dämpad marknad, men också en följd av ett ökat fokus på lönsamhet och kontroll. Resultatmässigt påverkades vi av nedskrivningar i två byggprojekt om sammanlagt cirka 70 Mkr. Avskrivningarna har resulterat i än tydligare rutiner och processer avseende riskhantering och intern

kontroll i alla led – från planering och genomförande till styrning, kontroll och uppföljning. Affärsområde Anläggning uppvisar en fortsatt god tillväxt. Bakom utvecklingen står omfattande arbeten inför uppförandet av Karlatornet i Göteborg, men också större anläggningsuppdrag i bland annat Stockholm, Borås och Upplands Väsby.”

Under 2018 såg vi en något dämpad bostadsmarknad. Hur skulle en fortsatt avmattning påverka Serneke?

”Den avmattning vi sett rör främst premiumsegment i Stockholmsregionen. Detta segment har varit överhettat – och att byggtakten nu saktar ner till en mer normal nivå känns sunt. I förlängningen kan det också ha positiva effekter, inte minst när det gäller kvalitet och en stabilare prissättning. Ser vi till vår verksamhet kommer en absolut huvuddel av intäkterna från vår bygg- och anläggningsverksamhet. Uppdragen här utgörs huvudsakligen av större och längre projekt med stat, kommun och stabila fastighetsägare som kunder. Orderstocken innehåller en stor bredd på uppdrag, med såväl bostäder och kommersiella fastigheter som skolor och andra byggnader för offentliga verksamheter. Bredden i portföljen gör oss i någon mån mindre känsliga för utvecklingen inom specifika segment. För våra egenutvecklade projekt är också grundprincipen att vi inte börjar bygga förrän merparten av projektet är sålt.”

Hur skulle du beskriva fokus för 2019?

”Stor kraft kommer läggas på att förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten. Viktiga led i detta arbete utgörs av ökad intern effektivitet och fortsatt översyn av interna processer. Vi ska också fortsätta växa – balanserat och under kontroll. Fortsatt fokus kommer här att ligga på större projekt i de tre storstadsregionerna, Stockholm, Göteborg och Malmö.”

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.



KARLASTADEN - EN HELT NY STADSDEL TAR FORM

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

Projektet innebär att en ny stadsdel skapas, som totalt väntas 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.

” Totalt har vi tillverkat 58 grävpålar, där varje påle ska bära en last på 4 500 ton.

PROJEKTET KARLASTADEN:

58 viktiga milstolpar avklarade

Projektet Karlastaden tog under året flera viktiga steg framåt. Till de främsta hörde förberedande grund- och markarbete inför uppförandet av Karlatornet, den del av projektet som ligger närmast färdigställande. Bland annat förankrades de 58 pålar som tornet ska vila på i berget, 50–75 meter ner i marken. Magnus Eckert är produktionschef på Serneke Anläggning och den som under året ansvarat för arbetet med grundförstärkningen för Karlatornet.

”Karlatornet ska sträcka sig 245 meter upp i luften. Att bygga så högt kräver ett gediget grundarbete – och stor ödmjukhet inför uppgiften. När det gäller grundläggning och markarbete har vi stor kompetens inom koncernen, men har också tagit hjälp av internationell expertis från bland annat Tyskland och England”, berättar Magnus.

Karlatornet ska vila på så kallade grävpålar med en diameter på två meter. Under

året förankrades de 58 pålar som tornet ska vila på i berget, 50–75 meter ner under marken.

”En grävpåle är en platsgjuten, armerad påle av betong. För att få pålarna på plats har vi borrar 40–50 meter genom lera, sedan 6–10 meter genom friktionsjord, för att sedan förankra pålen 4–7 meter in i berget. Efter att vi nått fullt djup, har vi sugit upp kvarvarande sediment och lyft ner en armeringskorg. Därefter har vi fyllt hålet nerifrån och upp med cirka 200 kubikmeter betong. Totalt har vi tillverkat 58 grävpålar, där varje påle ska bära en last på 4 500 ton, att jämföra med en ”vanlig” påle som bär cirka 150 ton. Karlatornet kommer alltså stå väldigt fast förankrat”, förklarar Magnus.

Med grävpålarna på plats återstår nu att schakta och ge plats åt bottenplattan.

”Bottenplattan består av 3 500 kubikmeter betong i ett 3,75 meter tjockt lager som ska sammanlänka pålarna. När den är på plats lämnar vi och anläggningsgänget över till affärsområde Bygg för det fortsatta arbetet med själva byggnaden”.



Magnus Eckert, produktionschef
Serneke Anläggning

Vision och affärsidé

VISION

Vi ska ligga i framkant inom den globala utvecklingen av smarta och hållbara samhällsbyggen.

Detta gör vi genom att utmana branschen, engagera samtiden och inspirera framtiden.

MISSION

Vi tillhör och tillför något nytt.

Vi driver utvecklingen framåt genom att utmana normer, tänka annorlunda och hitta nya synsätt på gamla problem. För våra kunder, samhället och nästa generation.

AFFÄRSIDÉ

Vi levererar heltäckande tjänster inom entreprenad och fastighetsutveckling.

Målet är att uppfattas som det mest nytänkande, engagerade och dynamiska bolaget i branschen. Vårt fokus ligger på större och mer utmanande projekt där våra konkurrensfördelar gör störst skillnad.

ERBJUDANDE

Smarta och hållbara samhällsbyggen.

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

En medarbetare på Serneke är:

ENGAGERAD OCH MODIG

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

ÄRLIG & RESPEKTFULL

Bara genom att acceptera brister och svagheter kan vi utvecklas. 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. Förtroende är något man förtjänar.

ENKEL & HANDLINGSKRAFTIG

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.

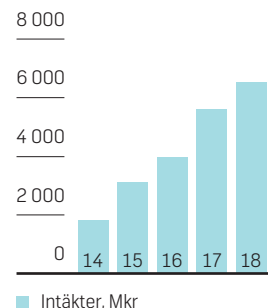
VISIONÄR OCH LÖSNINGSORIENTERAD

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

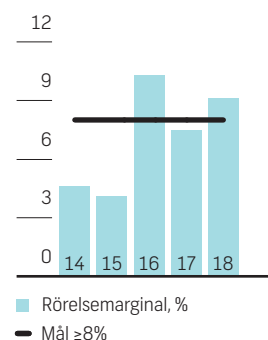
TILLVÄXT

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



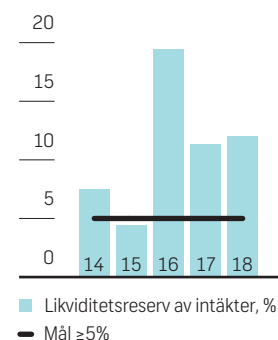
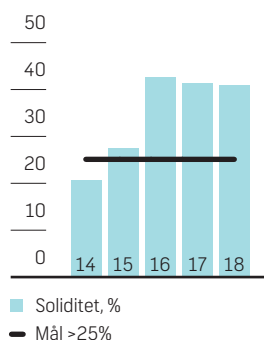
LÖNSAMHET

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 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 2018

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Styrelsens förslag inför årsstämman 2019 är en utdelning på 0 kronor (4) per aktie.

Strategi för lönsam tillväxt

Sernekes övergripande mål är att fortsätta 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 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 infrastruktur.

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 inom projekt- och fastighetsutveckling

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 avsettningsmarknad. Potentiella förvävsobjekt 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 förvärvspolitik och en strukturerad strategi för att identifiera, genomföra och integrera förvärv. Potentiella förvävsobjekt som kan komplettera det befintliga marknadsbjudandet 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.



Marie Engström, arbetschef Bygg

”Jag har världens roligaste jobb”

Vad driver dig?

– Får man ihop det rätta teamet kan de lyckas med nästan vad som helst. Min huvudsakliga uppgift, utöver projektansvar och ekonomiansvar är att leda min personal och finnas där för dem. Jag jobbar nära min personal och är väldigt noga när jag sätter ihop mina grupper. Ingen ska vara expert, alla kan lära av varandra.

Vad är det bästa med ditt jobb?

– Tempot och den ständiga utvecklingen! Jag brinner för att utveckla människor. Det bästa är att se hur de förstår någonting, när det klickar och de lyckas. Jag har världens roligaste jobb, komplexiteten är så skoj och ingen dag är den andra lik.

Huvuddelen av intäkterna 2018, cirka 95 procent, kom från entreprenadverksamheten.

Affärsmodell

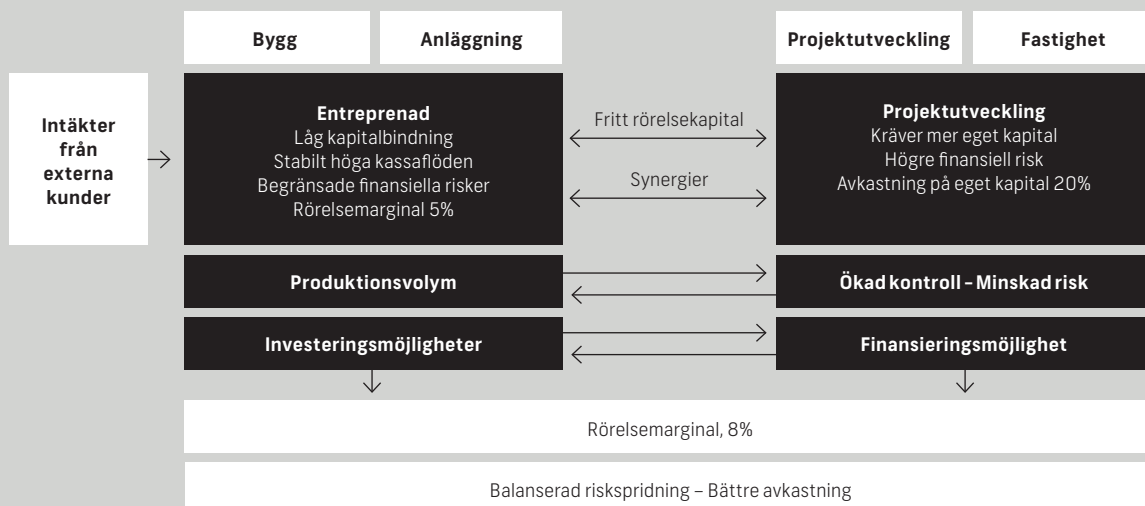
Sernekes affärsmodell bygger på samverkan mellan affärsområdena, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en väl avvägd balans mellan risk och möjlighet till avkastning.

Kärnan i verksamheten 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 kostnads-effektivt samt med rätt kvalitet.

Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i

egna, väl riskavvägda, utvecklings- 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 entreprenaderbjudandet 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. Kompletterande kompetens inom fastighetsförvaltning möjliggör dels kontroll över försäljningstidpunkten, dels kassaflöden och möjlighet till långsiktig positiv värdeutveckling.



Stabil plattform för fortsatt tillväxt med god lönsamhet

Serneke har som övergripande mål att växa strukturerat med ökad lönsamhet. Strategin tar avstamp i koncernens gemensamma styrkor och en förståelse för såväl omvärld som marknad.

En stark position inom bygg- och anläggning

Med en omsättning på 6 516 miljoner kronor är Serneke idag ett av Sveriges största bygg- och anläggningsföretag. Under 2018 uppgick tillväxten inom entreprenadverksamheten till cirka 15 procent.

Gynnsam marknad präglad av strukturellt betingad efterfrågan

Stora investeringar i infrastruktur samt fortsatt omfattande bostadsbyggande till följd av strukturella förändringar i demografi och urbanisering förväntas bidra till hög aktivitet på bygg och anläggningsmarknaden även framöver. Investeringar i bostäder, kommersiella byggnader och anläggningar beräknas under 2019 uppgå till cirka 533,5 miljarder.

Ett välkänt varumärke

Till Sernekes främsta tillgångar hör en stark företagskultur och ett välkänt varumärke. Företagskulturen präglas av entreprenör-sanda och entusiasm, stolthet, personligt engagemang, innovation och kostnads-effektivitet. 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.

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





I december 2018 stod Regionens hus i Skövde klart. Byggnaden rymmer hundratals arbetsplatser, reception, mötesrum och gemensamma ytor.



Adem Nyström, KMA-samordnare
(Kvalitet-, miljö- och arbetsmiljö)

”Vi jobbar för ökad miljömedvetenhet”

Vad är KMA-avdelningens uppgift?

– Vår uppgift är att öka medvetenheten och kunskapen kring KMA för att se till att vi jobbar effektivt, har säkra arbetsplatser och ett miljömedvetet agerande. Genom att vi är en central stödfunktion som stöttar produktionen bygger vi upp kunskap brett i organisationen och kan jobba mer effektivt.

Vad är det bästa med ditt jobb?

– Att ingen dag är den andra lik och att hela tiden få träffa människor. Men också andan i bolaget, att kunna prata med vem som helst och att jag på Serneke har möjlighet att påverka och förändra.

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.

Grunden för Sernekes värdeskapande utgörs av ett konkurrenskraftigt erbjudande och en väl riskavvägd affärsmodell. Utifrån ett starkt varumärke, tydliga processer och god intern kontroll ska Serneke skapa värden för såväl beställare som slutkunder.

Ett stort samhällsengagemang

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 affärs-mässiga grundbultar hör att god lönsamhet går hand i hand med ett aktivt samhälls-engagemang och ansvarstagande. Genom att se utmaningar i samhället som affärs-möjligheter skapar Serneke förutsättningar för långsiktig hållbar tillväxt.

Sernekes syn på samhällsansvar omfattar därför ett brett spektrum av områden.

- **Utifrån ett arbetsgivarperspektiv** handlar det om att skapa sysselsättning och erbjuda arbetsuppgifter som är både utvecklande och stimulerande. Det inkluderar att ta vara på 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.
- **Ur ett samhällsperspektiv** handlar det att driva verksamheten på ett sätt som genererar skatteintäkter och bidrar till en positiv lokal utveckling. Genom projekten bidrar Serneke till ett bättre, tryggare samhälle och en positiv stadsutveckling.

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 på de skalfördelar och synergier som finns mellan verksamheterna.





Nolhagabadet i Allingsås, färdigställdes 2018

VÄRDESKAPANDE FÖR SERNEKES INTRESSEENTER

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 2018 föreslås en utdelning om 0 kronor per aktie. Läs mer om utdelningspolicyen på sid. 48.

Leverantörer och partners

Serneke strävar efter att ha långsiktiga och ömsesidigt värdeskapande relationer med valda leverantörer och partners. Under 2018 uppgick kostnaden för inköp av råvaror och tjänster till 5 464 (4 828) MSEK. Inköp är därmed Sernekes enskilt största kostnadspost, motsvarande 84 procent (86) av omsättningen.

Medarbetare

Genom att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor, löpande kompetensutveckling och en framåtriktad företagskultur skapar Serneke värde för medarbetarna. Under 2018 uppgick lönerna till totalt 556 Mkr (437) och pensionskostnader uppgick till 55 Mkr (44).

FÖRDELAT EKONOMISKT VÄRDE, 1 380 MSEK



■ Behålls i verksamheten, 604 Mkr
■ Räntenetto, 37 Mkr
■ Skatter och sociala avgifter, 128 Mkr
■ Löner och pensionskostnader, 611 Mkr

Delvis dämpad bygg- och anläggningsmarknad

Aktiviteten på stora delar av den svenska bygg- och anläggningsmarknaden var fortsatt hög under 2018. Till de främsta drivkrafterna hörde stora infrastruktursatsningar och ett fortsatt omfattande byggande av lokaler och anläggningar. Inom vissa segment, framför allt bostäder, sågs en något dämpad utveckling jämfört med det rekordstora antalet påbörjade byggnationer och projekt under föregående år.

BYGGINVESTERINGAR I STORSTADS-REGIONERNA 2017–2019

Miljarder kr	2017	2018*	2019*
Sverige			
Bostäder	260,5	256,0	233,0
Lokaler	164,8	172,7	176,5
Anläggningar	86,7	91,7	95,2
Totalt	512,0	520,4	504,7
Stockholm			
Bostäder	103,1	92,8	75,9
Lokaler	59,8	63,2	64,4
Anläggningar	25,6	27,7	28,5
Totalt	188,5	183,7	168,8
Göteborg			
Bostäder	33,3	37,6	38,0
Lokaler	17,1	17,8	18,7
Anläggningar	10,1	11,1	12,7
Totalt	60,5	66,5	69,3
Malmö			
Bostäder	21,2	22,4	21,7
Lokaler	15,4	15,6	15,6
Anläggningar	3,8	4,0	4,1
Totalt	40,4	42,0	41,5

* Prognos

Källa: Sveriges Byggindustrier

De totala investeringarna inom den svenska bygg- och anläggningssektorn uppgick 2018 enligt preliminära siffror till cirka 520 miljarder kronor, vilket var cirka 2 procent högre än föregående år. För första gången på flera år minskade investeringarna i bostäder under året, om än marginellt och från extremt höga nivåer. Bakom inbromsningen står bland annat de omfattande kreditrestriktioner som införts de senaste åren och som påverkar såväl företag som enskilda hushåll. Investeringarna i lokaler och anläggningar fortsatte under året att öka.

Sett till marknadens olika segment utgjorde investeringar i bostäder cirka 50 procent, lokaler cirka 33 procent och anläggningar cirka 17 procent.

Storstadsregionerna driver på

Av de totala investeringarna i bygg- och anläggningsprojekt står 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 Hisingsleden, 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.

Kluven byggmarknad framöver

Till följd av striktare kreditgivning, modesta reallöneökningar och stigande bolåneräntor väntas tillväxten i bostadsbyggandet dämpas relativt kraftigt under 2019. Skillnaderna mellan olika segment är dock stora. På lokal- och anläggningssidan väntas en fortsatt hög aktivitet även framöver. Behovet av nya samhällsfastigheter är stort och dessutom finns stora moderniseringsbehov eftersom befintliga byggnader börjar bli gamla. Investeringarna i bostäder beräknas 2019 uppgå till cirka 233 miljarder kronor, i lokaler till cirka 177 miljarder kronor och i anläggningar till cirka 95 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 omfattar främst underbyggnation och markarbeten för fastigheter samt byggnation av infrastruktur. Utöver dessa segment är de flesta av de större svenska aktörerna på byggmarknaden även aktiva inom projektutveckling och fastighetsförvaltning.

Byggmarknaden kännetecknas av en handfull större rikstäckande företag och ett stort antal mindre lokala företag. Peab, Skanska och NCC svarar tillsammans för ungefär en tredjedel av den totala omsättningen på den svenska marknaden. Därutöver återfinns bostadsutvecklaren JM, de statliga infrastrukturbolagen Svevia och Infranord, det norska entreprenadbolaget Veidekke samt Serneke.

* <https://www.sverigesbyggindustrier.se/UserFiles/Files/Byggnationer-nr2-2018.pdf>



Samverkan mellan byggherre och entreprenadbolag blir allt vanligare. Resultatet blir en effektivare och mer transparent process.

Trender på entreprenadmarknaden

Allt vanligare med totalentreprenader

Under senare år har det blivit vanligare med totalentreprenader, det vill säga uppdrag där beställaren kontrakterar en byggherre 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 bestämmer hur uppdraget ska utföras för att sedan handla upp tjänsten av själva utförandet.

Samverkansavtal mellan byggherre och entreprenadbolag

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 vrikande 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.

Förändrade regelverk för ökat bostadsbyggande

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

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 i

genomsnitt 63 200 nya bostäder per år behöver byggas under perioden 2019 till 2025 för att möta behovet. Cirka 75 procent av detta behov förväntas finnas i de tre storstäderna.

Bostadspriser

Den kraftigt stigande prisutvecklingen på bostäder under senare år är i hög utsträckning resultatet av en stark efterfrågan på bostäder i kombination med sjunkande räntenivåer. Utvecklingen är positiv 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

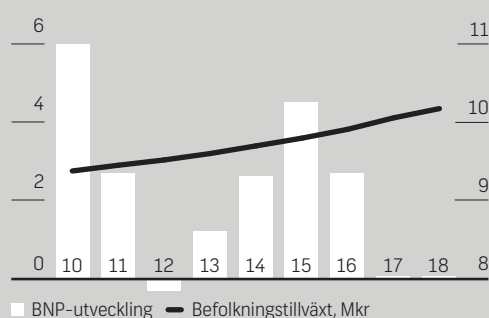
Politiska initiativ

Många större bygg- och infrastrukturprojekt som upphandlas av offentliga aktörer

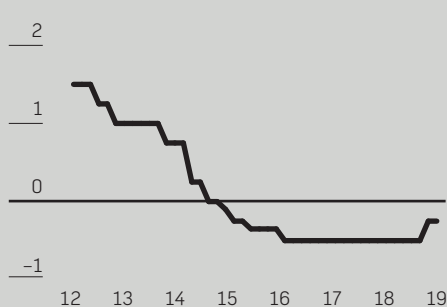
är beroende av politiska beslut, målsättningar och överväganden. Exempel på politiska beslut som kan påverka marknaden för större entreprenadarbeten inkluderar större infrastrukturprojekt.

