



INNEHÅLL

Översikt

Om Serneke	1
Året i korthet	2
Nästa fas för Karlatornet.....	4
Ordförande har ordet.....	6
VD har ordet.....	7
Ett starkare Serneke	9
Strategi för ökad lönsamhet	10
Finansiella mål	10
Omvärld.....	11
Tre affärsområden	13
Serneke Sverige.....	15
Serneke Invest.....	19
Serneke International.....	23

Hållbarhet

Vår syn på hållbarhet	24
Våra fokusområden	25
Styrning och ramverk.....	26
En trygg och säker arbetsmiljö	27
En utvecklande arbetsplats.....	29
Miljömedvetna val	32
Etiskt förhållningssätt och schyssta affärer	34

Aktien.....	35
Förvaltningsberättelse	37
Risker och riskhantering.....	41
Bolagsstyrningsrapport	44
Flerårsöversikt	54
Finansiella definitioner.....	56
Finansiella rapporter	59
Noter.....	73
Revisionsberättelse	103
Årsstämma.....	106



Den reviderade årsredovisningen för Serneke Group AB (publ), 556669-4153, utgörs av sidorna 37–102. Årsredovisningen publiceras på svenska och engelska, där den svenska är originalversionen. Hållbarhetsprioriteringar är integrerade i hela årsredovisningen.

NÄSTA GENERATION SAMHÄLLSBYGGGARE

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

Nytänkande och heltäckande

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

Tre samverkande affärsområden

Verksamheten inom Sernekes tre affärsområden, Sverige, Invest och International, präglas av samverkan. Allt arbete bedrivs dessutom i nära samarbete med kunder och partners. Därigenom skapas goda förutsättningar för hög effektivitet, god kontroll och ett bra slutresultat. Entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten inom Serneke Sverige är uppdelad i fem geografiska regioner; Väst, Öst, Syd, Norr och Mitt.

1 100 medarbetare

Serneke har medarbetare i olika åldrar, med varierande ursprung och olika bakgrund. Men det finns en sak som binder oss samman – viljan att tillhöra och tillföra något nytt. I slutet av 2020 uppgick antalet medarbetare till cirka 1 100.

Ett starkt samhälls-engagemang

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



Samhällsengagemang och en strävan att bidra till en mer hållbar utveckling menar vi går hand i hand med långsiktig tillväxt och god lönsamhet.

2020 I KORTHET

Det gångna året präglades i hög utsträckning av fortsatt arbete med att förbättra lönsamheten och lägga en stabil grund för framtiden. Arbetet omfattade såväl beslut om ny affärsplan som organisatoriska förändringar. Stort fokus låg även på att säkerställa finansieringen av Karlatornet.

Ny affärsplan med fokus på lönsamhet

I samband med Sernekes kapitalmarknadsdag i slutet av september 2020 presenterades en uppdaterad affärsplan som sträcker sig fram till 2025. I den nya affärsplanen sätts en tydlig strategi med fokus på lönsamhet, stabilitet och en stark företagskultur.

Ny organisation och minskade kostnader

Under året infördes en ny bolagsstruktur, där kärnverksamheterna inom entreprenad och projektutveckling samlades i affärsområde Serneke Sverige. Samtidigt infördes även en ny regionsbaserad organisation. Det övergripande målet är att öka samverkan inom koncernen och samtidigt stärka det lokala entreprenörs- och affärsmannaskapet.

Som ytterligare ett led i detta arbete genomfördes under året förändringar som innebär minskade kostnader framåt. Förändringarna, som berört cirka 100 tjänster, ger full effekt från och med inledningen av 2021.

Stärkt finansiell ställning

I slutet av året beslutade Sernekes styrelse att genomföra en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. Sammantaget tillförde emissionen, som genomfördes i början av 2021, bolaget cirka 170 Mkr före emissionskostnader.

Försäljning av byggrätter till Tosito

I slutet av året såldes cirka 15 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till fastighetsbolaget Tosito. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 190 miljoner kronor.

Strukturaffär med Fastighets AB Balder

I slutet av 2020 genomfördes en strukturaffär med Fastighets AB Balder som utöver att säkerställa finansieringen av Karlatornet även bidrog till att stärka Sernekes finansiella ställning.

- **Finansieringen av Karlatornet säkrad**

I strukturaffären förvärvade Fastighets AB Balder 50 procent av aktierna i JV-bolaget Karlatornet AB. Genom affären säkerställs finansieringen för Karlatornet, som kommer att bli Nordens högsta hus. Enligt en uppdaterad tidplan beräknas inflyttning kunna starta under andra halvåret 2023.

- **Försäljning av byggrätter**

Affären innebär även att Balder förvärvar cirka 100 000 kvadratmeter byggrätter av Serneke, fördelade på totalt tio projekt i huvudsak belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö. I avtalet ingår projektutvecklings- och entreprenaduppdrag för Serneke avseende cirka 1 400 hyreslägenheter och samhällsfastigheter. Transaktionen bedöms ha ett underliggande fastighetsvärde, inklusive investeringsstöd, om cirka 3,2 miljarder kronor och förväntas ge Serneke ett samlat positivt likviditetstillskott om cirka 250 miljoner kronor.

- **Balder blir ägare i Serneke**

Genom uppgörelsen förvärvar Balder 2 300 000 nyemitterade aktier i Serneke. Emissionen innebär ett likviditetstillskott för Serneke om totalt cirka 122 miljoner kronor före emissionskostnader.

NYTT KUNSKAPS- OCH KULTURCENTRUM I FALKENBERG. Under 2020 färdigställdes Falkenbergs nya Kunskaps- och kulturcentrum. Byggnaden rymmer ett nytt bibliotek samt gymnasie- och kulturskola.