Under 2018 fattade regeringen beslut om nationell plan för transportsystemet 2018–2029. Planen omfattar åtgärder som innebär ett viktigt steg mot ett modernt och hållbart transportsystem. Den finansiella ramen för planen är 622,5 miljarder kronor. Andra politiska beslut som kan påverka marknaden för större entreprenadarbeten är beslut om utveckling av stadsdelar eller omställning av stadsdelar från industriellt bruk till bostads- och kontorsytor, eller beslut att genomföra omfattande upprustningar och ombyggnader av äldre fastighetsbestånd. Som exempel kan nämnas att de bostadsbolag vars bestånd till stor del består av lägenheter som uppfördes under 1960- och 1970-talets miljonprogram 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.

BNP-UTVECKLING OCH
BEFOLKNINGSTILLVÄXT 2010–2018



REPORÄNTAN 2012–2019, %

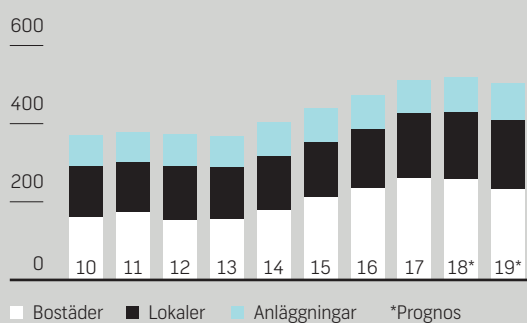


Kvarteret Mars i Trollhättan

FÖRDELNING AV BYGGINVESTERINGAR
I SVERIGE 2018 (MILJARDER KRONOR)

■ Bostäder, 256
 ■ Lokaler, 172,7
 ■ Anläggningar, 91,7

Källa: Sveriges Byggindustrier

BYGGINVESTERINGAR I SVERIGE UPPDELAT EFTER
SEGMENT 2018 (MILJARDER KRONOR)

Källa: Euroconstruct

”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”.

Ola Serneke





Cruyff Court, Biskopsgården

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 Sernekes 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. Serneke är bland annat involverad i ett projekt med Göteborgs stad som syftar till att ge ungdomar i ett av Göteborgs problemområden hopp om framtiden genom att erbjuda ungdomarna vägledande praktikplatser. 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.

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 anlägger IFK Göteborg och Serneke 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.

Hållbarhet

Inom Serneke anser vi att ett fokuserat hållbarhetsarbete och ett starkt samhälls-engagemang 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 anläggningsbranschen största hållbarhetsrelaterade utmaningar hör att minska miljöpåverkan relaterad till byggnation och produktion. Byggbranschen använder stora mängder materiella resurser och energi. Beräkningar från IVA (Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien) och Sveriges Byggindustrier indikerar att den totala klimatpåverkan från byggprocesser i Sverige uppgår till cirka 10 miljoner ton koldioxidekvivalenter 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 tillsammans. Utöver den direkta påverkan under själva byggnationsfasen tillkommer sedan påverkan vid användning och i samband med rivning.

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

Till områden med hög relevans för bygg- och anläggningsindustrin hör även frågor relaterade till socialt ansvar, etik och anti-korruption. Även här bedrivs ett strukturerat arbete som omfattar all verksamhet som bedrivs inom koncernen.

Prioriterade områden och övergripande mål

Till de centrala delarna i Sernekes hållbarhetsarbete hör ett aktivt samhällsengagemang och att minimera risken för skada på person, miljö och egendom, men också att kontinuerligt minska verksamhetens direkta och indirekta påverkan på miljön. 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 kärnvärden övergripande riktlinjer för allt agerande inom företaget. Ett gemensamt förhållningssätt gör det lättare att fatta rätt beslut, samtidigt som det ökar tydligheten mot omvärlden och attraktionskraften bland såväl nuvarande som framtida medarbetare. Kärnvärdena utgör det viktigaste fundamentet i strävan att vara nästa generation byggkoncern. En medarbetare på Serneke är:

- Engagerad & Modig
- Enkel & Handlingskraftig
- Ärlig & Respektfull
- 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. 15. Hållbarhetsramverket presenteras på sid 26–28, arbetsmiljöaspekter på sid 29, miljöaspekter på sid. 32, mänskliga rättigheter på sid 30 samt antikorruption på sid 34. Riskbeskrivningar återfinns på sid 53–55. Om inget annat anges avser informationen hela Serneke-koncernen, inklusive dotterbolag.

EN TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

På våra arbetsplatser har vi en hög säkerhetskultur och visar omtanke om varandra.

EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS

På våra arbetsplatser är det stimulerande att arbeta och våra medarbetare uppmuntras till ansvar och utveckling.

MILJÖMEDVETNA VAL

Vi visar omtanke om miljön och framtida generationer.



SAMHÄLLENGAGEMANG

Vi är drivande för att skapa nästa generations samhälle med hjälp av innovation, nytänkande och genuin omtanke.

ETISKT FÖRHÅLLNINGSSÄTT OCH SCHYSSTA AFFÄRER

Juridiskt och etiskt korrekta affärer samt leverans av rätt kvalitet är en självklarhet.

FINANSIELL UTHÅLLIGHET

Genom en marknadsanpassad produktportfölj och hög leveranssäkerhet får vi en finansiell utveckling som säkerställer resurser till kontinuerliga investeringar.

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 medarbetare, leverantörer och partners. Här beskrivs även företagets inställning till gåvor och mutor. Den gäller för styrelsen och samtliga anställda inom Serneke. Alla anställda ska följa dess principer i sitt dagliga arbete. Sernekes koncernledning ansvarar för att uppförandekoden efterlevs. 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. Arbetsmiljöpolicyen beskriver ramarna för den fysiska och psykosociala arbetsmiljön. I mångfalds- och likabehandlingspolicyen beskrivs Sernekes ambitioner avseende på jämlikhet-, mångfalds- och likabehandlingsfrågor. I alkohol- och drogpolicyen beskrivs Sernekes syn på alkohol och droger.

Global Compact

Serneke följer både FN:s initiativ Global Compact och den allmänna förklaringen av de mänskliga rättigheterna. Global Compact introducerades 1999 av FN:s före detta generalsekreterare Kofi Annan och är idag, med över 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 antikorrupktion, 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 har Serneke även anslutit sig till ett antal branschgemensamma överenskommelser och riktlinjer. Till dessa hör bland annat "Håll nollan" (samverkan för att förebygga olyckor i byggbranschen), den gemensamma färdplanen för hur bygg- och anläggningssektorn kan möjliggöra en omställning till ett fossilfritt Sverige och en branschgemensam överenskommelse som syftar till att motverka mutor och korrupktion inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn.

Certifieringar

Serneke Bygg AB och Serneke Anläggning AB är certifierade enligt ISO 14001:2015 (miljö), ISO 9001:2015 (kvalitet), EN 1090:2 (byggstål). Hotell i Serneke Fastigheter är certifierade enligt miljöcertifieringen Green Key.

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 huvudsakligen 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. VD ansvarar 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 arbetsmiljörelaterade. Tillsammans med de interna föreskrifterna och tydliga processer kring intern kontroll bidrar dessa kontrollinstanser till att upprätthålla en hög och jämn kvalitet. Till de främsta externa kontrollerna hör revision i samband med ISO-certifiering och återcertifiering, inspektioner av Arbetsmiljöverket och Skatteverkets kontroll av personalliggare samt fackföreningarnas arbetsplatskontroller och löpande uppföljning.

En trygg och säker arbetsmiljö

Verksamhet inom bygg och anläggning innehåller arbetsmoment som kan vara förknippade med risker för den enskilde medarbetaren. Inom Serneke bedrivs ett omfattande arbete för att så långt som möjligt begränsa risken för allvarligare tillbud och olyckor. Systematiskt arbetsmiljöarbete med i första hand förebyggande riskidentifiering med åtgärdsplaner, kontinuerlig uppföljning och kompetenshöjande åtgärder för medarbetarna utgör stommen i detta arbete.

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

Förebyggande arbete

Identifiering av potentiella risker och en utpräglad säkerhetskultur 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 projektet genomförs alltid riskanalys av samtliga arbetsmoment och åtgärder vidtas för att avhjälpa eller minimera riskerna.

Sernekes Kvalitet-, miljö- och arbetsmiljöavdelning (KMA) besöker koncernens projekt för att följa upp och identifiera förbättringsområden. En gång om året genomförs även samverkansmöten med skyddsombuden för att tillsammans se över rutiner och förbättringsområden.

Nytt system för rapportering och uppföljning

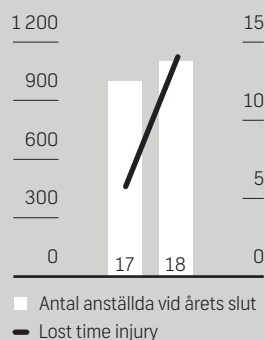
För att skapa ytterligare överblick beslutades under 2018 om ett nytt systemstöd, IA, med fokus på rapportering och uppföljning av arbetsmiljöhändelser. Systemet gör det möjligt att inom koncernen dela information om arbetsmiljöhändelser, utredningar och åtgärder – och därmed lära av både egna och andras erfarenheter. Imple-

menteringar av systemet, som möjliggör statistik och vidare analys i realtid, påbörjades 2018 och kommer att slutföras under 2019.

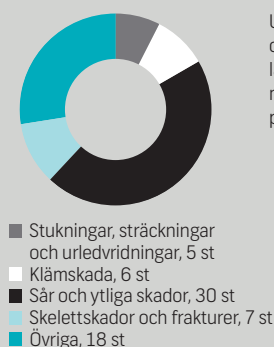
”Håll nollan”

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

OLYCKSFREKVENS



VANLIGASTE TYPER AV OLYCKOR OCH SKADOR 2018



Under 2018 inträffade 25 olyckor som föranledde frånvaro längre än åtta timmar och/eller medicinsk behandling med påföljande sjukfrånvaro.

En utvecklande arbetsplats

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 bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utveckla medarbetarerbjudandet. Detta görs dels genom att erbjuda marknadsmässiga anställningsvillkor och förmåner, men också genom att erbjuda goda möjligheter till löpande kompetensutveckling och en stimulerande, säker och hälsosam arbetsmiljö. Utöver omfattande extern rekrytering bedrivs också ett målmedvetet arbete för att möjliggöra intern rörlighet och karriärutveckling.

Fortsatt kraftig tillväxt 2018

Antalet anställda i koncernen uppgick i slutet av året till cirka 1 150. Rekryteringstakten har under de senaste åren varit hög och under 2018 ökade antalet medarbetare med cirka 150 personer. Förstärkningar har skett inom alla områden i koncernen, både i affärsområdena och i de interna staberna. Den höga andelen tjänstemän, cirka 67 procent av genomsnittligt antal heltidsanställda, ger ökad möjligheter att styra och kontrollera hela processen från anbud till avlämnande.

Kompetensutveckling

Löpande kompetensutveckling erbjuds för såväl yrkesarbetare som tjänstemän. Utöver de obligatoriska utbildningarna inom exempelvis arbetsmiljö, miljökrav och skydd, erbjuds möjlighet till vidareutbildning utifrån befattning och kompetens-

profil. Utbildningarna tar avstamp utifrån såväl omvärldsanalys som en strukturerad kompetensinventering.

Alla utbildningar som krävs och erbjuds för respektive befattning beskrivs i en gemensam utbildningskatalog. Under 2018 ökade antalet genomförda utbildningstimmar kraftigt, inte minst till följd av ökade satsningar inom entreprenadjuridik och interna verksamhetssystem. Under året inleddes även en stor satsning på ledarskapsutbildning för utvalda chefer. Därutöver planeras även en förberedande utbildning för blivande chefer.

Mänskliga rättigheter

Serneke stödjer och respekterar FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna samt Internationella arbetsorganisationen ILO:s internationella program för avskaffande av barnarbete (IPEC).

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 från 10 procent till 17 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. 2018 uppgick andelen till 28,5 procent.

Anonym rapportering av incidenter

Om en medarbetare upptäcker något som bryter mot Sernekes uppförandekoder, värderingar, policys eller tillämplig lag finns möjlighet att anonymt och via tredje part

rapportera missförhållanden. 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. Under 2018 inkom inget ärende med bäring på Sernekes verksamhet, medarbetare eller ledning.

Hälsofrämjande arbete

På Serneke uppmuntras rörelse. Utöver friskvårdsbidrag ges möjlighet till motion i olika former. Den egna idrottsföreningen Serneke IF arrangerar skidresor, löpträning, yoga och cykling och även möjlighet att delta i många olika motionstävlingar.

I den fortsatta satsningen på hälsa och friskvård har under 2018 anställts en Hälsoförmotör med uppgift att fortsätta utveckla det hälsofrämjande arbetet, öka kunskap och förståelse och inspirera till en sund livsstil.

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. Tidigare har en mer omfattande undersökning genomförts vartannat år. Under 2018 har arbetet inletts för att ersätta den traditionella undersökningen med webbaserade pulsmätningar med tätare intervall. Därigenom möjliggörs kontinuerlig uppföljning, ökad transparens och ökade möjligheter att snabbare sätta in rätt typ av åtgärd.



ANDEL YRKESARBETARE
RESPEKTIVE TJÄNSTEMÄN



■ Yrkesarbetare, 33%
■ Tjänstemän, 67%

ANDEL KVINNOR
RESPEKTIVE MÄN



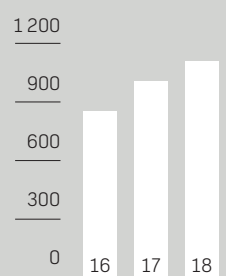
■ Kvinnor, 17%
■ Män, 83%

ANDEL MEDARBETARE
PER AFFÄRSOMRÅDE



■ Bygg 65%
■ Anläggning 16%
■ Projektutveckling 5%
■ Fastighet 2%
■ Övriga enheter, 12%

ANTAL MEDARBETARE
PER AFFÄRSOMRÅDE



Miljömedvetna val

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

Miljöpåverkan från bygg- och anläggningsprojekt är dels direkt, det vill säga en effekt av själva projektet, dels indirekt, som konsekvens av drift och användning av fastighet eller byggnad. Sernekes fokus ligger på att minimera miljöpåverkan under byggnation, men genom planering, aktiva val och god dokumentation optimeras miljöprestandan även vid användning och rivning. I förvaltningsfastigheterna bedrivs ett kontinuerligt arbete med att effektivisera energianvändning och att minimera miljöpåverkan i verksamheterna genom att tillhandahålla goda sorteringsmöjligheter för avfall.

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

Klimatpåverkan

Under 2018 har Serneke påbörjat ett arbete med att kartlägga och mäta klimat-

påverkan från verksamheten. I första hand har den direkta klimatpåverkan kartlagts. Fokus framåt är att hitta effektiva mätmetoder för den indirekta klimatpåverkan. För beräkning av växthusgaser har omräkning från förbrukning till utsläpp skett enligt Green House Gas Protocols riktlinjer.

Inköp

På en övergripande nivå regleras inköpsarbetet och relationen till leverantörer av gällande Code of Conduct och beslutad inköbspolicy 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 särskilda material till att projekten på övergripande nivå ska uppfylla specifika bedömningskriterier, t ex SundaHus och Basta, eller krav på nystartsarbete och praktikanter.

Energianvändning och transporter

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

Under 2018 tecknades ett avtal med Göteborgs Energi för möjlighet till leverans av Bra Miljövalmärkt el till samtliga koncernens fastigheter och projekt. 4GWH kommer direkt från solcellsparken i Sæve. Sett till den totala elanvändningen stod förnybar el under 2018 för cirka 98 procent.

Material – och resurseffektivitet

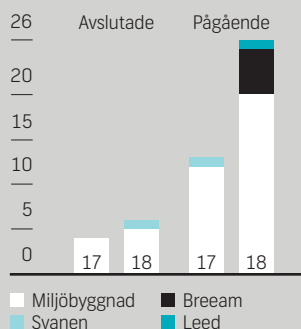
Resursförbrukning och hantering av avfall utgör en av Sernekes högst prioriterade miljöfrågor. Bygg- och anläggningsbranschen står för cirka en tredjedel av allt avfall som genereras i Sverige och cirka en fjärdedel av det farliga avfallet. Målsättningen för koncernen är att minimera material- och resursförbrukningen,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

Till de viktigare aspekterna hör att öka precisionen i beräkningen av hur mycket material som kommer att behövas samt att välja miljövänligt material. Till vanligt förekommande material med hög miljöpåverkan hör betong. Inom anläggningsverksamheten läggs därför stort fokus på att minimera mängden spill vid betongarbeten. Målet är att mängden spill ska vara mindre än 2 procent. 2018 uppgick mängden i granskade projekt till 0,9 procent.

Avfallshantering

Arbetet med avfallshantering bedrivs utifrån den så kallade "avfallshierarkin". Prioriteringsordningen innebär att man i första hand ska förebygga avfall, i andra hand återanvända, i tredje hand återvinna och först därefter låta avfallet gå i deponi. Ordningen gäller under förutsättning att det är miljömässigt motiverat och ekonomiskt rimligt.

MILJÖCERTIFIERADE PROJEKT

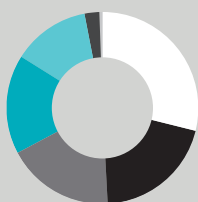


Serneke har stor erfarenhet och vana av att arbeta med olika typer av miljöcertifieringar. Inom organisationen finns kvalificerad kompetens inom certifieringssystemen BREEAM, LEED, Svanen och Miljöbyggnad. Genom certifieringarna underlättas det systematiska arbetet med miljö- och hållbarhetsfrågor hela vägen från planering till drift. 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. Under 2018 har andelen pågående projekt med någon typ av miljöcertifiering ökat avsevärt. För att ytterligare stötta arbetet har en specifik miljöcertifieringssamordnare anställts.

ANDEL FÖRNYBAR EL 2018

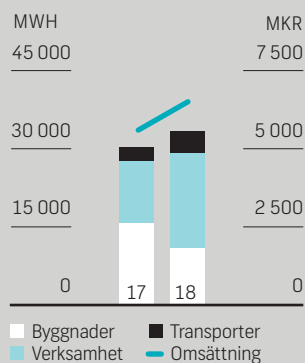
98%

AVFALL



- Förorenade massor, 29,1%
- Återvinning, 20,1%
- Blandat för eftersortering, 18,1%
- Återanvändning, 16,7%
- Energiutvinning, 13,1%
- Deponi, 2,5%
- Farligt avfall*, 0,4%

ENERGIFÖRBRUKNING



VÄXTHUSGASUTSLÄPP

	2018
Växthusgasutsläpp CO ₂ E (ton) (scope1+2)	1 509
Varav scope 1	1 276
Varav scope 2	233
Nettoomsättning (MSEK)	6 516
CO ₂ E (ton)/MSEK	2,3

För beräkning av utsläpp har omräkning från förbrukning till utsläpp skett enligt Greenhouse Gas Protocols riktlinjer.

*Hantering av farligt avfall enligt avfallstrappan varierar beroende på material

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 korruption, 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 delegation 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 korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Utöver flera rikstäckande byggbolag är Sveriges Byggindustrier, Byggherrarna samt Sveriges Kommuner och Landsting parter i överenskommelsen.

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

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 2018 på sidorna 25–34 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 4 april 2019
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor



SERNEKE GOALS

Sponsorskap för nästa generation

Goals är samlingsnamnet på alla våra sponsorkิจกรรมer och syftar till att förverkliga mål. Våra egna och de som sätts upp av samhället, föreningar, idrottare och organisationer. Vi vill aktivt medverka till en positiv utveckling i miljöer där människor kan trivas och växa, vilket i sin tur gynnar samhället och nästa generation. Det är svårt att hitta ett uttryck som bättre fångar in det som vi vill uppnå med våra sponsorengagemang. Goals är dels något som våra idrottare och lag alltid strävar efter att uppnå, match efter match, tävling efter tävling. Men det ryms också visionära och långsiktiga ambitioner som går långt utanför idrott inom detta uttryck.