Negativt resultat till följd av omstruktureringar

Koncernens intäkter för året uppgick till 6 871 Mkr (6 725), vilket var en ökning med 2 procent. Affärsområde Sverige ökade intäkterna med 4 procent till 6 990 Mkr (6 693). Invests intäkter uppgick till 325 Mkr (405), där 190 Mkr (177) avser försäljning av genomförd transaktion.

Koncernens rörelseresultat uppgick till -414 Mkr (-84). Resultatet har påverkats negativt av pågående strukturförändringar, vilka sammantaget medfört engångskostnader om -365 Mkr fördelade på omvärderingar av projektportföljen, ökade reserver för tvister, avveckling av PU-projekt och anläggningsprojekt samt transaktionskostnader för Karlatornet.

Stabil ordergång och stark orderstock

Den externa ordergång för året uppgick till 10 639 Mkr (8 601). Tyngdpunkten på erhållna uppdrag under året utgörs till stor del av samhällsfastigheter och bostadsproduktioner. Den externa orderstocken vid utgången av året uppgick till 13 619 Mkr (8 943). Det innebär en ökning om 52 procent jämfört med föregående år.

Aktivt arbete för att minska risken för spridning av covid-19

Under året bedrevs ett omfattande arbete med att minimera risken för smittspridning på kontor och byggarbetsplatser. Det förebyggande arbetet har omfattat ett brett spektrum av åtgärder, bland annat kontinuerliga riskbedömningar av arbetsplatser och arbetsmoment, strikta rutiner kring rengöring och hygien och information om att hålla avstånd. Alla medarbetare inom koncernen som under året haft möjlighet att distansarbete, har uppmanats att göra så. Fysiska möten har så långt möjligt undvikits och ersatts av digitala.

INTÄKTER, MKR

6 871

ORDERINGÅNG, MKR

10 639

RÖRELSERESULTAT, MKR

-414

ORDERSTOCK
31/12 2020, MKR

13 619

RÖRELSEMARGINAL, %

-6,0

Nyckeltal

Mkr	2020	2019
Intäkter	6 871	6 725
Rörelseresultat	-414	-84
Rörelsemarginal, %	-6,0	-1,2
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-15,82	-3,66
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	78,68	96,92
Soliditet, %	32,5	38,0
Nettolåneskuld	20	1 224
Nettoskuldssättningsgrad, %	1,0	56,2
Orderingång	10 639	8 601
Orderstock	13 619	8 943

Omsättning och resultat



Koncernens intäkter för året uppgick till 6 871 Mkr (6 725), vilket var en ökning med 2 procent jämfört med föregående år. Rörelseresultat uppgick till -414 Mkr (-84).

Övriga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ola Serneke lämnar rollen som VD för Serneke Group

I slutet av februari 2021 lämnade Ola Serneke rollen som VD och koncernchef för Serneke Group. Han lämnade även sin post som ledamot i bolagets styrelse. Ola Serneke fortsätter som ansvarig för bolagets större projekt inom stadsutveckling i rollen som VD för Serneke Invest. Som t.f. VD och koncernchef har Michael Berglin (vice VD Serneke Group) utsetts.

NÄSTA FAS FÖR KARLATORNET OCH KARLASTADEN

I mitten av december förvärvade Fastighets AB Balder 50 procent av aktierna i JV-bolaget Karlatornet AB. Uppgårelsen innebär att finansieringen för projektet säkerställs och byggnationen av Karlatornet fortsätter.

När Karlatornet är uppfört kommer byggnaden vara Nordens högsta byggnad med 73 våningar och 245 meter hög. Karlatornet kommer att omfatta drygt 600 lägenheter, ett Clarion-hotell med cirka 300 rum, drygt 8 000 kvadratmeter kontors- och handelsytor samt en utsiktsplats. Inflyttning beräknas kunna starta under andra halvåret 2023.

I mars 2021 var cirka 80 procent av lägenheterna i Karlatornet sålda. Enligt avtalet med Balder ska Serneke säkerställa de återstående osålda lägenheterna. Balder erhåller samtidigt en option att förvärva Karlatornets hotell och kontorsdelar.

Karlatornets totala budget uppgår till cirka 5,5 miljarder kronor. Samtliga arbeten, inklusive den komplexa grundläggningen, har fram till årsskiftet 2020/2021 genomförts inom budget.

Serneke fortsätter framöver som huvudentreprenör. I december 2020 tecknades ett totalentreprenadavtal med Karlatornet AB

avseende projektets återstående projektutvecklings- och entreprenadarbeten till ett fast pris om cirka 3,2 miljarder kronor.

Fullt färdigställt beräknas det totala projektvärdet som lägst uppgå till 6,4 miljarder kronor.

Utvecklingen av Karlastaden fortsätter

Efter affären kommer Serneke att kvarstå som ensam ägare till övriga byggrätter i den nya, framväxande Karlastaden. Sammantaget består stadsdelen av cirka 200 000 kvadratmeter utvecklingsbar yta för blandad bebyggelse uppdelad i sju kvarter.

Serneke kommer under 2021 fortsätta arbetet med att fullfölja utvecklingen för resten av stadsdelen, vilket bland annat innebär intensifierade dialoger med potentiella investerare och samarbetsparter.

”Det känns mycket glädjande att få vara del av förverkligandet av ett så unikt stadsutvecklingsprojekt. Att Karlatornet ingår som en del i en långsiktig affär med Serneke, som omfattar nästan 1 400 hyresrätter och drygt 12 000 kvadratmeter kommersiella lokaler, känns extra roligt.”

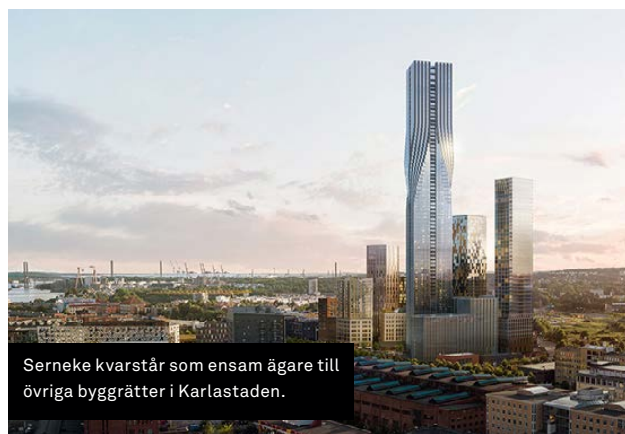
Erik Selin, VD för Balder

”Att få in Balder som delägare i Karlatornet är en optimal lösning för oss, för projektet och för staden. I Balder har vi en stabil och långsiktig partner med stark lokal förankring och med samma starka tro på projektet och utvecklingen av staden som vi.”

Ola Serneke, VD för Serneke Invest och initiativtagare till Karlastaden



I mars 2021 var de första 12 våningarna på kärnan på plats.



Serneke kvarstår som ensam ägare till övriga byggrätter i Karlastaden.



Ola Serneke och Erik Selin.

KARLASTADENS FRAMVÄXT



ORDFÖRANDE HAR ORDET

FOKUS PÅ LÖNSAMHET OCH STABILITET

2020 blev ett år ingen av oss hade kunnat förutspå eller planera för. Pandemin svepte in och ställde beslutsfattare, enskilda individer och företag inför prövningar vi aldrig tidigare ställts inför. Sammantaget satte stora utmaningar i såväl omvärlden som internt sin tydliga prägel på styrelsens arbete under det gångna året.

Serneke har sedan starten gjort en på många sätt fantastisk resa. Genom att tänka nytt och utmana befintliga strukturer har bolaget vuxit snabbt och på relativt kort tid etablerat sig som ett av de större entreprenadbolagen i Sverige. Tillväxten har dock skett på bekostnad av lönsamhet – vilket återspeglas tydligt i den finansiella utvecklingen för 2020.

Till styrelsens främsta uppgift i detta läge är att ta fram en långsiktig riktning. Stort fokus under året har varit att, i nära samarbete med företagsledningen, arbeta fram nya mål och en ny strategisk inriktning. Resultatet av detta arbete syns tydligt i den uppdaterade affärsplan som presenterades på kapitalmarknadsdagen i september. Planen sätter ett tydligt fokus på lönsamhet och stabilitet.

Utöver det mer långsiktiga arbetet med att lägga grunden för ett starkare Serneke har vi även haft att hantera den situation vilken resulterade i att Ola Serneke i februari 2021 lämnade rollen som VD och koncernchef, för att istället fortsätta som ansvarig för bolagets större projekt inom stadsutveckling i rollen som VD för Serneke Invest. Förändringen syftar dels till att säkerställa en fortsatt stark utveckling av bolaget, dels till att stärka bolagets förtroende hos kunder, ägare och anställda.

Styrelsens fokus framöver

Styrelsens fokus under 2021 kommer till stora delar att ligga på uppföljning av affärsplanen och den åtgärdsplan som tagits fram i syfte att säkerställa lönsamhet och skapa ett starkare Serneke. Givetvis kommer vi även bevaka och analysera utvecklingen av pandemin och dess konsekvenser på entreprenadsektorn.

God bolagsstyrning – grunden för en sund verksamhet

Externa och interna utmaningar ställer extra höga krav på ett väl fungerande styrelsearbete och en väl fungerande bolagsstyrning. Min och styrelsens ambition är att genom en god och väl anpassad bolagsstyrning säkerställa en sund företagskultur som bidrar till att utveckla koncernen och dess verksamhet – som helhet och som enskilda delar. Till förutsättningarna hör en tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan lednings- och kontrollorgan, god ordning och reda i de interna systemen samt transparens gentemot ägare och kapitalmarknad. Här har vi mycket på plats men kommer framöver öka ansträngningarna ytterligare när det gäller rutiner och system som möjliggör kontinuerlig uppföljning av mål, intern kontroll och riskhantering.

Styrelsens arbete bedrivs huvudsakligen genom formella styrelsemöten men också i olika utskott. Det faktum att samtliga ledamöter sitter med i något eller några utskott skapar delaktighet och kontinuitet även mellan de formella mötena.

Bra dialog och starkt internt engagemang

Till styrelsens främsta uppgifter hör både att stötta koncernledningen och att kritiskt granska dess arbete. För att lyckas med det krävs en öppen och konstruktiv dialog mellan styrelse och ledning. Från styrelsens håll upplever vi att så är fallet. Jag vill här också uttrycka styrelsens uppskattning för det engagemang som visats, och visas, inom hela organisationen. Den entusiasm som, trots stora utmaningar och förändrade arbetsförhållanden, präglat arbetet under det gångna året bådär gott när vi nu blickar framåt.



Jan Johansson, Ordförande
Invald i styrelsen vid årsstämman i maj 2020

VD HAR ORDET

”ETT OMTUMLANDE OCH INTENSIVT ÅR”

För Sernekes del var 2020 ett år av stora interna utmaningar i form av svag lönsamhet och ett intensivt arbete med att säkerställa finansieringen av bolagets enskilt största projekt – Karlatornet. Här ger Michael Berglin, sedan februari 2021 tillförordnad VD och koncernchef sin bild av det gångna året och arbetet med att lägga grunden för ett starkare Serneke.