Serneke Goals bygger på tre övergripande mål som alla våra satsningar ska sikta mot.

GYNNA NÄSTA GENERATION

Vi vill vara med och hjälpa nästa generation genom att skapa rätt förutsättningar för deras ambitioner. Därför ska alla våra sponsortagares verksamheter göra detsamma.

BRYTA NY MARK

Det ligger i vårt DNA att utmana och tänka nytt. Vi vill att de aktiviteter, föreningar eller organisationer som vi sponsrar har samma ambitioner.

GLÄDJE OCH GEMENSKAP

Mål och prestationer får aldrig stå över glädjen i det man gör. Glädje ska vara grunden i alla våra åtagande.



ORDERSTOCK, 31 DEC 2018
PER BESTÄLLARE



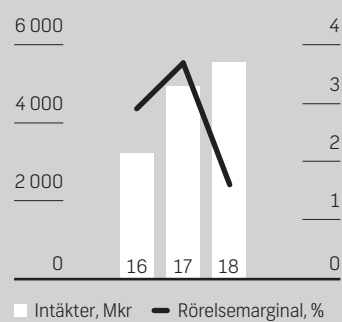
■ Offentlig beställare, 29%
■ Privat beställare, 71%

ORDERSTOCK, 31 DEC 2018
PER PRODUKTMIX



■ Bostäder (nyproduktion), 46%
■ Ombyggnad, 4%
■ Kontor, 11%
■ Handel, 2%
■ Publika byggnader, 20%
■ Övrigt, 17%

INTÄKTER OCH
RÖRELSEMARGINAL



■ Intäkter, Mkr — Rörelsemarginal, %

AFFÄRSOMRÅDE BYGG

Allt fler samverkansprojekt

Verksamhetsområdet erbjuder heltäckande tjänster inom byggsektorn, med fokus på större byggentreprenader i storstadsregionerna. Verksamheten innefattar främst uppförande av bostäder samt kommersiella och offentliga fastigheter.

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

Flertalet nya samverkansprojekt

Helt i linje med strategin tecknades under året flera större samverkansavtal, med såväl offentliga som privata aktörer.

I början av året tecknades samverkansavtal med Svenska Mässan. Avtalet innebär att Serneke i samverkan med Svenska Mässan ska driva ett utvecklingsprojekt som bland annat rör utbyggda entréer, flexibla mötes- och eventytter samt ökad hotell- och kontorskapacitet i ett nytt fjärde torn. Som första steg i utvecklingsprojektet tecknades i början av 2019 ett entreprenadavtal avseende byggnation av ny entré till kongress- och mässhallar.

Till andra framträdande samverkansprojekt hör bland annat avtal om byggnation av 100 studentlägenheter för AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag, ombyggnad av Falkenbergs gymnasieskola Hus 3 åt Falkenbergs kommun samt ombyggnation av Skaras nya stadshus åt Skara kommun.

Under året tecknades även kontrakt på byggnation av nytt huvudkotor åt Lidl i Stockholm, kontor åt Scania i Södertälje samt första etappen i Nortvolt Labs storsatsning på batteriproduktion i Västerås. Projektet är en totalentreprenad som omfattar såväl markarbeten och bottenplatta som ny fabriks- och kontorshus.

Stora projekt i orderboken

30 procent av orderstocken utgjordes i slutet av året av projekt med ett ordervärde över 300 Mkr. 55 procent utgjordes av projekt med ordervärde över 100 Mkr. De stora kontrakten skapar förutsättningar för en långsiktig planering samtidigt som de möjliggör långsiktiga relationer till beställare och motverkar eventuella konjunktursvängningar i en cykliskt präglad bransch. Sammantaget uppgick orderingen under året till 4 071 Mkr (5 815) och vid periodens slut uppgick den totala orderstocken till 6 190 Mkr (7 649).

Stärkt organisation och geografisk expansion

Organisationen stärktes under året genom ett relativt stort antal rekryteringar, huvudsakligen tjänstemän. Under året tillsattes en regionchef och flera arbetschefer i Syd och en ny regionchef i Väst. Parallellt etablerades även den nya regionen Mellansverige, med särskilt fokus på Örebro län, Värmland och Dalarna.

Fokus 2019

Fokus under 2019 kommer att ligga dels på att stärka lönsamheten, dels på fortsatt tillväxt. 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

5 530

RÖRELSERESULTAT, MKR

90

RÖRELSEMARGINAL, %

1,6

ORDERINGÅNG, MKR

4 071

ORDERSTOCK, MKR

6 190

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick till 5 530 Mkr (4 919), en ökning med 12 procent. Rörelseresultatet uppgick till 90 Mkr (183) och rörelsemarginalen till 1,6 procent (3,7). Marginalen påverkades negativt av projektredovisningarna om -70 Mkr som redovisades i det tredje kvartalet.

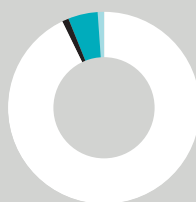


ORDERSTOCK, 31 DEC 2018
PER BESTÄLLARE



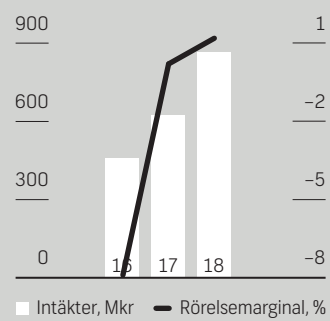
■ Offentlig beställare, 27%
■ Privat beställare, 73%

ORDERSTOCK, 31 DEC 2018
PER KUNDKATEGORI



■ Mark, 93%
■ Betong, 1%
■ Väg, 5%
■ Industri, 1%

INTÄKTER OCH
RÖRELSEMARGINAL



■ Intäkter, Mkr — Rörelsemarginal, %

AFFÄRSOMRÅDE ANLÄGGNING

God tillväxt och förbättrad marginal

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, hamn-entreprenader, industriprojekt och betongentreprenader. Kunderna utgörs huvudsakligen av affärsområdena Bygg och Projektutveckling, kommuner, Trafikverket, fastighetsbolag samt aktörer inom industrin.

Inkluderat koncerninterna JV-bolag uppgick andelen externa kunder under året till 86 procent. Av dessa stod privata respektive offentliga för vardera cirka 50 procent.

Fortsatta projekt i Stockholm, Göteborg och Malmö

Till de mer framträdande projekten under året hörde fortsatta markförberedande arbeten inför byggandet av Karlatornet i Göteborg. Under året förankrades de 58 pålar som tornet ska vila på i berget, 50–70 meter ner under marken. Varje påle har en diameter på två meter och har en bärkraft på 4 500 ton.

I Borås fortsatte byggnationen 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.

Till andra stora projekt i region Väst hörde uppförandet av ett nytt avloppsreningsverk i Strömstad. Projektet omfattar cirka 11 olika processanläggningar, både om-, till- och nybyggnader.

I Stockholm påbörjades anläggningsarbeten inför byggstarten av den framväxande stadsdelen Vega. Projektet består i att anlägga vägar samt ledningar för el, tele,

fjärrvärme, vatten- och avlopp. Till andra stora projekt hör entreprenaduppdrag åt Midroc för ett exploateringsområde i Upplands Väsby. I uppdraget ingår att utföra markarbeten och finplanering för 194 lägenheter i flerbostadshus och 25 radhus samt tillhörande garage och restauranglokal, som ska byggas i det framväxande området Eds Allé. Till större nya projekt i region syd hörde bland annat avtal med Malmö stad om ett anläggningsprojekt i den nya stadsdelen Hyllie. Projektet omfattar färdigställande av gatumiljön i ett antal kvarter där nya bostäder byggs.

God tillväxt

Sammantaget ökade intäkterna under året med 39 procent. Rörelseresultatet uppgick till 10 Mkr, motsvarande en rörelsemarginal om 1,2 procent. Orderingången uppgick till Mkr 621 och vid årets slut uppgick den totala orderstocken till Mkr 192.

Fokus 2019

Fokus under 2019 kommer att ligga på fortsatt tillväxt med god lönsamhet. Sett till de geografiska marknaderna kommer särskilt fokus att ligga på fortsatt expansion i samtliga regioner. Därutöver är målet att på ett kontrollerat sätt fortsätta växa på marknaden för större projekt. Stort fokus kommer även att ligga på infrastrukturprojekt, inte minst inom järnväg. Av de 700 miljarder kronor staten beslutat investera i infrastruktur under de kommande tio åren är 460 miljarder öronmärkt för järnväg. Ytterligare 300 miljarder ska gå till en ny höghastighetsjärnväg. Detta kommer att öka behovet av fler entreprenörer i anläggningsbranschen med kompetens för järnvägsbyggande.

INTÄKTER, MKR

866

RÖRELSERESULTAT, MKR

10

RÖRELSEMARGINAL, %

1,2

ORDERINGÅNG, MKR

621

ORDERSTOCK, MKR

192

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick till 866 Mkr (623), en ökning med 39 procent. Rörelseresultatet uppgick till 10 Mkr (1) och rörelsemarginalen uppgick till 1,2 procent (0,2).

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 utförandeentreprenad. 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 2018 utgjordes av totalentreprenader. För att skapa förutsättningar för en effektiv process där projekten levereras i tid, kostnads- effektivt och med rätt kvalitet har Serneke en etablerad samarbetsform där byggherren, entreprenörer, konsulter och andra nyckelaktörer i det aktuella projektet gemensamt löser en uppgift utifrån en gemensam syn på mål, organisation, plan och budget.

Genom att samarbetet präglas av ärlighet, öppenhet och 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 2018 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 upphand-

ling 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 sammantagna orderstocken uppgick i slutet av 2018 till 6 382 Mkr (7 965). Av värdet stod privata beställare för cirka 70 procent och offentliga för cirka 30 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

AFFÄRSOMRÅDE PROJEKTUTVECKLING

Utveckling av fastigheter och bostäder

Affärsområde Projektutveckling har sedan starten 2014 fokuserat på att bygga upp en organisation och utveckla en väl riskavvägd projektportfölj. Under 2018 bedrevs projekt i alla faser, från planering och byggnation till försäljning av bostäder.

INTÄKTER, MKR

304

RÖRELSERESULTAT, MKR

230

VÄRDE AV PROJEKT-
PORTFÖLJ, MKR

2 507

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick till 304 Mkr (212) vilket är en ökning med 43 procent. Där ingår 30 Mkr som en övrig intäkt hänförligt till slutuppgörelsen med NREP. Rörelseresultatet uppgick till 230 Mkr (65). I rörelseresultatet ingår en omvärderingseffekt om 229 Mkr.

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 bostadsbolag och offentligt finansierade hyresgäster – men också fastighetsbolag eller företag som behöver lokaler för sin kommersiella verksamhet.

En väl avvägd projekt- utvecklingsportfölj

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

Till färdigställda projekt under året hörde bland annat Gamlestans resecentrum i Göteborg och Regionens hus i Skövde. Till pågående projekt hörde bland annat fortsatta arbete med Mälardalens Högskola. Alla tre projekten är avyttrade. Projektet med Mälardalens högskola är planerat att färdigställas 2019.

Bostadsprojekt i olika faser

Under året färdigställdes byggnationen av lägenheter och radhus i Ingared utanför Alingsås. Till pågående projekt i säljfas hörde bland annat Magasinhusen i Landskrona, Trevågor i Helsingborg, Karlatornet i Göteborg och Sadelmakaren i Strömstad.

Stadsutvecklingsprojekt i Trelleborg

Serneke och Midroc förvärvade under året två industrifastigheter vid kusten i centrala Trelleborg. Därefter tecknades en avsiktsförklaring med Trelleborgs kommun rörande utveckling av en ny stadsdel i området, med plats för cirka 1 000 nya bostäder, service-lokalerna och en ny strand och strandpromenad. Den första detaljplanen beräknas bli klar under 2020. Därefter kan exploateringsarbeten påbörjas.

Markanvisningar

Under året fortsatte även planarbetet tillsammans med Järfälla kommun avseende en ny stadsdel i Veddesta utanför Stockholm. 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.

I mars tilldelades Serneke markanvisning för stor hotellsatsning i Halmstad. Tillsammans med Andreas Martin-Löf Arkitekter vann Serneke även den markanvisningstävling för unga arkitekter som Stockholms stad anordnat för ett område i stadsdelen Solberga i Älvsjö.

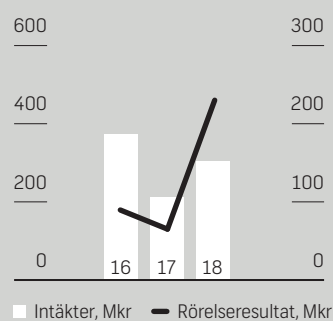
Fokus 2019

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 2019 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.



I december 2018 stod Regionens hus klart i Skövde. Här samlas nu cirka 400 personer som alla arbetar med regionfrågor. Byggnaden rymmer hundratals arbetsplatser, reception, mötesrum och gemensamma ytor.

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT



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 hyresgäster.

4

Produktion och eftermarknad

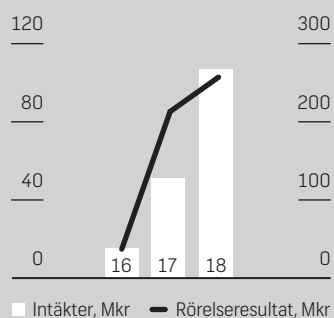
Först när projektförberedelserna är klara och en förbestämd andel av bostäderna sålts genom bindande avtal eller att en förbestämd andel hyresavtal har tecknats påbörjas produktionen. Samarbete mellan de olika affärsområdena inom planering och projektgenomförande skapar förutsättningar för hög effektivitet och kompetensutnyttjande. När byggnaden är färdigställd överlämnas projektet till beställaren. Efter projektavslut genomförs en projektuppföljning där projektet analyseras och utvärderas.





Prioritet Serneke Arena är Nordens största multisportanläggning. Arenan innehåller bland annat skidanläggning inomhus, fullstor fotbollsplan, skolor, hotell, gym med mera. Byggnationen av anläggningen påbörjades hösten 2012 och arenan öppnade för allmänheten 2015.

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.

Fokus på fastigheter med utvecklingspotential

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.

Avyttring av Säve flyglats

Årets i särklass största händelse var försäljningen av Säve Flygplats till Castellum för en köpeskilling om 1,1 miljarder kronor. Serneke förvärvade dåvarande Göteborg City Airport i april 2016. Året därpå kompletterades förvärvet med en närliggande fastighet. I transaktionen ingår totalt fem angränsande fastigheter, vilka innehåller ett större antal byggnader och cirka tre miljoner kvadratmeter utvecklingsbar mark. Enligt avtalet har Serneke ett ansvar avseende sanering av föroreningar som förekommit på området. Serneke har för detta ändamål gjort en erforderlig reservation, vilken löpande kommer att utvärderas i takt med att området utvecklas.

Stort intresse för multisportanläggningar

Till de mer framträdande innehaven i fastighetsportföljen hör delägda Prioritet Serneke Arena, Nordens största multisportanläggning.

Under året fortsatte utvecklingen genom bland annat co-workingtor för företag verksamma inom hälsa och idrott. Därutöver påbörjades även en ombyggnation av restaurangen. Per 31 december 2018 uppgick uthyrningsgraden till 100 procent. Intresset för multisportanläggningar var under 2018 fortsatt stort och Serneke förde under året diskussioner med ett flertal kommuner om etablering.

Fjäternvålen fjällanläggning

Serneke är delägare i fjällbanläggningen Fjäternvålen och under året tog planen för utvecklingen av denna flera steg framåt. Till initiativen hör fler stugor och lägenheter, ny sittlift, ny centrumbyggnad med hotell, camping, ökad satsning på alpin- och längdskidåkning samt året runt-aktiviteter.

Fokus framåt

Ambitionen framöver är att fortsätta utveckla fastighetsportföljen genom selektiva förvärv av fastigheter. Potentiella förvärvsobjekt kan vara antingen fastigheter som utvecklats inom koncernen med stabil 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. Genom en aktiv och engagerad förvaltning är målet att uppnå en balans mellan risk och möjligheter, kapitalbindning och avkastning.

INTÄKTER, MKR

107

RÖRELSERESULTAT, MKR

257

VÄRDE FÖRVALTNINGS-FASTIGHETER, MKR

281

INTÄKTER OCH RESULTAT

Intäkterna uppgick till 107 Mkr (51) vilket är en ökning med 110 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till –33 Mkr (–7) vilket förklaras av en ökning av allokerad overhead. Värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna uppgick till 281 Mkr (228). Av värdeförändringen är 302 Mkr realiserade (varav 42 Mkr redovisats som realiserat från tidigare kvartal) och hänförligt till försäljningen av Säve flygplats. Realiserade värdeförändring utgör –21 Mkr avseende koncernens övriga förvaltningsfastigheter och baseras på externa värderingar.

Aktien

Sernekes B-aktie är 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 33 procent under 2018. Högsta kurs under året nåddes den 10 januari med 110 kr och lägsta kursen den 6 december med 47,65 kr. Kursen vid årets slut motsvarade ett börsvärde om cirka 1 405 Mkr.

Totalt under 2018 omsattes 6 135 013 aktier, vilket motsvarar en omsättningshastighet om 26,39 procent. Det sammanlagda värdet av handeln i B-aktien uppgick till 306 685 042. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 24 540 aktier eller 1 226 740 kr.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2018 till 6 202, en ökning med 806 ägare jämfört med föregående år. Största ägare var vid samma tidpunkt Ola Serneke Invest AB, med 27,0 procent av antalet aktier och 56,9 procent av antalet röster. Näst största ägare var Lommen Holding AB med 17,8 procent av antalet aktier och 12,8 procent av antalet röster. Responderande andel av aktier och röster ägdes av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands. Andelen utlandsägda aktier var vid årets slut 1,5 procent.

Utdelningspolicy

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

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 2018 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 fast årlig ränta om 2,6 procent. Per den 31 december 2018 har inga konvertibler konverterats.

Vid årsstämman den 3 maj 2018 beslutades om ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2018, 2019 och 2020. Deltagande

i programmen förutsätter att den anställda förvärvar och behåller aktier av serie B i Serneke under programmets löptid. Deltagarna som behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls.

Det maximala antalet aktier som omfattas av programmen uppgår till 1 553 120 aktier av serie B motsvarande cirka 5,5 procent av antalet utgivna aktier efter utspädning och cirka 1,9 procent av antalet röster efter utspädning.

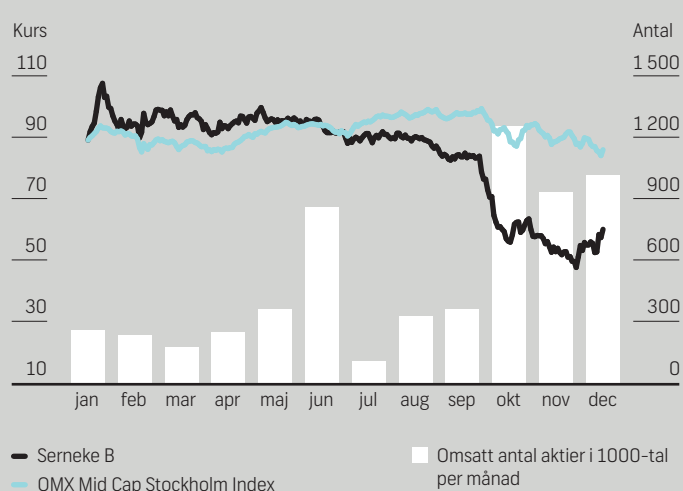
Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bolagets åtaganden att leverera matchnings- och prestationsaktier enligt programmet ska säkerställas genom att bolaget återköper egna aktier av serie B. Fram till nästa årsstämma bemyndigades styrelsen om återköp om högst 1 778 271 aktier av serie B. Under 2018 har totalt 814 987 stycken aktier av serie B återköpts till ett värde om 65 Mkr.

NYCKELTAL PER AKTIE

Kronor (om inget annat anges)	2018	2017
Resultat före utspädning	26,37	13,94
Resultat efter utspädning	26,16	13,81
Vägt genomsnittligt antal aktier, före utspädning	22 905 389	23 169 394
Vägt genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	23 085 392	23 396 120
Kassaflöde från verksamheten, före utspädning	11,57	2,03
Kassaflöde från verksamheten, efter utspädning	11,48	2,01
Eget kapital, före utspädning	101,28	78,33
Eget kapital, efter utspädning	100,47	77,73
Börskurs vid årets slut	60,1	89,25
Utdelning, kr ¹⁾	0	4,00

1) Styrelsens förslag till årsstämman 2019.

AKTIENS KURSUTVECKLING 2018



Källa: & &

SERNEKES TIO STÖRSTA AKTIEÄGARE, 31 DECEMBER 2018

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Invest AB	3 710 000	2 342 399	6 052 399	26,98	56,90
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	17,82	12,78
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,91	6,20
Ledge Ing AB	330 000	459 980	789 980	3,52	5,42
Vision Group i väst AB	250 000	536 000	786 000	3,50	4,38
Svolder Aktiebolag	-	1 203 941	1 230 941	5,37	1,74
Cliens fonder	-	855 000	855 000	3,81	1,23
Handelsbankens fonder	-	670 441	670 441	2,99	0,97
BNY Mellon	-	345 932	345 932	1,54	0,50
Bert-Åke Eriksson	-	271 684	271 684	1,21	0,39
Madeleine Olsson Eriksson	-	271 684	271 684	1,21	0,39
Totalt, 10 största	5 210 000	10 911 864	16 121 864	71,87	90,90
Övriga aktieägare	-	6 311 601	6 311 601	28,13	9,10
Totalt	5 210 000	17 223 465	22 433 465	100,0	100,0
Återköp egna aktier	-	814 987	814 987		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	18 038 452	23 248 452		

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
2011	Fondemission / uppdelning av aktier	9 995 000	5 000 000	4 995 000	10 000 000	500 000	1 000 000	0,10
2012	Nyemission	478 000		478 000	10 478 000	47 800	1 047 800	0,10
2012	Nyemission	1 047 670		1 047 670	11 525 670	104 767	1 152 567	0,10
2013	Nyemission	2 717 256	360 000	2 357 256	14 242 926	271 725,6	1 424 292,6	0,10
2014	Nyemission	286 000		286 000	14 528 926	28 600	1 452 892,6	0,10
2015	Utbyte konvertibler	1 309 586		1 309 586	15 838 512	130 958,6	1 583 851,2	0,10
2015	Nyemission	727 273		727 273	16 565 785	72 727,3	1 656 578,5	0,10
2016	Nyemission i samband med 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
2018	Omvandling	0	-150 000	+150 000	23 248 452	0	2 324 845,2	0,10

ÄGARSTRUKTUR, 31 DECEMBER 2018

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1-1 000	5 684	828 433	4,8
1 001-10 000	410	1 348 168	7,8
10 001-100 000	89	2 507 702	14,6
100 001-	19	12 539 162	72,8

Källa: Euroclear och Serneke

AKTIESLAG, ANTAL AKTIER OCH ANTAL RÖSTER, 31 DECEMBER 2018

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

ANALYTIKER SOM FÖLJER SERNEKE

Erik Granström, Carnegie
erik.granstrom@carnegie.se

Bertil Nilsson, Jarl Securities
bn@jarlsecurities.com

Niclas Höglund, Nordea
niclas.hoglund@nordea.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. 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 2018. 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 även om koncernen också expanderar geografiskt till regionala tillväxtregioner.

FLERÅRSÖVERSIKT, KONCERNEN

Mkr	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Resultaträkning				
Intäkter	6 516	5 605	3 978	3 107
Rörelseresultat	595	419	411	128
Resultat efter finansnetto	558	401	394	112
Årets resultat	604	323	394	137
Nyckeltal				
Tillväxt, %	16,3	40,9	28,0	72,6
Organisk tillväxt, %	16,2	39,1	28,0	51,8
Rörelsemarginal, %	9,1	7,5	10,3	4,1
Soliditet, %	40,9	41,3	42,7	27,4

INTÄKTER

Mkr	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Bygg	5 530	4 919
Anläggning	866	623
Projektutveckling	304	212
Fastighet	107	51
<i>Eliminering och koncerngemensamt</i>	<i>-291</i>	<i>-200</i>
Summa	6 516	5 605

RÖRELSERESULTAT

Mkr	Jan-Dec 2018	Jan-Dec 2017
Bygg	90	183
Anläggning	10	1
Projektutveckling	230	65
Fastighet	257	213
<i>Koncerngemensamt</i>	<i>8</i>	<i>-43</i>
Summa	595	419

Affärsidé

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

Orderingång och orderstock

För perioden januari–december 2018 minskade orderingången till 4 692 Mkr (6 400). Den underliggande marknaden bedöms fortsatt vara god även om koncernen upplever en inbromsning inom vissa segment. Orderstocken uppgick vid utgången av 2018 till 6 382 Mkr, att jämföra med 7 965 Mkr vid utgången av 2017.

Intäkter

Koncernens intäkter för 2018 uppgick till 6 516 Mkr (5 605), en ökning med 16 procent jämfört med föregående år. Aktiviteten på den svenska byggmarkanden har under 2018 varit god även om det råder en ökad försiktighet i marknaden. Entreprenadverksamheterna Bygg och Anläggnings intäkter uppgick till 6 396 (5 542), en tillväxt om 15 procent. Projektutvecklings intäkter uppgick till 304 Mkr (212) och är främst hänförliga till projektintäkter avseende bostadsrättsprojekt. Fastighets intäkter uppgick till 107 Mkr (51) och den kraftiga intäktsökningen förklaras främst av ett större fastighetsbestånd samt hotellverksamhet.

Resultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till 595 Mkr (419) en ökning med 42 procent jämfört med föregående år. Entreprenadverksamheterna stod för 100 Mkr (184) av rörelseresultatet. Bygg som för helåret hade en rörelsemarginal på 1,6 procent (3,7), stod för 90 Mkr (183). Rörelseresultatet påverkades negativt av projektnedskrivningar om 70 Mkr som redovisades i det tredje kvartalet. Anläggnings rörelseresultat uppgick till 10 Mkr (1). Affärsområdets tillväxt har bidragit till att minska centrala omkostnader i förhållande till intäkterna vilket får ett genomslag på rörelseresultatet. Projektutvecklings rörelseresultat uppgick till 230 Mkr (65). I rörelseresultatet ingår en omvärderingseffekt som skedde i samband med förvärvet av de återstående 50 procenten av projekt Karlstad om 229 Mkr då befintligt innehav värderades om till verkligt värde.

Affärsområde Fastighets rörelseresultat ökade under året och uppgick till 257 Mkr (213) vilket främst är hänförligt till försäljningen av Söve flygplats till Castellum. Försäljningen påverkade rörelseresultatet med 271 Mkr och innebär även att tidigare realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna nu har realiserats.

Rörelsemarginalen för koncernen uppgick till 9,1 procent (7,5). Finansnetto uppgick till -37 Mkr (-18) vilket har påverkats negativt med 12 Mkr av den utökade obligationen som emitterades i juli om

700 Mkr. Årets redovisade skatt uppgick till 46 Mkr (–78) och den positiva skatteeffekten är främst hänförligt till en skattefri försäljning av Säve flygplats samt en ej skattepliktig omvärderingseffekt hänförligt till projekt Karlastaden. Den positiva skatteeffekten förklaras vidare av vändning av uppskjuten skatteskuld hänförligt till fastigheterna i Säve.

Årets resultat uppgick till 604 Mkr (323).

Finansiell ställning

Soliditeten per den 31 december 2018 uppgick till 40,9 procent (41,3). Koncernens disponibla likvida medel, inklusive ej utnyttjade kreditlöften, uppgick vid periodens slut till 789 Mkr (631).

Eget kapital har ökat under perioden och uppgick till 2 272 Mkr (1 821). Förändringen utgörs av årets resultat 604 Mkr, minoritetsandel 4 Mkr och aktiesparprogram 1 Mkr samtidigt som utdelning –93 Mkr och återköp av aktier –65 belastat eget kapital.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december 2018 till 552 Mkr (254). Nettoskuldssättningsgraden uppgick till 24,3 procent (13,9). Outnyttjade bindande kreditlöften uppgick till 400 Mkr (200) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 265 Mkr (47). Förändringen är främst hänförligt till en minskad kapitalbindning. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –477 Mkr (–319). Främsta förklaringen till förändringen är förvärv av projekt Karlastaden, försäljning av fastigheterna på Säve flygplats, investeringar i förvaltningsfastigheter samt investeringar i materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 170 Mkr (132) och avser i huvudsak nyupptagna lån i form av obligation, förtida lösen av tidigare obligation, utbetald utdelning samt återköp av aktier hänförligt till aktiesparprogram.

Periodens kassaflöde uppgick till –42 Mkr (–140).

Förvärv och försäljningar

Förvärv av återstående 50 procent av projekt Karlastaden

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

Förvärvet utgör ett stegvis rörelseförvärv vilket innebär att Serneke ska värdera det sedan tidigare 50 procentiga innehavet till verkligt värde. Det har inneburit en omvärderingseffekt om 229 Mkr som påverkade rörelseresultatet positivt med motsvarande belopp. Omvärderingen motsvarar skillnaden mellan det verkliga värdet på tidigare innehav om 600 Mkr och det tidigare bokförda värdet om 371 Mkr per tillträdet den 28 december.

Försäljning av Säve flygplats

Den 21 december ingick Serneke avtal med Castellum om försäljning av fastigheterna på Säve flygplats. Serneke erhåller en fast

köpeskilling om 1,1 Mdr varav 750 Mkr erlades i samband med tillträdet och resterande del erläggs i samband med att villkor uppfylls, dock senast 2030. Skulle detaljplan och bygglov vinna laga kraft innan 2030 betalas köpeskilling ut proportionerligt för respektive aktuell markyta.

Därutöver tillkommer tilläggsköpeskillningar om ytterligare maximalt 910 Mkr exklusive skatterabatt om 61 Mkr beroende på utfallet av nya detaljplaner och bygglov förutsatt att dessa har antagits före 2030. Transaktionen genererade en rörelsevinst om 271 Mkr samt en positiv effekt på uppskjuten skatt om 76 Mkr och således 347 Mkr på årets resultat. I rörelsevinsten ingår en tilläggsköpeskilling om 76 Mkr som är Sernekes bedömning av sannolikheten att nya detaljplaner och bygglov antas.

Övriga väsentliga händelser under året

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 erlægga 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 utföll till Sernekes fördel, vilket innebar att ingen tilläggsköpeskilling utgick. I samband med tvisten löste Serneke upp en avsättning om 19,6 Mkr vilket är redovisat under koncerngemensamt i segmentsredovisningen.

Serneke har emitterat en obligation samt genomfört förtida inlösen av befintliga obligationer

Serneke har emitterat nya seniora icke-säkerställda obligationer om totalt 700 miljoner kronor inom en ram om 1 miljard kronor som förfaller 2021. Serneke har använt nettolikviden till att förtidsinlösa samtliga utestående obligationer under sitt befintliga obligationslån om 300 miljoner kronor som förfaller 2019 (ISIN: SE0008992184) samt i den löpande verksamheten. Kostnaden för förtida lösen av befintliga obligationer påverkade resultatet negativt med 12 Mkr vilket redovisats inom finansnettot.

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

Tilläggsköpeskilling Säve

I maj 2016 förvärvades Säve flygplats av Swedavia. Utöver köpeskillingen om 175 Mkr skulle Serneke till säljaren utge tilläggsköpeskilling om maximalt 200 Mkr om ett antal i aktieöverlåtelseavtalet angivna förutsättningar blir uppfyllda. Parterna enades om att i förtid slutligt reglera tilläggsköpeskillingen vilket innebär att Serneke till Swedavia betalade 55 Mkr. Betalningen påverkade kassan negativt med –55 Mkr samt en negativ resultatpåverkan om 8 Mkr.

Framtidsutsikter

En fortsatt stark urbaniseringstrend driver utveckling av kommersiella fastigheter och satsningar inom offentlig service. Flera större infrastruktursatsningar är på gång vilket direkt och indirekt skapar affärsmöjligheter för Serneke. Med ett starkt fotfäste i landets tre storstadsregioner är koncernen väl positionerad för att fortsätta växa organiskt och genom förvärv.

Miljö och hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 § har bolaget valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns i årsredovisningen på sidorna 24–35.

Medarbetare

Medelantal anställda under 2018 uppgick till 1 070 jämfört med 942 under föregående år.

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

Med ett systematiskt och prioriterat arbetsmiljöarbete genom samtliga led i processen eftersträvas en trygg och säker arbetsmiljö som stimulerar till personlig utveckling och högt engagemang.

Konvertibel

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 2018 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 fem ledamöter. Under 2018 har styrelsen haft 24 protokollförda möten utöver löpande kontakter. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter genom att fastställa koncernens mål och strategier,

säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor som är av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågor under året, utöver de frågor som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens arbetsordning, har varit strategiska beslut kring fastighetsaffärer och finansiering med mera. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten som går att läsa om på sidan 56.

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 2019 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 ABs (publ) verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster. Omsättningen under året uppgick till 143 Mkr (117) och rörelseresultatet 30 Mkr (–19).

Aktien

Sernekes B-aktie är sedan november 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. För vidare information hänvisas till sidan 48, avsnitt Aktien.

Utdelningspolicy & föreslagen utdelning

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Styrelsen bekräftar utdelningspolicyn men väljer i nuläget att föreslå utebliven utdelning för räkenskapsåret 2018. Detta då Bolaget har behov av finansiell flexibilitet för att hantera den egna projektportföljen. I rådande situation ser styrelsen det därför som prioriterat att Bolaget vidmakthåller en stark finansiell position.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp, kr:

Balanserat resultat	–283 591 759
Överkursfond	802 570 581
Årets resultat	–17 475 067
Summa	501 503 755

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

Utdelning	0
Överförs i ny räkning:	501 503 755
Summa	501 503 755

Risker och riskhantering

Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker spelar en central roll i ledningen av Serneke. Målsättningen är att implementera koncernens strategi med en genomtänkt och välbalanserad risknivå. Framtida händelser kan påverka affärsverksamheten såväl positivt som negativt.

I Sernekes verksamhet finns flera olika typer av risker, såväl 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 riskeponeringen.

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. Närtstående transaktioner och intern kontroll 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 finansiella 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.
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 infrastrukturensatsning skjuts på framtiden), gör att förutsättningarna för projektet försämrats, 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.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
OPERATIVA RISKER		
Risker relaterade till produktionen	Den viktigaste operativa riskbegränsningen i en entreprenadverksamhet sker normalt i anbudsförfarandet. Anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till såväl försämrat resultat, försämrad intern kontroll, som ökade kostnader. Risken att planarbetet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller försenas.	Innan anbud lämnas säkras alltid resurser för att hantera projekten. 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.
Förorenings-, 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 förorenings-, 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 värderisk. 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.
Likviditetsrisk	Sernekes betalningsåtaganden består huvudsakligen av kostnader för material och underleverantörer samt personalkostnader. Om Serneke inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernen bevakar löpande sin likviditet med månatlig rapportering till styrelse och ledning. Likviditetsplaneringen sker löpande med fokus på det kortsiktiga såväl som långsiktiga behovet.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
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	Sernekes upplåning från kreditinstitut och det emitterade obligationslånet innehåller åtaganden. Om något bolag i koncernen skulle bryta mot något eller några av de åtaganden som finns i ett låneavtal eller i obligationsvillkoren kan det leda till att lånet sägs upp, och även att andra låneavtal sägs upp till följd av så kallade cross default-bestämmelser. En sådan uppsägning skulle kunna få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Koncernen uppfyllande av lånevillkor och kovenanter bevakas löpande av styrelse och ledning.
Kreditrisk och motpartsrisk	Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin finansiering. Vidare kan detta innebära en senareläggning av planerade investeringar samt en svårighet att uppfylla redan ingångna åtaganden. Serneke kan drabbas av kreditförluster som har en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	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 Sernekes 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.

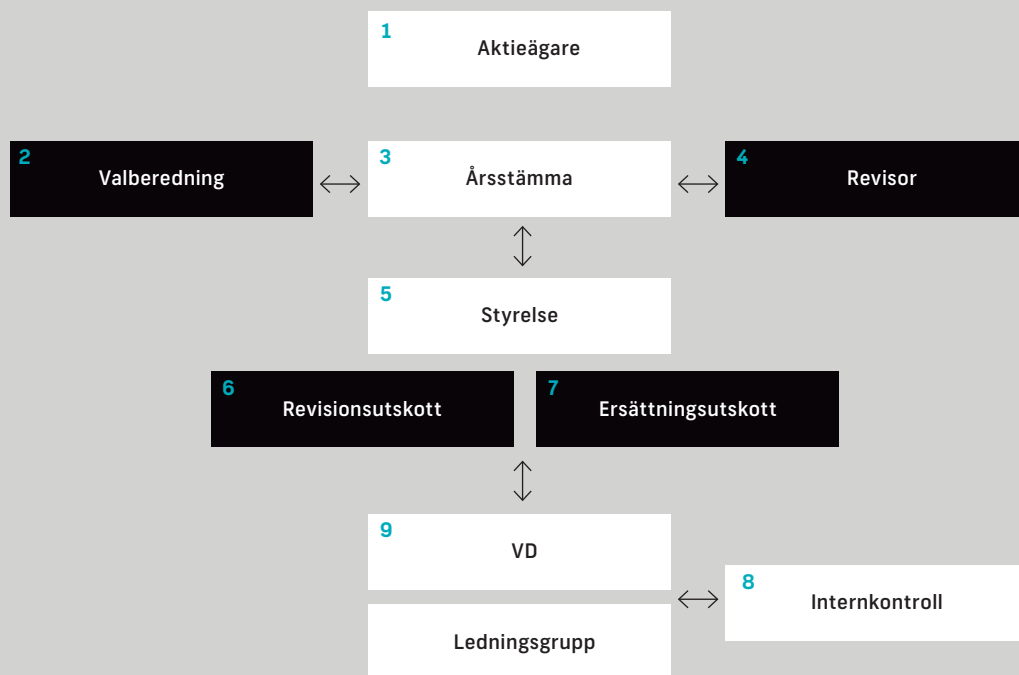
Bolagsstyrning

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

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

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

SERNEKES STYRINGSSTRUKTUR



STYRELSENS ORFÖRANDE HAR ORDET

Med fokus på lönsamhet och kontrollerad tillväxt

Två större transaktioner, en något dämpad marknadsutveckling och ett ökat fokus på intern kontroll satte under det gångna året sin prägel på styrelsens arbete.

Till styrelsens främsta uppgifter hör att staka ut en långsiktig riktning och skapa bästa möjliga förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling. Genom en god och väl anpassad bolagsstyrning är målet att säkerställa en sund företagskultur som bidrar till att utveckla koncernen och dess verksamhet – både som helhet och som enskilda delar.

Transaktioner, omvärld och intern kontroll

Ser vi till det gångna året har styrelsen lagt stor kraft på två större transaktioner, avyttringen av Säve flygplats och förvärvet av de utestående ägarandelarna i Karlastaden. Vad gäller avyttringen av Säve är det på många sätt ett gott exempel på förverkligandet av Sernekes strategi. Vi ser potentialen och utvecklingsmöjligheten, sätter en tydlig vision och arbetar fram en konkret plan. I det här fallet valde vi sedan att avyttra och därigenom realisera värdeökningen. Förvärvet av andelarna i Karlastaden innebär att vi nu helt äger projektet, vilket underlättar processen framåt när den nu går in i en ny fas.

Utöver dessa två stora transaktioner har styrelsen även haft ett fortsatt stort fokus på intern kontroll och koncernens övergripande kapitalstruktur. Vi har även noga följt den allmänna utvecklingen på bygg- och entreprenadmarknaden. Under året har vi kunnat se en viss avmattning inom vissa segment. Framför allt märks nedgången inom bostadssektorn, och då primärt premiumprojekt i stockholmsregionen. Att det efter flera år av stark tillväxt skulle komma en rekyl var väntat. Likväl är vår bedömning att utvecklingen inom våra huvudsegment även framöver kommer vara god. Till drivkrafterna hör fortsatta förändringar i demografi, med växande befolkningar och urbanisering. I alla tre av Sernekes huvudregioner, Stockholm, Göteborg och Malmö, pågår omfattande infrastrukturprojekt, samtidigt som det strukturella underskottet på bostäder är fortsatt stort.