Hur skulle du övergripande beskriva utvecklingen under 2020?

”Det var på många sätt ett både omtumlande och intensivt år. Utöver pandemin och stora utmaningar i omvärlden, har vi brottats med interna utmaningar i form av svag lönsamhet och osäkerhet kring finansieringen av vårt enskilt största projekt, Karlatornet.”

Vad har gjorts för att vända utvecklingen?

”Vi har gjort en rejäl översyn av hela verksamheten, vilket resulterat i att vi under året etablerat en ny organisation, antagit en ny affärsplan och genomfört kostnadsbesparingar. Stor kraft har givetvis även lagts på att säkerställa finansieringen av Karlatornet. Sammantaget innebar utvecklingen under 2020 ett nödvändigt stålbad. Det har varit intensivt och tidvis utmanande, men när vi nu summerar året kan vi konstatera att vi står betydligt stabilare och starkare än för ett år sedan. Vi har en tydlig affärsplan och strategi vi tror stenhårt på, vi har en bättre anpassad organisation och en stabilare finansiell ställning. Därutöver har vi även en rekordstor orderbok med projekt som vi ser fram emot att leverera. Det är inte så att det saknas utmaningar framåt, men vi står nu på en helt annan grund än för ett år sedan.”

Hur har pandemin påverkat Serneke?

”Den har påverkat oss på flera olika sätt. Att vi under första kvartalet inte kunde slutföra transaktionen som var tänkt med Karlatornet var en direkt konsekvens av pandemin. Den inställda affären kom sedan att sätta sin prägel på hela året för oss. Därutöver har vi även märkt av en något mer avvaktande inställning när det gäller beslut kring att starta upp nya projekt. Med detta sagt måste vi ändå konstatera att vi varit förskonade i jämförelse med andra branscher som haft en mycket mer direkt påverkan. Utöver ren affärsmässig

påverkan har vi också, lika alla andra, behövt se över våra arbetsformer, där högsta prio givetvis varit att minimera risken för smittspridning på våra byggarbetsplatser och kontor.”

I samband med kapitalmarknadsdagen i september presenterades en ny affärsplan för åren fram till 2025. Hur skulle du beskriva strategin framåt?

”Sedan starten 2002 har Serneke haft ett tydligt och uttalat fokus på tillväxt. Ambitionen har hela tiden varit att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. Denna position har vi nu uppnått, om än på bekostnad av lönsamhet. Här skiftar vi nu fokus. I den nya affärsplanen sätts en tydlig strategi med stort fokus på lönsamhet, stabilitet och en stark företagskultur. Till de viktigare delarna hör att förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten och i högre utsträckning än tidigare prioritera framgångsrika enheter och projekt som passar vår organisation. Vad gäller projektutvecklingsverksamheten ska vi i ökad utsträckning fokusera på transaktionsmöjligheter redan i tidiga skeden.”

Det största affärsområdet, Serneke Sverige, redovisade en förlust för 2020. Vad är målet för 2021?

”Fullt fokus ligger nu på att öka lönsamheten. Långsiktigt skall vår affär uppvisa lönsamhet på en nivå som är högre än konkurrenternas. Det kommer inte ske över en natt, men vår absoluta ambition är att redan under 2021 ha en finansiell utveckling som tydligt markerar att vi rör oss i rätt riktning. För att lyckas med det satsar vi nu stora resurser på att förbättra processer kring bland annat styrning, kontroll och riskhantering. I högre utsträckning än tidigare prioriterar vi också projekt där vi har bevisad erfarenhet och kompetens.”



Michael Berglin är sedan februari 2021 tillförordnad VD och koncernchef.

Genom strukturaffären med Balder säkerställdes finansieringen av Karlatornet. Hur ser du på samarbetet med just Balder?

"Det är en perfekt partner för både oss och projektet. Vi känner varandra väl, har samma starka tro på projektet – och delar dessutom samma passion för stadsutveckling."

Hur går det med övriga delar i Karlastaden?

"Intresset i omvärlden har länge varit stort och nu när finansieringen av Karlatornet är säkrad är det större än någonsin. Vi för nu diskussioner med flera aktörer som vill köpa byggrätter och bli en del av utvecklingen av den nya stadsdelen. I den allmänna debatten blir det ofta Karlatornet som hamnar i fokus, men man ska inte glömma bort att övriga Karlastaden omfattar cirka 200 000 kvadratmeter byggrätter. Här finns en enorm potential. Med sin internationella prägel kommer det bli en stadsdel som vi inte upplevt tidigare."

Hur upplever du utvecklingen på entreprenadmarknaden överlag?

"Trots en viss osäkerhet kring pandemins långsiktiga effekter, ser vi att efterfrågan på både bostäder och samhällsfastigheter fortsätter att öka. Här har vi ett bra erbjudande och en stark ställning som vi ska bli än bättre på att dra nytta av."

Inom Serneke Invest finns idag en relativt stor projektportfölj. Vad är planen med denna?

"Vi har inga långsiktiga ägarambitioner. Strategin går ut på att förädla och utveckla de projekt vi har, avyttra dem när rätt tillfälle ges

och sedan, successivt och kontinuerligt, fylla på med nya projekt. Tittar man bakåt på tidigare avyttrade projekt kan vi med fog påstå att vi varit duktiga på att se möjligheter andra inte sett. Det är givetvis målet framåt också. Försäljningen av byggrätter till Balder under det gångna året är ett bra exempel på hur vi vill arbeta. Vi identifierar en möjlighet, utvecklar och förädlar projektet, avyttrar det – men kvarstår som entreprenör vid genomförandet."