Från styrelsens håll följer vi såväl utvecklingen i omvärlden som den egna orderingången, projektportföljens sammansättning och den övergripande riskprofilen.

Stort fokus på lönsamhet

Sernekes tillväxttakt har ända sedan starten varit hög. Tittar vi framåt kommer vi under kommande år ha ett än större fokus på lönsamhet. Som viktiga led i denna strävan kommer vi intensifiera arbetet kring intern kontroll, riskhantering och intern effektivitet. Ser vi till projektportföljen ska vi ha ett fortsatt stort fokus på större uppdrag åt stat, kommuner och stabila privata uppdragsgivare.

Kent Sander,
Styrelsens ordförande



Stort engagemang och god kompetensmix

Styrelsens arbete har under året bedrivits genom ordinarie styrelsemöten, en dedicerad strategikonferens och genom våra olika utskott. Det faktum att samtliga ledamöter sitter med i minst ett av utskotten skapar delaktighet och kontinuitet även mellan mötena.

För att kunna fatta långsiktiga beslut krävs kunskap och insikt i såväl det dagliga arbetet som i omvärlds- och marknadsförändringar. Min uppfattning är att styrelsen rymmer en bra blandning av kompetenser. Valberedningens förslag om inval av Anna Belfrage och Fredrik Alvarsson som nya ledamöter skulle stärka oss ytterligare.

Styrelsens förslag till utdelning

Vad gäller förslag till utdelning bekräftar styrelsen den långsiktiga utdelningspolicyn, men väljer i nuläget att föreslå utebliven utdelning för räkenskapsåret 2018. Bakgrunden till detta är att Serneke bedöms ha behov av finansiell flexibilitet för att på bästa sätt kunna hantera den egna projektportföljen. I rådande situation prioriterar styrelsen därför vidmakthållandet av en stark finansiell position.

Engagemang och driv

Till styrelsens uppgifter hör även att stödja koncernledningen och att löpande granska och utvärdera dess arbete. För att lyckas med det krävs en öppen dialog mellan styrelse och ledning. Från styrelsens håll upplever vi att så är fallet. Jag vill här också uttrycka vår uppskattning för det engagemang som präglar arbetet inom hela organisationen. Vi lever och verkar i en snabbt föränderlig tid, där förmågan att tänka i nya banor är helt avgörande för att lyckas. Den entusiasm som präglat det gångna året bådär gott när vi nu tar oss an nästa verksamhetsår.

Stockholm i mars 2019

Kent Sander
Styrelsens ordförande

1. Aktieägare

Serneke-koncernen består av 172 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 2018 uppgick antalet aktieägare till 6 202.

Den största ägaren är Ola Serneke Invest AB med en ägarandel om 27,0 procent. Den näst största ägaren, Lommen Holding AB, äger 17,8 procent. De större huvudaktieägarna i Serneke utövar en aktiv ägarroll. Styrelse och koncernledning kontrollerar sammanlagt 75,6 procent av rösterna respektive 49,8 procent av kapitalet i bolaget. Bolagsordningen innehåller inget förbehåll om rösträttsbegränsning.

Det fanns per den 31 december 2018 inga utestående bemyndiganden från årsstämman till styrelsen om att ge ut nya aktier. Årsstämman bemyndigade styrelsen att, vid ett eller flertal tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, besluta om återköp av sammanlagt högst 1 778 271 aktier av serie B.

För ytterligare information om ägarstruktur, handel och kursutveckling, se sidorna 48–49 i årsredovisningen.

2. Valberedning

Reglerna för sammansättningen av Sernekes valberedning beslutades vid årsstämman 2018. 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 stämموالدا styrelseledamöter, ordförande och övriga stämموالدا ledamöter i styrelsen, arvode och annan ersättning till var och en av de stämموالدا styrelseledamöterna och till ledamöter av styrelsens utskott. Valberedningen lämnar vidare förslag till val av revisorer, arvode till revisorerna, principer för valberedningens tillsättning samt instruktion för valberedningen.

Valberedningens arbete inför årsstämman 2018

Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 6 november 2018. Inför årsstämman 2019 består valberedningen av följande ledamöter:

- Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Invest AB och representerade 55,1 procent av rösterna den 30 september 2018, respektive 56,9 procent den 31 december 2018,
- Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB och representerade 12,4 procent av rösterna den 30 september 2018, respektive 12,8 procent den 31 december 2018,
- Christer Larsson, utsedd av Christer Larsson i Trollhättan AB och representerade 6,0 procent av rösterna den 30 september 2018, respektive 6,2 procent den 31 december 2018.
- Sofia Åstenius, utsedd av Ledge Ing AB och representerade 5,2 procent av rösterna den 30 september 2018, respektive 5,4 procent den 31 december 2018,
- Kent Sander, ordförande i Serneke Group AB.

Valberedningen har inför årsstämman 2019 haft 5 protokollförda sammanträden. Valberedningens förslag är tillgängligt på koncernens webbplats, www.serneke.se

Valberedningen har för sitt arbete tagit del av den interna utvärdering av styrelsens arbete som utförts, tagit del av styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt 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 bolagsstämmoalda 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 2019.

*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 2018

Årsstämma 2018 hölls den 3 maj 2018 på bolagets huvudkontor i Göteborg. Sammanlagt var 60,9 procent av totalt antal aktier respektive 85,4 procent av totalt antal röster närvarande. Räkenskaper för 2017 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut togs också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Stämman beslutade även, i enlighet med styrelsens förslag, om antagande av ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2018, 2019 och 2020. För ytterligare information om aktiesparprogrammen, se sid 48 i årsredovisningen..

Årsstämma 2019

Årsstämma 2019 kommer att hållas torsdagen den 8 maj 2019 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 30 april 2019, dels senast samma datum ha anmält sitt deltagande i stämman till Bolaget.

4. Revisor

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

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse minst en och högst två revisorer eller ett eller två auktoriserade revisionsbolag. Vid årsstämman 2018 valdes det auktoriserade revisionsbolaget Deloitte AB till bolagets revisor med auktoriserade revisorn Harald Jagner som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Harald Jagner är medlem i FAR. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning. För information om ersättning till revisor, se not 9.

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

5. Styrelsen

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsens 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 65.

Styrelsens ordförande

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

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

Styrelseordföranden ansvarar för kontakter med ägarna i ägarfrågor och för att förmedla synpunkter från ägarna till styrelsen. Ordföranden ingår inte i koncernledningen och deltar heller inte i det operativa arbetet inom bolaget.

Styrelsearbetet

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

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

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad sammanträdesplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst fem ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under räkenskapsåret 2018 har styrelsen hållit 24 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 bra och att synpunkter från utvärderingen avseende 2018 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 2018 beslutade att arvode till styrelsen skulle utgå med totalt 2 000 000 kronor, varav 750 000 kronor till styrelsens ordförande, 250 000 kronor till varje ledamot som inte är anställd i bolaget samt 100 000 kronor till ordförande i revisionsutskottet och 50 000 kr till övriga två ledamöter. För arbete i ersättningsutskottet utgår inget arvode till ordföranden (ingår som del av styrelseordförandens ordinarie ersättning) och 25 000 till vardera övriga två ledamöter. Valberedningens förslag till ersättning inför årsstämman 2019 framgår av kallelsen till årsstämman.

Styrelsens utskott

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

6. Revisionsutskott

Mari Broman efterträdde under året Susanne Lithander som ordförande i revisionsutskottet. Övrig ledamot har varit Ludwig Mattsson. 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.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2018

● 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

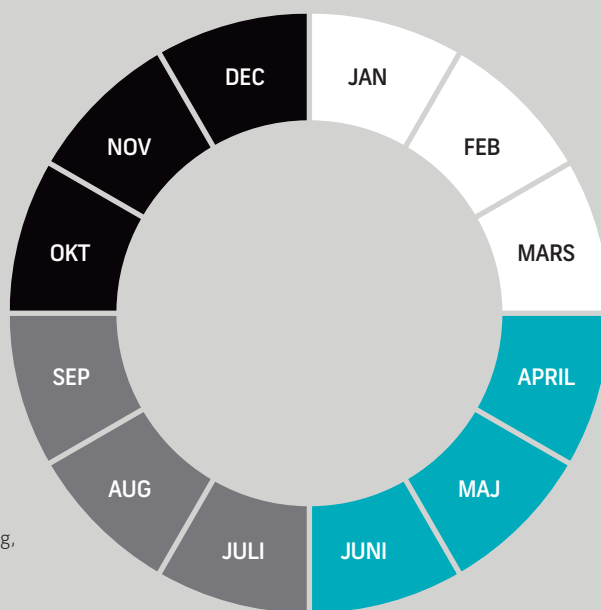
Revisionsutskott

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

● JULI

Styrelsen

- Kvartalsrapport andra kvartalet



● APRIL/MAJ

Styrelsen

- Kvartalsrapport första kvartalet
- Revisionsplan
- Utvärdering av incitamentsprogram

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

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 sju protokollförda sammanträden under 2018. 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), Anna-Karin Celsing 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 två sammanträden avseende ersättningar samt ett antal avstämningar via telefon och e-post under året.

8. Intern kontroll

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

Bolaget har upprättat och efterlever en intern kontrollplan som antagits av styrelsen. Planen grundar sig på COSO-ramverkets

struktur och innefattar kontinuerlig kontroll av fem kritiska affärsprocesser inom vilka det sedan för respektive process utförs ett antal kontroller av väsentliga aktiviteter och händelser.

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

Den interna kontrollens övergripande syfte är att i rimlig grad säkerställa att bolagets operativa strategier och mål följs upp och att ägarnas investering skyddas. Den interna kontrollen ska vidare säkerställa att den externa finansiella rapporteringen med rimlig säkerhet är tillförlitlig och upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, att tillämpliga lagar och förordningar följs samt att krav på noterade bolag efterlevs. Sernekes policyer och instruktioner utvärderas årligen. Denna rapport om Sernekes interna kontroll är upprättad i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning och omfattar huvudsakligen följande komponenter.

Kontrollmiljö

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

Denna handbok uppdateras löpande för att reflektera ändringar i lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder. I handboken finns även en detaljerad tids- och aktivitetsplan för bolagets boksluts och rapporteringsprocess. Datum för rapporteringstillfällen publiceras i koncernens finansiella kalender, tillgänglig via dess webbplats.

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

Riskbedömning

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

Sernekes styrelse har i ett särskilt riskutvärderingsdokument identifierat och utvärderat de risker som aktualiseras i bolagets verksamhet samt utvärderat hur riskerna kan hanteras. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera bolagets risksituation 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, kontroll och dokumentation av IT-risker samt förlust eller förskringring 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 styrelsen. Sammantaget medför detta att det inte anses motiverat att ha en särskild enhet för internrevision.

Uppföljning

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

9. Verkställande direktör och ledning

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

Förutom verkställande direktören har Serneke tio ledande befattningshavare, se sid 66–67.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2018 utbetalades totalt 16,8 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 2018 till 21,6 Mkr, varav 4,0 Mkr utgjorde ersättning till verkställande direktören.

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 3 maj 2018 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 sammanlagt 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 frågå 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 och Anna-Karin Cellsing oberoende i förhållande till Serneke, bolagets ledning samt dess huvudägare. Styrelseledamoten Ludwig Mattson 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 25 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 Sernekekoncernen 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 förvärv av förvaltningsfastighet (Landskrona Örja 34:34) samt hyror. Transaktioner med Michael Berglin anses utgöra närståendetransaktioner då, Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB. Transaktionerna utgörs av entreprenaduppdrag.

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

Regelverk

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 emitenter och Koden.

Avvikelse 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 jävshantering samt delegationsordning.

Bolagets interna regler med avseende på etik och hållbarhet är samlade i hållbarhetspolicyn och policyn för affärsetik. Kopplat till hållbarhetspolicyn och policyn 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	ANNA-KARIN CELSING
Född	1953	1951	1983	1971	1962
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2017. Ordförande i ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i ersättningsutskottet och i revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2004 och VD sedan 2008.	Styrelseledamot sedan 2018. Ledamot i ersättningsutskottet.
Utbildning	Civilekonom, Stockholm universitet.	Fil. pol. mag, Göteborgs universitet.	Civilekonom, Handels-högskolan Stockholm.	Civilingenjör, Chalmers.	Civilekonom Handels-högskolan Stockholm.
Erfarenhet	Mer än 30 års erfarenhet från ledande befattningar i internationella telekom- och högteknologiska it-företag. Kent Sander har varit VD för TruePosition, haft befattningen som Executive VP Sales på Ericsson i USA och styrelseordförande för Transmode.	Vice VD, Riksbyggen, styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag och branschorgan.	VD Gavia-koncernen, uppdrag inom Gavia-koncernen samt uppdrag inom Lommen-koncernen.	VD och koncernchef Serneke Group AB. Grundare av Serneke Group AB.	Chef Investor Relations Swedbank, Informationschef Ratos, fd styrelseledamot i bl a Finansinspektionen, Tengbom, Kungliga Operan. Rådgivare inom strategi, finansiering och bolagsstyrning.
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 International AB.	Styrelseordförande IQ Samhällsbyggnad AB och Sharing Capabilities AB. Styrelseledamot Forserum Safety Glass AB och ChromoGenics AB.	Styrelseordförande i Adapta Fastigheter AB och styrelsesuppleant i andra bolag inom Adaptakoncernen. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommen-koncernen. Styrelseordförande i Spisa Holding AB och styrelseledamot i Ativo Finans 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.	Styrelseordförande i Sveriges Television AB, styrelseledamot i Landshypotek Bank AB, Lannebo Fonder AB, OX2 Group och Volati AB.
Stämmbeslutat arvode	750 000 kr	350 000 kr	325 000 kr	-	275 000 kr
Innehav i Serneke Group AB, egna och närstående, dec 2018	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 2 342 399 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	0 aktier
Oberoende till större aktieägare	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja
Oberoende till bolaget och dess ledning	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja
Medlem i utskott	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Revisionsutskott Ersättningsutskott	Ej medlem	Ersättningsutskott
Mötesnärvaro	Styrelsemöte 24/24 Ersättningsutskott 2/2	Styrelsemöte 23/24 Revisionsutskott 7/7	Styrelsemöte 23/24 Revisionsutskott 6/7 Ersättningsutskott 2/2	Styrelsemöte 22/24	Styrelsemöte 18/24* Revisionsutskott 4/4

* Anna-Karin Celsing har närvarat vid samtliga styrelsemöten sedan hon tillträdde vid årsstämman 2018.

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 Eriksons-gymnasiet, 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.	Skadeförvaltare 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 2018	3 710 000 aktier av serie A och 2 342 399 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 459 980 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	DANIEL MODÉUS	JONAS FJELLMAN	ROBIN GERUM
1972	1970	1970	1979	1987
Svensk	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Affärsområdeschef Projektutveckling, VD Serneke Projektutveckling AB	Affärsområdeschef Fastighet, VD Serneke Fastighet AB	Chefsjurist	HR-chef	Affärsutvecklingschef
2014	2016	2018	2017	2017
Civilingenjör Väg och vatten, KTH, 1997 och Högskoleingenjör Bygg, KTH, 1994.	Gymnasieingenjör, Byggherre Masterclass Diploma.	Jur. kand, Lunds Universitet 1998.	Politics Magisterexamen, Göteborgs Universitet 2005.	M.Sc. Finance and Investments, Rotterdam School of Management, 2012, och B.Sc. Business Administration, University of New Hampshire, 2011.
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.	Modéus Advokatbyrå 2012–2018, jurist Stockholms Byggmästareföreningen 2007–2011, Advokatfirman Foyen 2005–2007, Celsus Advokatbyrå 2000–2005.	Ledande befattningar inom HR sedan 2008. 2011–2017 inom IAC Group, senast från en roll som HR Director Europe.	Corporate Finance på Carnegie Investment Bank 2012–2017 och Private Equity på Liberty Lane Partners 2011.
	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 och 1 902 konvertibler i Serneke Group AB (publ).	5 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	634 konvertibler i Serneke Group AB (publ).	6 000 aktier av serie B och 25 364 konvertibler i Serneke Group AB (publ).

Flerårsöversikt

Mkr	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec	2015 Jan-dec	2014 Jan-dec
Resultaträkning					
Intäkter	6 516	5 605	3 978	3 107	1 800
Rörelseresultat	595	419	411	128	82
Resultat efter finansnetto	558	401	394	112	70
Årets resultat	604	323	394	137	68
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	1 094	1 682	1 160	408	204
Omsättningstillgångar	4 461	2 722	2 277	1 244	1 156
Totala tillgångar	5 555	4 404	3 437	1 652	1 360
Eget kapital	2 272	1 821	1 469	453	280
Långfristiga skulder	1 289	980	764	398	196
Kortfristiga skulder	1 994	1 603	1 204	801	884
Summa eget kapital och skulder	5 555	4 404	3 437	1 652	1 360
Order*					
Orderingång	4 692	6 400	5 539	5 094	-
Orderstock	6 382	7 965	7 041	5 125	-
Personal					
Medelantal anställda	1 070	942	779	618	479
Nyckeltal					
Tillväxt, %	16,3	40,9	28,0	72,6	57,5
Organisk tillväxt, %	16,2	39,1	28,0	51,8	41,3
Rörelsemarginal, %	9,1	7,5	10,3	4,1	4,6
Resultat per aktie, kr, före utspädning	26,37	13,94	22,40	8,49	4,73
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	26,16	13,81	21,22	8,11	4,37
Kassaflöde före finansiering	-212	-272	-156	32	4
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	11,57	2,03	2,56	2,23	3,83
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	11,48	2,01	2,42	2,13	3,53
Rörelsekapital	2 467	1 119	1 073	443	272
Sysselsatt kapital	3 264	2 516	1 985	670	695
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,9	21,6	31,8	19,0	16,2
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	29,5	19,6	41,0	37,4	29,7
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	101,28	78,33	64,67	27,35	17,68
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	100,47	77,73	62,83	25,79	17,68
Soliditet, %	40,9	41,3	42,7	27,4	20,6
Nettolåneskuld	552	254	-37	223	313
Nettoskuldsättningsgrad, %	24,3	13,9	-2,5	49,2	111,8
Snitt antal aktier före utspädning	22 905 389	23 169 394	17 590 630	16 141 542	14 375 892
Snitt antal aktier efter utspädning	23 085 392	23 396 120	18 567 901	16 891 542	15 576 345

*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.																					
<table> <tr> <th>Beräkning av organisk tillväxt</th><th>Jan-dec 2018</th><th>Jan-dec 2017</th></tr> <tr> <td>Intäkter innevarande period</td><td>6 516</td><td>5 605</td></tr> <tr> <td>Intäkter motsvarande period föregående period</td><td>5 605</td><td>3 978</td></tr> <tr> <td>Intäkter förändring</td><td>911</td><td>1 627</td></tr> <tr> <td>Justeringsstruktureffekt</td><td>-1</td><td>-70</td></tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt</td><td>910</td><td>1 557</td></tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt (%)</td><td>16,2</td><td>39,1</td></tr> </table>			Beräkning av organisk tillväxt	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Intäkter innevarande period	6 516	5 605	Intäkter motsvarande period föregående period	5 605	3 978	Intäkter förändring	911	1 627	Justeringsstruktureffekt	-1	-70	Total organisk tillväxt	910	1 557	Total organisk tillväxt (%)	16,2	39,1
Beräkning av organisk tillväxt	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017																					
Intäkter innevarande period	6 516	5 605																					
Intäkter motsvarande period föregående period	5 605	3 978																					
Intäkter förändring	911	1 627																					
Justeringsstruktureffekt	-1	-70																					
Total organisk tillväxt	910	1 557																					
Total organisk tillväxt (%)	16,2	39,1																					
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 exklusive samverkansavtal.	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.															
<table> <tr> <td>Beräkning av sysselsatt kapital</td><td>31 dec 2018</td><td>31 dec 2017</td></tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td><td>5 555</td><td>4 404</td></tr> <tr> <td>Andra uppskjutna skattefordringar</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder</td><td>-2 291</td><td>-1 888</td></tr> <tr> <td>Sysselsatt kapital</td><td>3 264</td><td>2 516</td></tr> </table>			Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2018	31 dec 2017	Summa tillgångar	5 555	4 404	Andra uppskjutna skattefordringar	-	-	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 291	-1 888	Sysselsatt kapital	3 264	2 516
Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2018	31 dec 2017															
Summa tillgångar	5 555	4 404															
Andra uppskjutna skattefordringar	-	-															
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 291	-1 888															
Sysselsatt kapital	3 264	2 516															
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.															
<table> <tr> <td>Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital</td><td>31 dec 2018</td><td>31 dec 2017</td></tr> <tr> <td>31 december 2018 (3 264) + 31 december 2017 (2 516) / 2</td><td>2 890</td><td></td></tr> <tr> <td>31 december 2017 (2 516) + 31 december 2016 (1 985) / 2</td><td></td><td>2 251</td></tr> </table>			Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	31 dec 2018	31 dec 2017	31 december 2018 (3 264) + 31 december 2017 (2 516) / 2	2 890		31 december 2017 (2 516) + 31 december 2016 (1 985) / 2		2 251						
Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	31 dec 2018	31 dec 2017															
31 december 2018 (3 264) + 31 december 2017 (2 516) / 2	2 890																
31 december 2017 (2 516) + 31 december 2016 (1 985) / 2		2 251															
<table> <tr> <td>Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital</td><td>31 dec 2018</td><td>31 dec 2017</td></tr> <tr> <td>Resultat efter finansnetto</td><td>558</td><td>401</td></tr> <tr> <td>Tillägg för finansiella kostnader</td><td>75</td><td>85</td></tr> <tr> <td>Genomsnittligt sysselsatt kapital</td><td>2 890</td><td>2 251</td></tr> <tr> <td>Avkastning på sysselsatt kapital, %</td><td>21,9%</td><td>21,6%</td></tr> </table>			Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	31 dec 2018	31 dec 2017	Resultat efter finansnetto	558	401	Tillägg för finansiella kostnader	75	85	Genomsnittligt sysselsatt kapital	2 890	2 251	Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,9%	21,6%
Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	31 dec 2018	31 dec 2017															
Resultat efter finansnetto	558	401															
Tillägg för finansiella kostnader	75	85															
Genomsnittligt sysselsatt kapital	2 890	2 251															
Avkastning på sysselsatt kapital, %	21,9%	21,6%															