Hur ser du på Sernekes arbete med hållbarhet? Och vad innebär det ökade fokuset på lönsamhet för ambitionerna inom hållbarhetsområdet?

"Vi har alltid ansett att ett fokuserat hållbarhetsarbete går hand i hand med långsiktig och lönsam tillväxt. Den inställningen är intakt även framöver. Vårt främsta bidrag till en mer hållbar utveckling ligger i vårt samhällsengagemang. Vår verksamhet handlar i grund och botten om att utveckla städer, orter och samhällen. Genom projekten och i kraft av vår storlek har vi både ett ansvar och en möjlighet att göra skillnad. Givetvis arbetar vi även med att minska vår egen direkta och indirekta miljöpåverkan, men det är förmågan att bidra till ett bättre samhälle som utgör vårt främsta bidrag till en mer hållbar utveckling. Vi vill vara med och bidra till ett bättre, mer inkluderande, samhälle, en positiv stadsutveckling – och även en bättre folkhälsa. Vi är övertygade om att detta synsätt är bra både för samhället och de egna affärerna."

Hur skulle du beskriva utgångsläget inför 2021?

"Med vår nya organisation och affärsplan har vi en bra grund att utgå från. Vi vet nu att Karlatornet kommer byggas, vi har den

” Till de viktigare delarna framöver hör att förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten. Vad gäller projektutvecklingsverksamheten ska vi i ökad utsträckning fokusera på transaktionsmöjligheter redan i tidiga skeden.

största orderboken någonsin och vi har internt skiftat fokus till att sätta lönsamhet högst på agendan. Förutsättningarna är bra men för att ta det hela vägen måste vi behålla fokus och verkligen göra jobbet. Det kommer kräva hela organisationens engagemang, men jag är övertygad om att vi kommer lyckas."

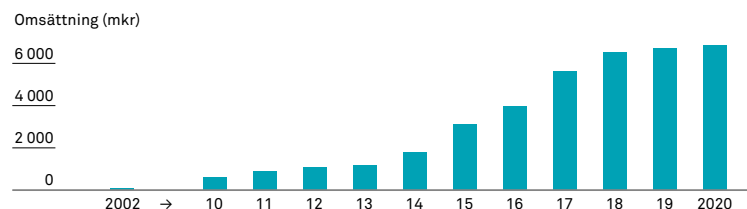
ETT STARKARE SERNEKE

Ända sedan starten 2002 har Serneke haft ett tydligt och uttalat fokus på tillväxt. Ambitionen har hela tiden varit att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. I takt med att denna position uppnåtts, skiftas nu fokus mot stabilitet och lönsamhet. Det övergripande målet är att lägga grunden för ett starkare Serneke.

Som ett viktigt led i detta arbete fastställdes under 2020 en ny affärsplan innehållande bland annat ett uppdaterat strategiskt ramverk, nya långsiktiga finansiella mål och en ny organisation. I den nya affärsplanen sätts en tydlig strategi med fokus på lön-

samhet, stabilitet och en stärkt företagskultur. Utifrån denna position ska kunderbjudandet utvecklas och ställningen på såväl befintliga som nya marknader stärkas.

Utvecklingen 2002 – 2020



Entreprenöriellt

- Grundades 2002 som SEFA.
- Entreprenörsdriven tillväxt.
- Tydlig vision om att bli ett av de största entreprenadföretagen i Sverige.

Tillväxtfokus

- Tillväxt före lönsamhet i syfte att vinna marknadsandelar från de tre stora byggbolagen i Sverige.
- Organisation med separata affärsområden etableras.
- Varumärkesplattform utvecklas.
- Påbörjar investeringar i struktur, interna system och processer.
- Börsnotering – tillgång till kapitalmarknaden.
- Uppbyggnad av projektutvecklingsportföljen.

Affärsplanen framåt

Ett Starkare Serneke

- Den initiala fasen av affärsplansperioden går ut på att bygga en stabil grund inför vårt fortsatta arbete mot att nå våra mål och långsiktiga vision – *Vi ska skapa Ett Starkare Serneke.*
- För att skapa Ett Starkare Serneke kommer verksamheten att fokusera på:

LÖNSAMHET
STABILITET
EN STARK & FRAMGÅNGSRIK KULTUR

Vidareutveckling

- Med en stabil grund att stå på går bolaget in i nästa utvecklingsfas.
- Inom denna fas kommer vi att vidareutveckla vårt kunderbjudande och stärka vår position i befintliga och nya attraktiva marknader.
- Vi kommer även att prioritera initiativ som bidrar till en mer hållbar verksamhet och ökad grad av digitalisering.

2021

2025 →

EN TYDLIG STRATEGI FRAMÅT



Lönsamhet

- **Förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten**
Genom att säkerställa rätt förutsättningar i alla våra projekt - från urval och anbud till genomförande och färdigställande. Därutöver även ökad kontroll, skärpt riskhantering och effektivare utnyttjande av resurser.
- **Balansera bolagets tillväxt**
Fokus på att stärka närvaron på befintliga orter och prioritera framgångsrika resultatenheter. Även uppstart av internationell verksamhet (projektexport).
- **Öka samverkan och förverkliga synergier**
Realisera fördelarna med den nya organisationen, nyttja resurser flexibelt inom koncernen och öka den interna samverkan.



Stabilitet

- **Öka värdeskapande aktiviteter inom projektutvecklingsverksamheten**
Genom att fokusera på transaktionsmöjligheter i ett tidigare skede och använda kapital där det skapar mest värde.
- **Säkerställ kvalitet och förutsägbarhet**
Fokusera på styrkorna inom koncernen och hela tiden utveckla erbjudandet i syfte att skapa värde för kunderna. Arbetssättet ska kännetecknas av hög kvalitet och professionalism.



En stark & framgångsrik kultur

- **Attrahera och utveckla**
Skapa en utvecklande, hållbar och diversifierad arbetsplats med ett engagerat och inkluderande ledarskap.
- **Samla bolagets energi i en enad kultur**
Fortsätta utveckla en kultur som uppmuntrar engagemang och entreprenörskap där affären och viljan att förbättra alltid är i centrum.

FINANSIELLA MÅL

Serneke Group

- >6% rörelsemarginal
- >15% avkastning på eget kapital
- >30% soliditet
- Positivt operativt kassaflöde varje kvartal rullande 6 månader

Serneke Sverige

- Växa snabbare än konkurrenterna under en affärscykel
- >4% rörelsemarginal
- Positivt operativt kassaflöde

Serneke Invest

- >10% avkastning på investerat kapital per år under en affärscykel
- Positivt totalt kassaflöde

Serneke International

- >12% rörelsemarginal
- Positivt operativt kassaflöde

OMVÄRLD

Sernekets verksamhet påverkas av flera större trender i marknad och omvärld. Hit hör givetvis en ökad osäkerhet till följd av pågående pandemin – men också en generellt ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal, allt striktare upphandlingskrav och en hård konkurrens om erfarna medarbetare.

Delvis dämpad marknad – men fortsatt strukturellt underskott på bostäder och samhällsfastigheter

Pandemin har haft en negativ påverkan på vissa delar av entreprenadmarknaden, framför allt projekt relaterade till handel och kontor. Därutöver märks även en något ökad trögrörlighet i beslut kring nya projekt. Den växande befolkningen i Sverige har dock en fortsatt positiv effekt på byggandet, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar. Sammantaget uppskattar Boverket att i genomsnitt 64 000 nya bostäder per år behöver byggas under perioden 2018 till 2027 för att möta behovet.

Ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal

Under senare år har det blivit vanligare med totalentreprenader och samverkansavtal. Vid en totalentreprenad tar byggaren ett helhetsansvar och utför allt från projektering till val och inköp av material och uppförande. Samverkan och partnering är en strukturerad arbetsform som innebär

att byggherre och entreprenör arbetar nära varandra, mot gemensamma mål och med stor förståelse för varandras behov, utmaningar och affär.

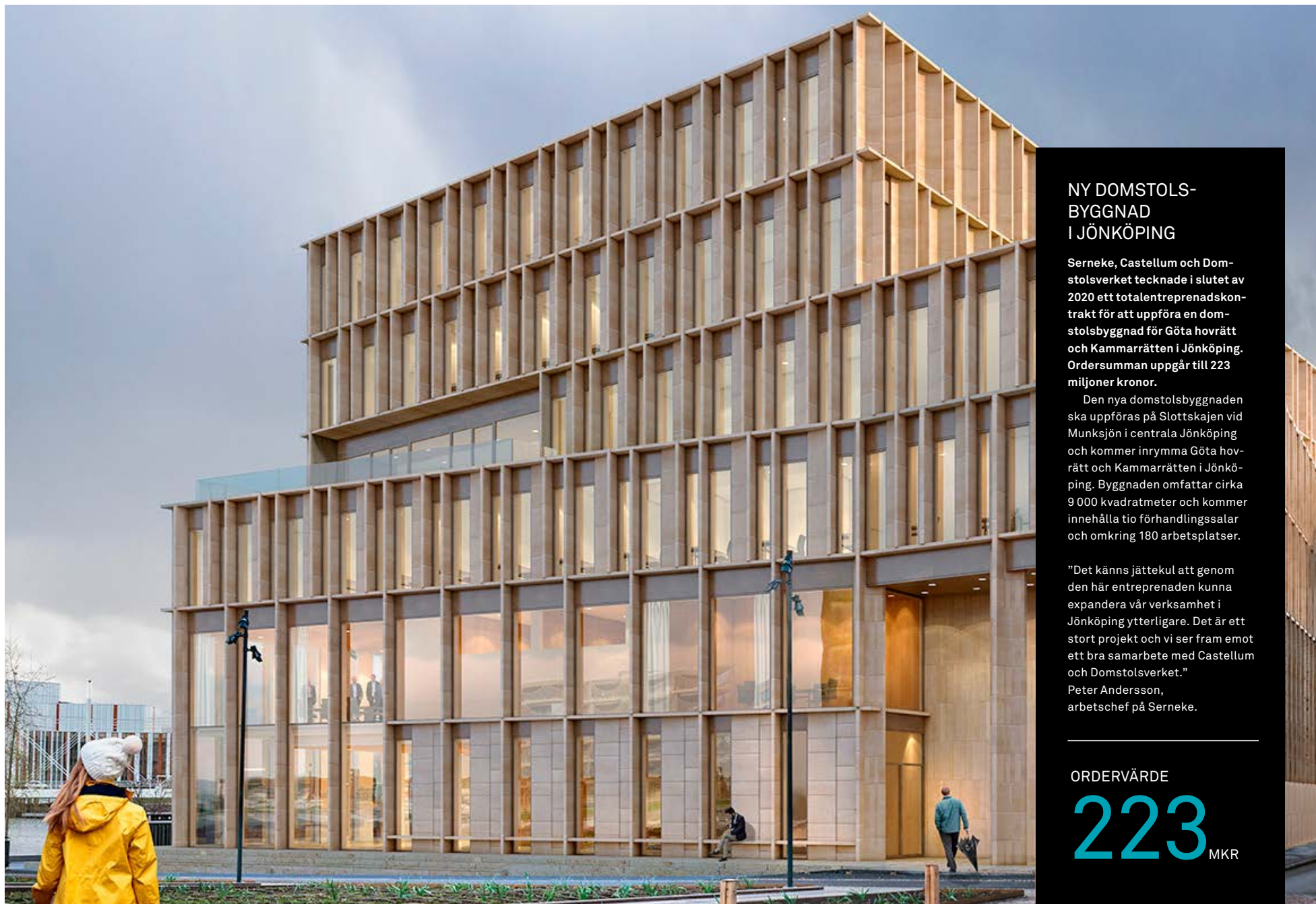
Striktare upphandlingskrav och ökad transparens