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.
	Beräkning av genomsnittligt eget kapital 31 dec 2018 31 dec 2017 31 december 2018 (2 272) + 31 december 2017 (1 821) / 2 2 047 31 december 2017 (1 821) + 31 december 2016 (1 469) / 2 1 645	
	Beräkning av avkastning på eget kapital 31 dec 2017 Periodens resultat 604 323 Genomsnittligt eget kapital 2 047 1 645 Avkastning på eget kapital % 29,5% 19,6%	
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	2018	2017
Intäkter	5, 6, 7	6 516	5 605
Produktions- och förvaltningskostnader		-6 273	-5 299
Bruttoresultat		243	306
Försäljnings- och administrationskostnader		-134	-151
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	18	281	238
Omvärdering av tidigare innehav i joint ventures	21	229	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	21	-24	26
Rörelseresultat	8, 9, 10, 11	595	419
Finansiella intäkter	12	38	18
Finansiella kostnader	13	-75	-36
Finansnetto		-37	-18
Resultat efter finansiella poster		558	401
Skatt	15	46	-78
Årets resultat		604	323
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		607	323
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr		26,37	13,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr		26,16	13,81
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier		22 905 389	23 169 394
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier		23 085 392	23 396 120

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Årets resultat		604	323
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Årets omräkningsdifferenser		0	0
Summa totalresultat		604	323
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		607	323
Innehav utan bestämmande inflytande		-3	0

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	23	23
Förvaltningsfastigheter	18	213	895
Övriga materiella anläggningstillgångar	19	122	95
Andelar i intresseföretag och joint ventures	21	122	446
Långfristiga räntebärande fordringar	22	51	10
Övriga långfristiga fordringar	22	563	213
Summa anläggningstillgångar		1 094	1 682
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	23	2 507	283
Varulager	24	1	1
Kundfordringar	25	972	845
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	26	398	319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	36	57
Övriga kortfristiga fordringar	28	158	786
Kassa och bank		389	431
Summa omsättningstillgångar		4 461	2 722
Summa tillgångar		5 555	4 404

Belopp i Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
Aktiekapital		2	2
Övrigt tillskjutet kapital		807	806
Omräkningsreserv		-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 463	1 014
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 271	1 821
Innehav utan bestämmande inflytande		1	0
Summa eget kapital		2 272	1 821
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	30	826	641
Övriga långfristiga skulder	30	83	152
Uppskjuten skatteskuld	31	157	29
Övriga avsättningar	32	223	158
Summa långfristiga skulder		1 289	980
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	166	54
Leverantörsskulder		991	799
Aktuella skatteskulder		13	8
Övriga kortfristiga skulder		180	185
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	26	532	297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	112	260
Summa kortfristiga skulder		1 994	1 603
Summa eget kapital och skulder		5 555	4 404

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 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
Summa transaktioner med aktieägare	0	29	-	-	29	-	29
Utgående balans per 31 december 2017	2	806	-1	1 014	1 821	0	1 821
Ingående balans per 1 januari 2018	2	806	-1	1 014	1 821	0	1 821
Totalresultat							
Årets resultat				607	607	-3	604
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	-	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	-	-	0	607	607	-3	604
Transaktioner med aktieägare:							
Förvärv innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	4	4
Aktierelaterad ersättning	0	1	-	-	1	-	1
Utdelning	0	0	-	-93	-93	-	-93
Återköp av aktier	-	-	-	-65	-65	-	-65
Summa transaktioner med aktieägare	0	1	-	-158	-158	4	-158
Utgående balans per 31 december 2018	2	807	-1	1 463	2 271	1	2 272

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		595	419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	-570	-195
Erhållen ränta		38	3
Erlagd ränta		-75	-33
Betald inkomstskatt		5	-2
		-7	192
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		-62	-41
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0	1
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-127	-248
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		488	-139
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat		-136	-67
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		189	258
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-315	-34
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat		235	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		265	47
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-90	-62
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-26	-248
Försäljning av förvaltningsfastigheter		222	-
Försäljning av anläggningstillgångar		23	0
Förvärv av rörelse		-592	-8
Investeringar i intresseföretag		-23	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		9	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-477	-319
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	29	-	2
Upptagna lån	35	691	218
Upptaget konvertibel lån	35	-	8
Amortering av lån	35	-338	-79
Återköp av aktier		-65	-
Utbetald utdelning		-93	-
Förändring av finansieringsverksamheten	35	-25	-17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		170	132
Årets kassaflöde		-42	-140
Likvida medel vid årets början		431	571
Likvida medel vid årets slut		389	431

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Intäkter	6	143	117
Försäljnings- och administrationskostnader	8	-113	-136
Rörelseresultat	9, 10, 11	30	-19
Nedskrivning andelar i koncernföretag	20	-4	-
Finansiella intäkter	12	2	1
Finansiella kostnader	13	-48	-24
Finansnetto		-50	-23
Bokslutsdispositioner	14	22	33
Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner		2	-9
Skatt på årets resultat	15	-19	-24
Årets resultat		-17	-33

Moderbolagets rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Årets resultat		-17	-33
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-17	-33

Moderbolagets balansräkning

Belopp i Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	19	12	5
Summa materiella anläggningstillgångar		12	5
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	162	127
Andelar i intresseföretag och joint ventures	21	10	-
Uppskjuten skattefordran	31	10	29
Andra långfristiga fordringar	22	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		184	158
Summa anläggningstillgångar		196	163
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	23	3	3
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		1 553	903
Övriga kortfristiga fordringar	28	1	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	18	9
Summa kortfristiga fordringar		1 572	918
Kassa och bank		310	392
Summa omsättningstillgångar		1 885	1 313
SUMMA TILLGÅNGAR		2 081	1 476

Belopp i Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	29		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2	2
Reservfond		1	1
		3	3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		803	803
Balanserat resultat		-284	-94
Årets resultat		-17	-33
		502	676
Summa eget kapital		505	679
Långfristiga skulder			
Konvertibelt skuldebrev	30	8	23
Långfristiga räntebärande skulder	30	694	298
Övriga avsättningar	32	-	20
Summa långfristiga skulder		702	341
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	30	16	1
Leverantörsskulder		21	14
Skulder till koncernbolag		816	430
Aktuella skatteskulder		1	1
Övriga kortfristiga skulder		5	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	15	7
Summa kortfristiga skulder		874	456
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 081	1 476

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 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
Ingående balans per 1 januari 2018	2	1	803	-127	679
Årets resultat				-17	-17
Summa totalresultat				-17	-17
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning				-93	-93
Återköp av aktier				-65	-65
Aktierelaterad ersättning				1	1
Summa transaktioner med aktieägare				-157	-157
Utgående balans per 31 december 2018	2	1	803	-301	505

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	Not	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		30	-19
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	35	-18	22
Erhållen ränta		2	1
Erlagd ränta		-48	-24
Betald inkomstskatt		0	-
		-34	-20
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		-670	-196
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		7	-1
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		396	124
		-267	-73
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-301	-93
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7	-1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	0
Investeringar i intresseföretag		-10	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17	-1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	29	-	2
Upptagna lån	35	691	8
Amortering av lån	35	-297	-
Återköp av aktier		-65	-
Utbetald utdelning	35	-93	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		236	10
Årets kassaflöde		-82	-84
Likvida medel vid årets början		392	476
Likvida medel vid årets slut		310	392

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 privata marknaden.

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

NOT 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller vissa finansiella instrument 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 2018. 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:

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Den nya standarden IFRS 15 utfärdades den 28 maj 2014 och trädde i kraft den 1 januari 2018 och har ersatt IAS 11 Entreprenadavtal, IAS 18 Intäkter och IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastigheter. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning för 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.

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

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

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

I steg fyra fördelas transaktionspriset på de olika prestationsåtagandena i avtalet om fler än ett åtagande finns. Det allokerade transaktionspriset för varje enskilt åtagande ska återspegla det ersättningsbelopp som företaget förväntar sig ha rätt till i utbyte mot överföringen av de utlovade varorna eller tjänsterna till kunden, baserat på ett fristående försäljningspris.

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

Serneke har valt att implementera standarden med framåtriktad retroaktiv övergångsmetod. En analys av effekterna har utförts av Serneke vilket visar att de nya reglerna inte ger några väsentliga omräkningseffekter eller omklassificeringar i intäktsredovisningen. Det innebär att tillämpningen av IFRS 15 inte påverkar ingående balans av eget kapital 2018 utan är lika med utgående balans av eget kapital, vilket per 31 december 2017 uppgick till 1 821 Mkr.

Uppdelning av intäkter redovisas i not 6.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden IFRS 9 Finansiella instrument trädde i kraft den 1 januari 2018 och har ersatt IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är mer principbaserad än regelbaserad och innehåller nya krav för klassificering och värdering av finansiella instrument, en framåtblickad nedskrivningsmodell och generella regler för säkringsredovisning. De nya reglerna för säkringsredovisning påverkar inte Serneke då säkringsredovisning inte tillämpas. De nya reglerna för klassificering och värdering innebär att finansiella tillgångar klassificeras i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde.

Serneke har genomfört en analys av effekterna av IFRS 9 och denna visar att de nya reglerna ger så pass oväsentliga effekter att dessa ej har bokförts och därmed har de nya reglerna ej lett till några väsentliga omräkningseffekter. Detta innebär att tillämpningen av IFRS 9 inte påverkar ingående balans av eget kapital 2018 utan är lika med utgående balans av eget kapital 2017, 1 821 Mkr. Serneke tillämpar IFRS 9 genom en framåtriktad retroaktiv övergångsmetod med hjälp av de praktiska lätttnadsreglerna som anges i standarden, vilket innebär att jämförelsetal inte räknas om samt att Serneke har valt att tillämpa den förenklade metoden vid beräkning av förväntade kreditförluster.

Alla finansiella instrument redovisas som en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i rapport över finansiell ställning när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Tolkningar

IFRS Interpretations Committee (IFRIC) har inte publicerat några nya tolkningar som har trätt ikraft för räkenskapsåret 2018.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 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 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.

Serneke kommer att börja tillämpa IFRS 16 Leasingavtal från och med den 1 januari 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att äsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Sernekens bedömning är att övergången till IFRS 16 inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Serneke gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid hyresavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, maskiner och entreprenadredskap. Effekten avseende leasingkulden per den 1 januari 2019 uppgår till 103 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas.

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 bestäm-

mande inflytande över ett företag när den har inflytande över investeringsobjektet, exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 20.

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

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

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt 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:

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

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

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

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars 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.

forts. Not 2

Utländsk valuta

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

Transaktioner i utländsk valuta omräknas i respektive enhet till enhetens funktionella valuta enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till valuta-kursen den dag då det verkliga värdet fastställs. 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 synergier 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 företags avtal om ersättning till anställda redovisas och värderas i enlighet med IAS 12 Inkomstskatter respektive IAS 19 Ersättningar till anställda.
- Skulder eller eget kapitalinstrument hänförliga till det förvärvade företags aktierelaterade tilldelningar eller till utbytet av det förvärvade företags aktierelaterade tilldelningar mot förvärvarens aktierelaterade värderas vid förvärvstidpunkten i enlighet med IFRS 2 Aktierelaterade ersättningar.
- Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupp) klassificerade som att de innehas för försäljning enligt IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter värderas i enlighet med den standarden.

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

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

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

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

Tillgångsförvärv

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

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

Villkorade tilläggsköpeskillningar vid tillgångsförvärv redovisas initialt till verkligt värde och ingår som en del i anskaffningsvärdet för tillgången. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid förändringar i antaganden om den villkorade köpeskillingen omvärderas skulden. Justeringar i skuldens redovisade värde vid efterföljande redovisnings-tillfällen 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. Intresseföretagets/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 förklarar 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

Intäkter från entreprenadavtal redovisas enligt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder antingen genom att prestationsåtagandet uppfylls över tid (d.v.s. successivt) eller vid en tidpunkt. Entreprenadavtalen innebär att entreprenaden utförs på kundens mark där en tillgång skapas som kunden kontrollerar i takt med att tillgången färdigställs. Detta innebär att redovisning av intäkten görs med tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid) baserat på entreprenadavtalet. Vid tillämpning av successiv vinstavräkning tillämpas inputmetoden där intäkten redovisas på basis av färdigställandegraden som beräknas som förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala uppdragsutgifter. Omvärderingar av projektens slutprognoser medför korrigeringar av tidigare upparbetat resultat. Då det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, ska den befarade förlusten omgående redovisas som en kostnad i sin helhet. En avtalsändring innebär en förändring av omfattning eller pris (eller båda) i ett avtal som har godkänts av avtalsparterna. En avtalsändring ska redovisas som ett separat avtal när avtalets omfattning ökar på grund av tillägg av utlovade varor eller tjänster som är distinkta och när priset på avtalet stiger med ett ersättningsbelopp som återspeglar Sernekes fristående försäljningspriser för de ytterligare varor eller tjänster som utlovats. Om parterna inte har godkänt en avtalsändring ska Serneke fortsätta att tillämpa standarden på det befintliga avtalet till dess att avtalsändringen godkänns.

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

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

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. Projektavtalen mot bostadsrättsföreningen möter de krav som ställs av IFRS 15 avseende att redovisas över tid där projektet skapas av Serneke men kontrolleras av bostadsrättsföreningen. Intäkten baseras på upparbetsgrad och resultatet 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. Försäljningsintäkten av fastighetsförsäljningar redovisas vid tillträdet och intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Om betalningsvillkoren överstiger 12 månader kan transaktionspriset komma att justeras för effekter av betydande finansieringskomponenter. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter samt entreprenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/eller byggrättstransaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata prestationsåtaganden. Beroende på avtalets utformning och villkor kan försäljningen ses som ett eller fler prestationsåtaganden. Försäljningsintäkt redovisas per den tidpunkt då kontroll överförs till köparen. Kontroll överförs över tid om säljaren inte har någon alternativ användning av den sålda fastigheten och säljaren har rätt till betalning från kunden för utfört arbete. I sådana fall redovisas intäkten med tillämpning av successiv vinstavräkning. Om något av ovanstående kriterier inte är uppfyllda redovisas intäkten vid en tidpunkt när det är färdigställt och överlämnat till kund samt att det ej finns någon alternativ användning och Serneke har rätt till betalning.

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

Hyresintäkter

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilket är att beakta som operationella leasingavtal enligt IAS 17. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Övriga intäkter

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

forts. Not 2

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Leasingavtal – koncernen som leasetagare

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

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

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 skatte-

pliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skattekostnad beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviseras 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 skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattekulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skattekulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är ett rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

De fastigheter som är förvärvade för en mer långsiktig strategisk utveckling inom affärsområde Fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet när koncernens avsikt med innehavet är att förvalta, i syfte att generera hyresintäkter och ett förvaltningsresultat eller värdeutveckling eller en kombination av båda. Dessa fastigheter redovisas initialt till anskaffningskostnad vid respektive förvärv, men därefter värderas fastigheterna till marknadsvärde i enlighet med IAS 40. Eventuella nedskrivningsbehov reserveras fullt ut när de identifierats. Se vidare not 16.

Förvärv av förvaltningsfastigheter redovisas normalt som tillgång 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 – IFRS 9

Finansiella tillgångar

Klassificering av finansiella tillgångar görs i följande värderingskategorier:

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

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

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

Finansiella skulder

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

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

forts. Not 2

Endast när ett företag byter affärsmodell för förvaltning av finansiella tillgångar ska företaget omklassificera alla berörda finansiella tillgångar. Finansiella skulder får inte omklassificeras. Finansiella tillgångar och skulder ska vid första redovisningstillfället värderas till verkligt värde plus eller minus transaktionskostnader vid förvärv av en finansiell tillgång eller finansiell skuld, när det gäller en finansiell tillgång eller finansiell skuld som inte värderas till verkligt värde via resultat. Kundfordringar, som inte har en betydande finansieringskomponent, värderas vid första redovisningstillfället till transaktionspris. Efter det första redovisningstillfället ska finansiella tillgångar och skulder värderas enligt ovan nämnda värderingskategorier.

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

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

Nedskrivningar

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

Finansiella instrument – IAS 39

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

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

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och

finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen.

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

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar till upplupet anskaffningsvärde
- Övriga finansiella fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Klassificeringen baseras på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av.

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 marknadsransaktioner.

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.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Serneke förvärvar återkommande olika projekt- och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärvas 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.

Eget kapital

Återköp av egna aktier

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

Utdelningar

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

Närstående transaktioner

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

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen 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.

forts. Not 2

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en boksluts-disposition.

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 2018 har inte påverkat moderbolagets finansiella rapporter. Den nya standarden IFRS 9 Finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder.

Serneke har genomfört en analys av effekterna av IFRS 9 och denna visar att de nya reglerna ger så pass oväsentliga effekter att dessa ej har bokförts och därmed har de nya reglerna ej lett till några väsentliga omräkningseffekter. Detta innebär att tillämpningen av IFRS 9 inte påverkar ingående balans av eget kapital 2018 i moderbolaget utan är lika med utgående balans av eget kapital 2017, 679 Mkr.

Serneke tillämpar IFRS 9 genom en framåtriktad retroaktiv övergångsmetod med hjälp av de praktiska lätttnadsreglerna som anges i standarden, vilket innebär att jämförelsetal inte räknas samt att Serneke har valt att tillämpa den förenklade metoden vid beräkning av förväntade kreditförluster.

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, eventuelltillgångar och eventualefterpliktelser 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.
- Miljöavsättning för framtida kostnader på grund av att garantiåtaganden har lämnats i samband med försäljningen av Säve Flygplats hänförligt till miljöskador på fastigheterna. Avsättningen baseras på en miljöutredning som tagits fram, där miljöskadade områden lokaliserats och kvantifierats. Ett bedömt pris för att sanera fastigheterna har tagits fram genom förfrågningar och insamling av prislista.
- 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 17.
- 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, vilket även är ett kovenantskrav för obligationen. 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 kommande månaden. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan. Se även not 30.

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

Checkräkningskredit hos Nordea om 400 Mkr löper med en kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 25 procent. Vid det senaste rapporteringstillfället 31 december 2018, rapporterades en soliditet om 40,9 procent (41,3).