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

Arbetsgivarvarumärket allt viktigare

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





NY DOMSTOLS- BYGGNAD I JÖNKÖPING

Serneke, Castellum och Domstolsverket tecknade i slutet av 2020 ett totalentreprenadskontrakt för att uppföra en domstolsbyggnad för Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Ordersumman uppgår till 223 miljoner kronor.

Den nya domstolsbyggnaden ska uppföras på Slottskajen vid Munksjön i centrala Jönköping och kommer inrymma Göta hovrätt och Kammarrätten i Jönköping. Byggnaden omfattar cirka 9 000 kvadratmeter och kommer innehålla tio förhandlingssalar och omkring 180 arbetsplatser.

”Det känns jättekul att genom den här entreprenaden kunna expandera vår verksamhet i Jönköping ytterligare. Det är ett stort projekt och vi ser fram emot ett bra samarbete med Castellum och Domstolsverket.”

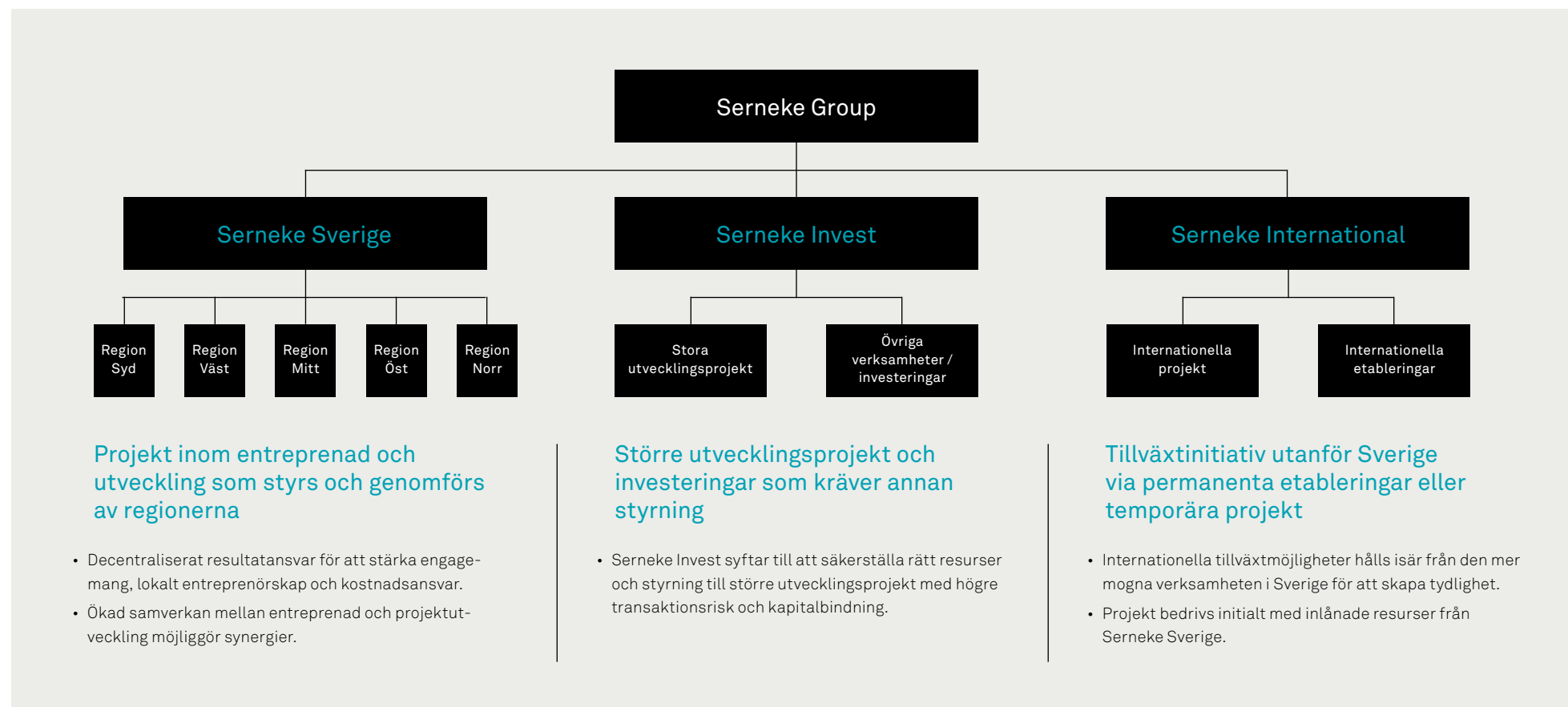
Peter Andersson,
arbetschef på Serneke.

ORDERVÄRDE

223 MKR

TRE AFFÄRSOMRÅDEN

Sedan omorganisationen i början av 2020 samlas kärnverksamheterna inom entreprenad och projektutveckling i affärsområde Serneke Sverige. I syfte att renodla verksamheten i koncernen etablerades under året två nya affärsområden, Serneke Invest och Serneke International.