KONCERNEN	Tillgänglig likviditet	
	2018-12-31	2017-12-31
Kassa och bank	389	431
Outnyttjade checkräkningskrediter	400	200
Summa	789	631

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

KONCERNEN 2018 Mkr	Valuta	Medelränta på balans- dagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2019	Förfall 2020–2021	Förfall 2022ff
Banklån, långfristiga	SEK	1,89%	81	85	2	74	10
Banklån, kortfristiga	SEK	2,48%	127	136	136	-	-
Skulder avseende finansiell leasing	SEK	1,25%	71	73	24	49	-
Konvertibla skuldebrev	SEK	1,92%	22	25	16	8	-
Obligation	SEK	5,25%	700	810	37	773	-
Summa räntebärande finansiella skulder			1001	1129	215	904	10
Leverantörsskulder	SEK		991	991	991	-	-
Övriga skulder	SEK		260	260		-	-
Summa icke räntebärande finansiella skulder			1251	1251	1251	-	-
Summa finansiella skulder			2252	2380	1466	904	10

KONCERNEN 2017 Mkr	Valuta	Medelränta på balans- dagen, %	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2018	Förfall 2019–2020	Förfall 2021ff
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			1660	1736	1040	677	19

Mer information framgår av not 30.

Ränterisk

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

Känslighetsanalys för ränterisker återfinns i not 30.

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.

forts. Not 4

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 6,2 procent av totala kundfordringar. Kundfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsriskerna är

begränsade. Se not 25 för en åldersanalys av utestående kundfordringar samt reserv för förväntade kreditförluster. Kreditkvaliteten i ej förfallna fordringar bedöms vara god.

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

Kategorisering av finansiella instrument

I enlighet med IFRS 9, Finansiella instrument, värderas finansiella instrument till antingen upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på kategoritillhörighet. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är finansiella tillgångar som kan säljas samt 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, 2018	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Andra långfristiga fordringar	-	2	612	614	614
Kundfordringar	-	-	972	972	972
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	556	556	556
Kassa och bank	-	-	389	389	389
Summa finansiella tillgångar	-	2	2 529	2 531	2 531
Finansiella skulder					
Konvertibelt skuldebrev	-	-	22	22	22
Skulder till kreditinstitut	-	-	208	208	208
Obligation	-	-	692	692	700
Leasingskulld	-	-	71	71	71
Övriga korta och långa skulder	-	-	260	260	260
Leverantörsskulder	-	-	991	991	991
Summa finansiella skulder	-	-	2 244	2 244	2 252

KONCERNEN, 2017	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
Finansiella tillgångar						
Andra långfristiga fordringar	-	2	221	-	223	223
Kundfordringar	-	-	845	-	845	845
Övriga kortfristiga fordringar	-	-	1 105	-	1 105	1 105
Kassa och bank	-	-	431	-	431	431
Summa finansiella tillgångar	-	2	2 602	-	2 604	2 604
Finansiella skulder						
Konvertibelt skuldebrev	-	-	-	23	23	23
Skulder till kreditinstitut	-	-	-	315	315	315
Obligation	-	-	-	296	296	305
Leasingskulld	-	-	-	61	61	61
Övriga korta och långa skulder	-	-	-	162	162	162
Leverantörsskulder	-	-	-	799	799	799
Summa finansiella skulder	-	-	-	1 656	1 656	1 665

Beräkning av verkligt värde

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

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 observerbar data.

KONCERNEN	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Finansiella tillgångar								
Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	-	-	2	2	2	2
Summa finansiella tillgångar	-	-	-	-	2	2	2	2
Finansiella skulder								
Övriga korta och långa skulder	-	-	-	-	58	84	58	84
Varav tilläggsköpeskillningar	-	-	-	-	58	84	58	84
Summa finansiella skulder	-	-	-	-	58	84	58	84

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 34 Mkr, vilket är en ökning med 3 Mkr jämfört med föregående år.

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 har reglerat tilläggsköpeskillningen under 2018 med Swedavia.

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

Kapitalhantering

Sernekes mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet med finansiell stabilitet för att generera skälig 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 2018 till 40,9 procent (41,3). Koncernen omfattas av externt ålagda kapitalkrav som framgår av not 30.

NOT 5 Segmentsinformation

Koncernen

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

Rörelsesegment

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

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

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

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

Segmentsrapporteringen sker utifrån rapporterade intäkter och resultat enligt koncernredovisningen.

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

Intäkter och rörelseresultat per rörelsesegment

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

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

Tillgångar och skulder per rörelsesegment

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

Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2018 Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	5 368	744	291	103	10	-	6 516
Intern försäljning	162	122	13	4	143	-444	-
Summa intäkter	5 530	866	304	107	153	-444	6 516
Rörelseresultat	90	10	230	257	8	-	595
Finansiella intäkter	1	0	37	0	1	-1	38
Finansiella kostnader	-1	0	-14	-6	-55	1	-75
Finansnetto	0	0	23	-6	-54	0	-37
Skatt	0	0	4	62	-20	0	46
Årets resultat	90	10	257	313	-66	0	604

Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Tillgångar							
Goodwill	23	-	-	-	-	-	23
Uppskjutna skattefordringar	0	0	6	7	-13	-	0
Förvaltningsfastigheter	-	-	-	213	-	-	213
Andelar i intresseföretag och joint ventures	-	-	9	118	-5	-	122
Övriga anläggningstillgångar	119	16	129	455	16	-	721
Projekt- och exploateringsfastigheter	-	-	2 512	-	-5	-	2 507
Upparbetat men ej fakturerat	374	99	0	0	-1	-	472
Övriga omsättningstillgångar	1 463	223	743	253	1 280	-2 479	1 483
Summa tillgångar	1 979	338	3 399	1 046	1 272	-2 479	5 555

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	-11	-4	-1	-4	-4	-	-24
Nedskrivningar	-	-	0	0	0	-	0
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	-	-	214	9	-18	-	205
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-	-	-	281	-	-	281

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	-
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
Finansnetto	-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

Information om geografiska områden

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

NOT 6 Uppdelning av intäkter

Jan-dec 2018, Mkr	Koncernen					Moderbolaget	
	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Eliminering och Koncern- gemensamt	Total	
Entreprenadintäkter	5 519	866	274	-	-291	6 368	-
Försäljning av fastigheter och byggrätter	-	-	-	-	-	-	-
Hysesintäkter	0	-	-	56	-	56	10
Övriga intäkter	11	0	30	51	-	92	133
Totala intäkter	5 530	866	304	107	-291	6 516	143
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	11	0	30	51	-	92	143
Över tid	5 519	866	274	56	-291	6 424	-
Totala intäkter	5 530	866	304	107	-291	6 516	143

Jan-dec 2017 Mkr	Koncernen					Moderbolaget	
	Bygg	Anläggning	Projekt- utveckling	Fastighet	Eliminering och Koncern- gemensamt	Total	
Entreprenadintäkter	4 914	622	192	-	-180	5 548	-
Försäljning av fastigheter och byggrätter	-	-	20	-	-20	-	-
Hysesintäkter	0	-	-	38	-	38	6
Övriga intäkter	5	1	-	13	-	19	111
Totala intäkter	4 919	623	212	51	-200	5 605	117
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	5	1	20	13	-20	19	117
Över tid	4 914	622	192	38	-180	5 586	-
Totala intäkter	4 919	623	212	51	-200	5 605	117

NOT 7 Avtalstillgångar och avtalsskulder

Följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas:

	2018-12-31	AVTALSTILLGÅNGAR	2018-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal	398	Ingående balans	319
Avtalstillgångar hänförliga till fastighetsförsäljningar	405	Upparbetad intäkt under året, ännu ej fakturerat	682
Summa avtalstillgångar	803	Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	2 204
		Fakturerat	-2 401
Avtalsskulder – entreprenadavtal	532	Redovisat värde vid årets slut	803
Avtalsskulder – fastighetsförsäljningar	-		
Summa avtalsskulder	532		

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

AVTALSSKULDER	2018-12-31
Ingående balans	297
Fakturerat	3 671
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	-3 148
Upparbetad intäkt under året, fakturerat tidigare år	-288
Redovisat värde vid årets slut	532

NOT 8 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Material	-832	-804	-	-
Underentreprenörer	-3 979	-3 281	-	-
Personal	-843	-683	-62	-41
Redovisat värde sålda omsättningsfastigheter	-	-	-	-
Övriga produktionskostnader	-614	-525	-	-
Avskrivningar	-24	-20	-2	-2
Nedskrivningar	-	0	-	0
Övrigt	-115	-137	-50	-93
Summa	6 407	-5 450	-114	-136

NOT 9 Revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte				
revisionsuppdrag	2	2	3	2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	1	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
konsultation	0	0	0	0
Summa Deloitte	3	2	3	2

Deloitte valdes som huvudansvarigt revisionsbolag under året 2013.

	Koncernen	
	2018	2017
EY		
revisionsuppdrag	0	-
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-
skatterådgivning	0	-
konsultation	0	-
Summa EY	0	-

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

NOT 10 Leasing**Operationell leasing - leasetagare**

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Minimileaseavgifter	135	91	16	14
Variabla avgifter	2	2	2	2
Summa	137	93	18	16

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Inom ett år	19	19	15	13
Mellan 1 och 5 år	58	58	52	49
Senare än 5 år	11	25	10	19
Summa	88	102	77	81

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 1–6 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 basår. Leasingperioden för övriga lokaler varierar mellan 3 och 6 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, sågs inte avtalet upp förlängs det med sex månader i taget och hyran regleras enligt indexklausuler.

NOT 11 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018		2017	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderbolaget				
Sverige	62	24	48	15
Totalt i moderbolaget	62	24	48	15
Dotterbolag				
Sverige	1 008	887	893	810
Totalt i dotterbolag	1 008	887	893	810
Totalt i koncernen	1 070	911	942	825

	2018		2017	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.				
Moderbolaget	38	16	26	11
		(4)		(3)
Dotterbolag	518	213	411	174
		(51)		(41)
Totalt koncernen	556	229	437	185
		(55)		(44)

	Moderbolag		Dotterbolag	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANS DAGEN				
Kvinnor:				
styrelseledamöter inkl VD	2	2	0	0
andra ledande befattningshavare	0	0	0	0
Män:				
styrelseledamöter inkl VD	3	4	9	9
andra ledande befattningshavare	9	9	0	0
Totalt	14	15	9	9

forts. Not 11

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Uppgifter i Tkr

2018	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
Styrelseordförande Kent Sander	750	-	-	750
Styrelseledamot Mari Broman	350	-	-	350
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	325	-	-	325
Styrelseledamot Anna-Karin Celsing	275	-	-	275
Styrelseledamot Susanne Lithander**	116	-	-	116
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	3 583	367	-	3 950
Andra ledande befattningshavare*	13 189	1 042	3 420	17 651
Summa	18 588	1 409	3 420	23 417
Varav ersättning från moderbolaget	10 420	889	1 617	12 926

2017	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	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

* Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören som ingår i Sernekes koncernledning. Koncernledningen uppgick vid utgången av 2018 till 10 personer (10), inklusive VD.

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

Rörliga ersättningar

I koncernen finns inga rörliga ersättningar eller andra bonussystem.

Övriga förmåner

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

Pensioner

I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

Avtal om avgångsvederlag och uppsägning

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

NOT 12 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	38	18	2	1
Valutakursvinster	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	38	18	2	1

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

NOT 13 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	-75	-35	-48	-23
Räntekostnad hänförlig till konvertibelt skuldebrev	0	-1	0	-1
Valutakursförluster	0	0	0	0
Summa finansiella kostnader	-75	-36	-48	-24

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

NOT 14 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2018	2017
Erhållna koncernbidrag	239	274
Lämnade koncernbidrag	-217	-241
Summa bokslutsdispositioner	22	33

NOT 15 Skatt på årets resultat

AKTUELL SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt på årets resultat	0	0	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	0	2	-	-
Summa	0	2	-	-

UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatt på underskott	-20	-28	-15	-29
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	66	-52	-4	5
Summa	46	-80	-19	-24

Total skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Total skatt	46	-78	-19	-24

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	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	558	401	2	-9
Årets redovisade skatt	46	-78	-19	-24
Teoretisk skattekostnad	-123	-88	0	2
Skillnad	169	10	-19	-26

Skillnad förklaras av				
Skatteeffekt nedskrivning tillgångar ej avdragsgilla	0	0	0	0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15	-4	-1	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	82	6	0	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga koncernbidrag från dotterbolag	-	-	13	12
Skatteeffekt av ej avdragsgilla koncernbidrag till dotterbolag	-	-	-31	-37
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	57	-	-	-

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag	-5	6	-	-
Skatteeffekt på omvärdering intresseföretag vid förvärv	50	-	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0	2	-	-
Summa	169	10	-19	-26

NOT 16 Rörelseförvärv

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

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

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

Köpeskillning	
Likvida medel	600
Summa köpeskillning	600

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

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

KÖPEKILLING – KASSAUTFLODE	2018	2017
Kontant köpeskillning	600	-
Avgår: Förvärvade tillgodohavanden		
Likvida medel	13	-
Nettoutflöde av likvida medel – investeringsverksamheten	587	-

Förvärvsrelaterade kostnader

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

NOT 17 Goodwill

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23	23
Inköp	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ack. anskaffningsvärden	23	23

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

Väsentliga antaganden som använts när nyttjandevärdet har beräknats

Nettoomsättning och rörelsemarginal

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

Rörelsekapitalbehov och investeringsbehov

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

Långsiktig tillväxttakt

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

Diskonteringsränta

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

Känslighetsanalys

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

NOT 18 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	895	329
Årets förvärv	36	248
Investeringar	76	80
Omklassificering	3	-
Orealiserade värdeförändringar	-21	238
Försäljning	-776	-
Utgående redovisat värde	213	895
	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter	47	20
Fastighetskostnader från förvaltningsfastigheter	-63	-19
Förvaltningsresultat	-16	1

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Årets förvärv förvärvades under juni 2018.

forts. Not 18

Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till –21 Mkr (238) vilket baseras på externa värderingar av samtliga fastigheter. Realiserade värdeförändringar under året uppgår till 302 Mkr (varav 42 Mkr redovisats som realiserat tidigare under året) och är hänförligt till försäljningen av Säve Flygplats.

Årets försäljning utgörs av avyttringen av Säve Flygplats till Castellum i december 2018.

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 316 Mkr (320). Se not 21 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 värderings-tidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att genomföra transaktionen.

Per 31 december 2018 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 5,75–8,0 procent (5,8–8,7).

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: –139/+197 (–192/+266)

+/-3 procent intäkter: +38/–38 (+53/–53)

+/-3 procent drifts- och underhållskostnader: –9/+9 (–10/+10)

* Känslighetsanalysen inkluderar effekter av förvaltningsfastigheter i intresseföretag.

NOT 19 Övriga materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader och mark	30	15	–	–
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	3	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	86	77	12	5
Utgående redovisat värde	122	95	12	5

BYGGNADER OCH MARK	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38	35
Inköp	17	3
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	55	38
Ingående avskrivningar	–23	–22
Årets avskrivningar	–2	–1
Utgående ackumulerat avskrivningar	–25	–23
Utgående redovisat värde	30	15

MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11	16
Inköp	12	2
Försäljningar/utrangeringar	–2	–7
Omklassificering	3	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	24	11
Ingående avskrivningar	–8	–15
Försäljningar/utrangeringar	0	7
Årets avskrivningar	–1	0
Omklassificering	–3	–
Utgående ack. avskrivningar	–12	–8
Årets nedskrivning	–6	–
Utgående ack. nedskrivningar	–6	–
Utgående redovisat värde	6	3

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118	101	8	8
Inköp	50	42	8	2
Omklassificering	–3	–	–	–
Avyttring/utrangering	–39	–25	0	–2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126	118	16	8
Ingående avskrivningar	–41	–40	–3	–2
Omklassificering	3	–	–	–
Avyttring/utrangering	19	18	0	1
Årets avskrivningar	–21	–19	–1	–2
Utgående ackumulerade avskrivningar	–40	–41	–4	–3
Utgående redovisat värde	86	77	12	5
Varav finansiellt leasade tillgångar	70	60	4	3

NOT 20 Andelar i koncernbolag

		Moderbolaget	
		2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		127	75
Förvärv av andelar i koncernföretag		0	-
Lämnat aktieägartillskott		39	52
Nedskrivning andelar i koncernföretag		-4	-
Utgående anskaffningsvärden		162	127

FÖRETAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2018-12-31 Kapitalandel %*	2017-12-31 Kapitalandel %*	2018-12-31 Redovisat värde	2017-12-31 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%	108	74
Serneke International AB, 559161-0273	Göteborg	100%	-	0	-
IFK GBG Transferintressenter AB, 559149-1625	Göteborg	54%	-	1	-
				162	127

* Tillika rösträttsandel

Moderbolaget Serneke Group AB äger 100 procent av aktierna i sex av sina dotterbolag och 54 procent av aktierna i ett av dotterbolagen. Dotterbolagen bedriver kärnverksamheten medan moderbolaget tillhandahåller koncerngemensamma tjänster. Serneke Industri AB bedri-

ver ingen verksamhet. Direktägda dotterbolag redovisas i tabellen ovan. Övriga i koncernen ingående bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.

NOT 21 Andelar i intresseföretag och joint ventures

		Koncernen	
		2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde		446	424
Förvärv av andelar i intresseföretag		21	0
Aktieägartillskott		49	34
Utdelning		0	0
Joint venture som övergått till koncernföretag under året		-400	-38
Resultatandel, efter skatt		6	26
Utgående värde		122	446

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

Den 28 december förvärvades resterande 50 procent av andelarna i Karlastaden Holding AB därmed har Serneke det bestämmande inflytandet. Köpeskillingen uppgick till 600 miljoner kronor och betalades i samband med tillträdet. Förvärvet utgör ett s.k. rörelseförvärv enligt IFRS 3 då förvärvade tillgångar och övertagna skulder utgör en verk-

samhet/rörelse vilket innebär att Serneke har värderat sina andelar till verkligt värde. Det har inneburit en omvärderingseffekt om 229 Mkr inklusive realisering av historiska internvinst eliminerings som påverkar resultatet positivt med motsvarande belopp.

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2018-12-31 Ägarandel *	2017-12-31 Ägarandel *	Intressebolag/ Joint Venture	Värderingsmetod
Karlastaden Holding AB, 559057-5816	Göteborg	-	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%	20,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Esstate Serneke Älvsjö Holding AB, 559157-0519	Göteborg	50,0%	-	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Serneke Midroc Holding AB, 559157-8876	Göteborg	50,0%	-	Joint venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Oceanateljén, 559034-3769	Malmö	50,0%	-	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Österskans, 559165-6953	Göteborg	50,0%	-	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
SerSund AB, 559117-6754	Göteborg	50,0%	-	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fjätersvålen AB, 556223-3527	Göteborg	40,0 %	-	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Consortium Builders Pty Ltd	Perth	33,0%	-	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden

* Tillika rösträttsandel

forts. Not 21

Beskrivning av verksamhet

- Änglagården Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla Prioritet Serneke Arena.
- 7H Bil AB – Bolaget ska bedriva handel med bilar mm.
- Fastighetskompaniet i Väst AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla fastigheter.
- Herrestads Etablering AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.
- Esstate Serneke Älvsjö Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.

- Serneke Midroc Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Oceanateljén – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Österskans – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- SerSund AB – Bolaget bedriver projektutveckling.
- Fjärtvålen AB – Bolaget bedriver skidanläggningsverksamhet.
- Consortium Builders Pty Ltd – Bolaget bedriver byggverksamhet i Australien.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	Karlstaden Holding AB		Änglagården Holding AB		Övriga	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Summa tillgångar	-	783	954	1 006	316	89
Summa skulder	-	677	645	696	270	64
Summa nettotillgångar	-	106	309	310	46	25
Preferensutdelningsrätt till övriga delägare *	-	-	-32	-55	-	-
Koncernens andel av nettotillgångar	-	356	92	83	30	7

RESULTATRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	Karlstaden Holding AB		Änglagården Holding AB		Övriga	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Intäkter	-	2	64	81	31	13
Årets resultat	-	-2	23	-20	-4	4
Koncernens andel av resultatet **	-	-1	9	-8	-3	1

*Ett avtal mellan delägarna till Änglagården Holding AB: Lommen Holding, Prioritet Finans och Serneke tecknades under 2015, vilket innebar preferensutdelning om 90 Mkr till förmån för de övriga delägarna innan Serneke kan ta del av fria utdelningsbara medel. Under 2016 (13 Mkr), 2017 (22 Mkr) och 2018 (23 Mkr) har utdelning skett till de övriga delägarna varpå företrädelserätten uppgår till 32 Mkr vid utgången av 2018. 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 -5 Mkr (-11) och utgående avsättning för kvarvarande åtagande uppgår till 12 Mkr.

** Orealiserade värdeförändringar på intressebolagets förvaltningsfastighet uppgår till -10 Mkr (-89 Mkr) varav koncernens andel efter skatt uppgår till -3 Mkr (-28). 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 2018 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 442 Mkr (460).

NOT 22 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående värde	223	261	2	1
Tillkommande från fastighetsförsäljningar	406	-	-	-
Tillkommande övriga	122	27	-	-
Omklassificering	-	-65	-	1
Reglering	-137	-	-	-
Utgående värde*	614	223	2	2
* varav räntebärande	51	10	-	-
* varav fordringar på intresseföretag och joint ventures	80	62	-	-

NOT 23 Projekt- och exploateringsfastigheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde*	283	242	3	3
Inköp	38	74	-	-
Omklassificeringar	-3	-10	-	-
Tillkommande genom rörelseförvärv	2 162	-	-	-
Investeringar	50	34	-	-
Nedskrivningar	-	-	-	-
Försäljningar	-23	-6	-	-
Övrigt	-	-51	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden*	2507	283	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 24 Varulager

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Råvaror och förnödenheter	1	1
Summa	1	1

NOT 25 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar, brutto	973	850	0	0
Reserv för förväntade kreditförluster	-1	-5	-	-
Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster	972	845	0	0

Reserv för förväntade kreditförluster som redovisas i projekten uppgår till 29 Mkr per 31 december 2018.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början	-5	-6	-	-
Årets reservering för förväntade kreditförluster	-2	-1	-	-
Reglerade förväntade kreditförluster	6	2	-	-
Summa reserv för förväntade kreditförluster	-1	-5	-	-

KONCERNEN	2018			2017		
	Brutto	Reserv för förväntade kreditförluster	Kundfordringar	Brutto	Reserv osäkra kundfordringar	Kundfordringar
ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR						
Ej förfallna	797	0	797	644	0	644
Förfallna 30 dagar	73	0	73	95	0	95
Förfallna 31-60 dagar	6	0	6	11	0	11
Förfallna 61-90 dagar	0	0	0	3	0	3
Förfallna > 90 dagar	97	-1	96	97	-5	92
Summa	973	-1	972	850	-5	845

NOT 26 Entreprenaduppdrag

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	6 532	4 662
Avgår fakturerade belopp	-6 134	-4 343
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	398	319
Fakturerade belopp	8 396	5 462
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	-7 864	-5 165
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	532	297

NOT 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror	10	8	4	3
Förutbetalda leasing	2	2	0	0
Förutbetalda försäkringar	4	1	0	0
Upplupna intäkter	2	16	-	0
Övriga förutbetalda kostnader	18	30	12	6
Summa	36	57	16	9

NOT 28 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar vid försäljningar av projektfastigheter	78	516	-	-
Fordran joint ventures	12	192	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	68	78	1	6
Summa	158	786	1	6

NOT 29 Eget kapital**Aktiekapital**

Vid ingången av 2017 uppgick aktiekapitalet till 2 271 486 kr och antalet aktier uppgick till 22 714 852 st till ett kvotvärde av 0,1 kr varav 5 360 000 st A-aktier och 17 354 852 st B-aktier.

Vid bolagsstämman den 29 juni 2016 beslutades att emittera konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 15,9 Mkr. Konvertiblerna har en löptid till och med den 26 augusti 2019 och löper med 1,6 procents årlig ränta och med en konverteringskurs om 120 kronor. Vid konvertering kan högst 132 350 aktier av serie B tillkomma och aktiekapitalet öka med högst 13 235 kronor. Innehavarna äger rätt att vid vissa tillfällen under löptiden påkalla konvertering till nya aktier av serie B. Per 31 december 2018 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. Per 31 december 2018 har inga konvertibler konverterats till B-aktier och 48 503 konvertibler återstår.

Under 2017 konverterades konvertibler till ett nominellt belopp om cirka 27 Mkr och emissionskostnaderna blev 2 mkr lägre än förväntat vilket redovisades mot eget kapital. Under 2018 har inga konvertibler konverterats.

Vid ingången av 2018 uppgick aktiekapitalet till 2 324 846 kr och antalet aktier uppgick till 23 248 452 stycken varav 5 360 000 A-aktier och 17 888 452 B-aktier. Vid utgången av 2018 uppgick aktiekapitalet till 2 324 846 kr. Totalt antal aktier uppgick vid utgången av 31 december 2018 till 23 248 452 stycken varav 5 210 000 A-aktier och 18 038 452 B-aktier.

Övrigt tillskjutet kapital – Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital består av överkursfond.

NOT 30 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
LÅNGFRISTIG				
Banklån	81	282	-	-
Konvertibla skuldebrev	7	23	7	23
Skulder avseende finansiell leasing	47	40	4	2
Obligationslån	691	296	691	296
Övriga	83	152	-	-
Summa	909	793	702	321
	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
KORTFRISTIG				
Banklån	127	33	-	-
Skulder avseende finansiell leasing	24	21	1	1
Konvertibla skuldebrev	15	-	15	-
Summa	166	54	16	1
Summa upplåning *	1 075	847	718	322

* All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

Säkerheter för upplåning

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 226 Mkr (186). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och pantsatta aktier i dotterbolag. För vidare information avseende säkerheter se not 34.

Känslighetsanalys ränterisk

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

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 1%	-10/+10	-7/+7
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 3%	-30/+30	-21/+21

Tillgängliga krediter

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Checkräkningskredit	200	200
Utnyttjat belopp	-	-
Tillgängliga krediter	200	200

Per 31 december 2018 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 2018 en soliditet om 40,9 procent (41,3).

Serneke Group AB (publ) har ett kreditlöfte om ytterligare 300 Mkr från banken utöver ovanstående checkräkningskredit på 200 Mkr som ej är nyttjat per 2018-12-31. Kreditlöftet kan användas till att utöka checkräkningskredit, garantier eller banklån.

Banklån

Banklånen förfaller fram till 2025 och har per 2018-12-31 genomsnittlig ränta på 1,70 procent per år (1,70).

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
< 12 månader	138	32	-	-
12-36 månader	74	264	-	-
> 36 månader	10	19	-	-
Summa	222	315	-	-

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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nominellt belopp	22	23	22	23
Skulddel per emissions-tidpunkt	-22	-23	-22	-23
Eget kapitalandel	0	0	0	0
Skulddel, per emissions-tidpunkt	-22	-23	-22	-23
Effektiv ränta	0	0	0	0
Skulddel per 31 december	-22	-23	-22	-23

Skulder avseende finansiell leasing

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

Leasingavgifterna är rörliga och följer ränteläget plus påslag. Betalningsperiodiciteten är månadsvis i förskott. Leasingavgiften baseras på referensräntan (Stibor 90 dagar med 90 dagars räntebindningsperiod) samt marginal med rak avskrivningsmodell. Leasingperioden är normalt 36 månader. Serneke har rätt att förtidsinlösa leasingkontrakt efter 12 månader. Vid förtidsinlösen ska Serneke erlägga vid avräknings-tillfället bokfört restvärde samt förfallna leasingavgifter och upplupna räntor. De leasade tillgångarnas redovisade värde framgår av not 19.

Skulder finansiella leasingavtal:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfallotidpunkt:				
Inom ett år	24	21	1	1
Mellan 1 och 5 år	47	40	4	2
Summa	71	61	5	3

Obligationslån

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

Det nya obligationslånet har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 5,25 procent och förfaller i juni 2021. Serneke har noterat det nya obligationslånet på Nasdaq Stockholm och första handelsdag var den 5 juli. Lånet löper med finansiella kovenanter beträffande soliditet och likviditet. Soliditeten ska uppgå till 25,0 procent för tiden till 2021-06-30. Likvida medel motsvarande 5 % av omsättningen ska alltid finnas. Kovenantskraven kräver även att samtliga fastigheter ska värderas av extern part. Serneke uppfyllde kraven per 31 december 2018.

NOT 31 Uppskjuten skatt

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Byggnader och mark	4	1	-	-
Förvaltningsfastigheter	-	10	-	-
Underskottsavdrag	13	26	10	25
Andra uppskjutna skattefordringar	9	10	-	4
Summa uppskjutna skattefordringar	26	47	10	29
Uppskjutna skatteskulder				
Byggnader och mark		-3	-	-
Förvaltningsfastigheter	-8	-72	-	-
Projekt- och exploateringsfastigheter	-175	-	-	-
Andra uppskjutna skatteskulder	0	-1	-	-
Summa uppskjutna skatteskulder	-183	-76	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	-157	-29	10	29

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.

Årets ökning av den uppskjutna skatteskulden är främst hänförlig till rörelseförvärvet av Karlastaden Holding AB som inneburit en uppskuten skatteskuld på 175 Mkr per 2018-12-31.

NOT 32 Övriga avsättningar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Tilläggsköpeskilling	53	84	-	-
Avsättning hänförlig till tillträde av fastighet	5	5	-	-
Avsättning för åtagande hänförliga till fastighetsförsäljningar	58	6	-	-
Avsättning för garantiåtaganden	47	63	0	20
Avsättning för övriga åtaganden	60	-	-	-
Summa	223	158	0	20

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Avsättningarna består av;				
Långfristig del	223	158	0	20
Kortfristig del	-	-	-	-
Summa	223	158	0	20

	Tilläggs- köpe- skilling	Avsättning hänförlig till fastighet	Avsättning för åtagande hän- förlig till fastig- hetsförsäljning	Avsättning för garanti- åtaganden	Avsättning för övriga åtaganden	Summa
Per 1 januari 2018	84	5	6	63	-	158
Tillkommande avsättning	4	-	52	9	60	125
Avsättningar vid förvärv	10	-	-	-	-	10
Återförda outnyttjade belopp	-	-	-	-	-	0
Utnyttjat under året	-45	-	-	-25	-	-70
Per 31 december 2018	53	5	58	47	60	223

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 sannolikt 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 diskonterings-effekten inte är väsentlig.

Övriga åtaganden

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

NOT 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3	0	3	0
Upplupna personalkostnader	86	70	6	3
Förutbetalda hyresintäkter	2	8	0	0
Förutbetalda intäkt	0	157	2	-
Övriga upplupna kostnader	21	25	4	4
Summa	112	260	15	7

NOT 34 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

AVSEENDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	85	305	-	-
Spärrmedel	30	-	-	-
Företagsinteckningar	500	48	500	-
Summa	615	353	500	-

AVSEENDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	124	32	-	-
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 202	-	-	-
Spärrmedel	0	120	-	120
Företagsinteckningar	-	200	-	200
Summa	1 326	352	-	320

AVSEENDE FASTIGHETS-FÖRSÄLJNINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	-	19	-	-
Summa	-	19	-	-

Eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	-	-	572	541
Borgen och entreprenad-garantier för koncernbolag	-	-	184	106
Borgensförbindelser i samband med fastighets-försäljningar	226	186	225	184
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	61	91	61	91
Borgenförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	143	125	143	125
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag *	20	145	20	145
Summa	450	547	1 205	1 192

* 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 2018 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 460 Mkr (460).

NOT 35 Kassaflödesanalys

JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	24	-26	-	-
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	-229	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	21	-238	-	-
Realisationsresultat fastigheter	-302	-	-	-
Realisationsresultat	-1	-	-	-
Avsättningar	27	37	-	-
Av- och nedskrivningar	24	20	2	2
Övrigt ej kassaflödes-påverkande	-134	12	-20	20
Summa	-570	-195	-18	22

Avstämning av nettoskuld

Nettoskuld	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel	389	431	310	392
Långfristiga räntebärande fordringar	51	10	0	0
Låneskulder – förfaller inom ett år	-166	-54	-16	-1
Låneskulder – förfaller efter ett år	-826	-641	-702	-321
Nettoskuld	-552	-254	-408	70
Likvida medel	389	431	310	392
Långfristiga räntebärande fordringar	51	10	0	0
Bruttoskuld – bunden ränta	-22	-23	-22	-23
Bruttoskuld – rörlig ränta	-970	-672	-696	-299
Nettoskuld	-552	-254	-408	70

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 2018	431	10	-24	-40	-30	-601	-254
Kassaflöde	-42	-	-	-	-26	-353	-421
Valutakursdifferenser	0	-	-	-	-	-	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	41	0	-7	-86	175	123
Nettoskuld per 31 december 2018	389	51	-24	-47	-142	-779	-552

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 2018	392	-	-1	-2	0	-319	70
Kassaflöde	-82	-	-	-	0	-391	-473
Valutakursdifferenser	0	-	-	-	-	-	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	0	-1	-15	11	-5
Nettoskuld per 31 december 2018	310	-	-1	-3	-15	-699	-408

NOT 36 Närstående**Närståenderelationer**

Koncernen står under betydande inflytande från Ola Serneke som genom bolag innehar 57 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 13 procent (13) av rösterna.

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

Ola Serneke Invest

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

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.

Michael Berglin

Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB.

Intresseföretag

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

Dotterbolag

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

Sammanställning över närstående transaktioner

KONCERNEN	2018	2017
Transaktioner med Ola Serneke Invest		
Försäljning till Ola Serneke Invest	1	2
Inköp från Ola Serneke Invest	44	0
Fordran på Ola Serneke Invest	-	-
Skuld till Ola Serneke Invest	10	-
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	540	372
Inköp från Adapta	12	12
Fordran på Adapta	57	50
Skuld till Adapta	4	4
Transaktioner med Michael Berglin		
Försäljning till Michael Berglin	3	-
Inköp från Michael Berglin	-	-
Fordran på Michael Berglin	4	-
Skuld till Michael Berglin	-	-

KONCERNEN	2018	2017
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Försäljning*	356	198
Inköp	16	3
Fordran	92	262
Skuld	6	29

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

Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 11.

NOT 37 Händelser efter balansdagen

Finns ej några väsentliga händelser att beakta efter balansdagen.

NOT 38 Disposition av moderbolagets vinst

Till årsstämman förfogande finns följande belopp, kr

Balanserat resultat	-283 591 759
Överkursfond	802 570 581
Årets resultat	-17 475 067
Summa	501 503 755

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	0
Överförs i ny räkning, kr:	501 503 755

Godkännande av finansiella rapporter

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 4 april 2019.

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 4 april 2019

Kent Sander
Ordförande

Mari Broman
Styrelseledamot

Ludwig Mattsson
Styrelseledamot

Ola Serneke
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Anna-Karin Celsing
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 4 april 2019

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 2018-01-01-2018-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56-67. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50-110 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 2018 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 2018 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 56-67.

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 revisionssed 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 från entreprenadavtal

Beskrivning av risk

Intäkter från entreprenadavtal redovisas över tid. När resultatutfallet av ett projekt rimligen kan mätas, redovisas projektinkomsten och de projektutgifter som är hänförliga till projektet som intäkt respektive kostnad genom hänvisning till projektets färdigställandegrad vid rapportperiodens slut. Färdigställandegraden mäts i huvudsak på basis av förhållandet mellan nedlagda projektutgifter för utfört arbete vid rapportperiodens slut och beräknade totala projektutgifter.

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

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende entreprenadavtal i förvaltningsberättelsen på sidan 55. 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 26 Entreprenaduppdrag i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

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

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

Förvärv av andelar i Karlastaden Holding AB

Beskrivning av risk

Serneke förvärvade under 2018 resterande 50 procent av andelarna i Karlastaden Holding AB ("Karlastaden"). Serneke erhöll i samband med transaktionen bestämmande inflytande över Karlastaden, som tidigare redovisades som ett joint venture.

Förvärvet ska klassificeras antingen som ett tillgångs- eller rörelseförvärv. Hur förvärvet klassificeras påverkar bland annat utformning av förvärvsanalys och redovisning av uppskjutna skatter. Mot bakgrund av att Serneke bedömt att förvärvet utgör ett rörelseförvärv enligt IFRS 3 ska förvärvade tillgångar och skulder värderas till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten. Detta kräver att företagsledningen gör ett antal bedömningar avseende exempelvis framtida kassaflöden och fastställande av direktavkastningskrav för bland annat de fastigheter som inkluderas i förvärvet. Relativt små förändringar i bedömningar och antaganden kan få betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

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

Våra granskningsåtgärder

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

- granskning mot underliggande avtal, tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor,
- granskning av koncernens antaganden avseende klassificeringen av förvärv som rörelseförvärv,
- granskning koncernens beräkningar och bedömningar avseende omvärdering av tidigare andelar i Karlstad,
- granskning av förvärvsanalys genom intervjuer med företagsledningen, inhämtande av underlag såsom genomförda externa värderingar för att bedöma koncernens gjorda antaganden i förvärvsanalysen,
- granskning att erforderliga upplysningar enligt IFRS lämnas i noter till de finansiella rapporterna.

Vid genomförandet av granskningsåtgärderna har redovisnings och skattespecialister medverkat.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–49 samt sida 115. 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 2018-01-01-2018-12-31 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 förlöpande 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards

on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

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

Deloitte AB utsågs till Serneke Groups ABs revisor av bolagsstämman 2018-05-03 och har varit bolagets revisor sedan 2013-05-14.

Göteborg den 4 april 2019

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Årsstämma 2019

Årsstämma i Serneke Group AB (publ) hålls den 8 maj 2019 kl. 16:00. Plats: Kvarnbergsgatan 2, Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 30 april 2019, dels ha anmält sitt deltagande i stämman till bolaget senast torsdagen den 2 maj 2019, 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 30 april 2019.

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 2 maj 2019. Fullmakten får inte vara äldre än ett år om den inte anger att den är giltig under en längre tid, dock längst fem år. Fullmaktens formulär för aktieägare som önskar delta i stämman genom ombud kommer att hållas tillgängligt på bolagets webbplats www.serneke.group.

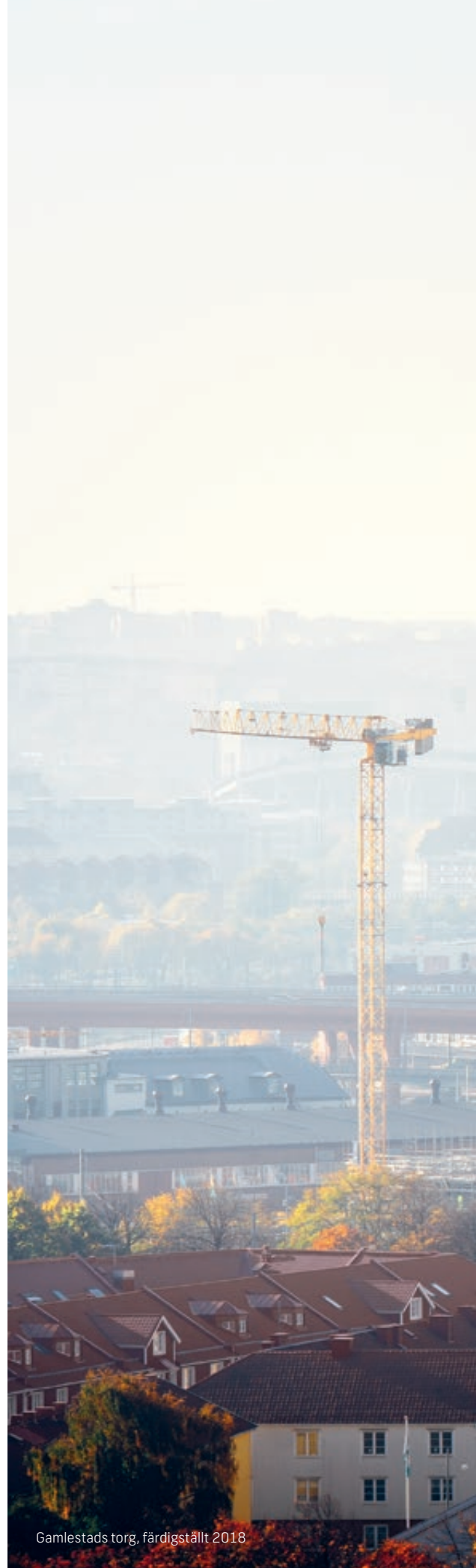
Fullständig kallelse kommer att finnas tillgänglig på www.serneke.group.



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

Serneke
Kvarnbergsgatan 2
411 05 Göteborg
031-712 97 00
www.serneke.group info@serneke.se

SERNEKE®



Gamlestads torg, färdigställt 2018