” 2020 var ett på många sätt utmanande år för Serneke Sverige. Stort fokus under 2021 kommer att ligga på att förbättra lönsamheten. Vi lägger nu stor kraft på att stärka upp processer avseende styrning, riskhantering och uppföljning. Vi ska också bli bättre på att prioritera projekt med rätt förutsättningar för lönsamhet och stabilitet.

Anders Arfvén
VD Serneke Sverige



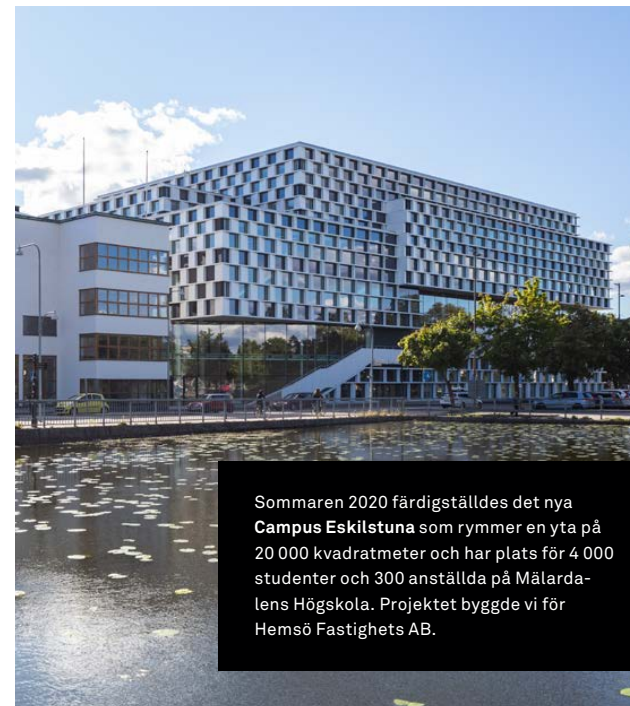
” För Serneke Invests del präglades 2020 i hög utsträckning av arbetet med Karlatornet och strukturaffären med Balder. Tittar vi framåt ska vi fortsätta arbetet med pågående projekt men också processen med att realisera värden i portföljen. Rent organisatoriskt ska vi även tydliggöra gränsdragningen mellan Serneke Sveriges projektutvecklingsverksamhet och Serneke Invest.

Ola Serneke
VD Serneke Invest



” Serneke International är under uppstart och kommer under överskådlig tid inte binda något betydande kapital. Affärsområdet ska ses som en plattform för att möjliggöra och realisera en långsiktig satsning på utvalda internationella marknader. Fokus under 2021 kommer att ligga på förberedelser inför uppstarten av de första projekten vi nu har i vår pipeline.

Michael Berglin
t.f. VD och koncernchef,
ansvarig för Serneke International



Sommaren 2020 färdigställdes det nya **Campus Eskilstuna** som rymmer en yta på 20 000 kvadratmeter och har plats för 4 000 studenter och 300 anställda på Mälardalens Högskola. Projektet byggde vi för Hemsö Fastighets AB.

Intäkter och rörelseresultat 2020

	Intäkter	Rörelse- resultat
Sverige	6 990	-331
Invest	325	-91
International	0	-13
Koncerngemensamt	88	0
Elimineringar	-532	21
SUMMA	6 871	-414

SERNEKE SVERIGE

Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet samt projektutvecklingsverksamhet genom utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest. Verksamheten är organiserad utifrån fem regioner: Väst, Öst, Syd, Mitt och Norr.

Utveckling 2020

Intäkterna uppgick till 6 990 Mkr (6 693), en ökning med 4 procent. Rörelseresultatet uppgick till –331 Mkr (88) motsvarande en rörelsemarginal om –4,7 procent (1,3). Marginalen har påverkats negativt av den pågående omorganisationen men också av en lönsamhetsanalys av pågående projekt som inneburit nedskrivningar i ett antal projekt.

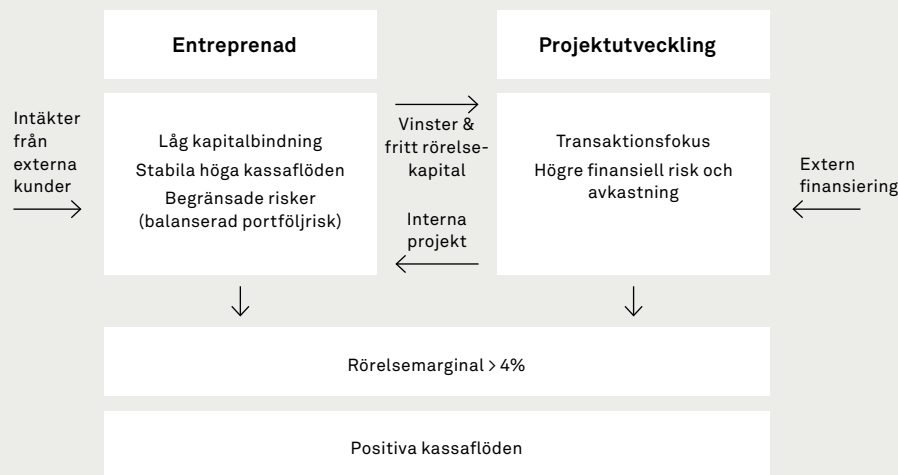
Den externa orderingången för året uppgick till 10 639 Mkr (8 601). Den externa orderstocken vid utgången av året uppgick till 13 619 Mkr (8 943). Det innebär en ökning om 52 procent jämfört med föregående år. Största delen av orderboken, cirka 75 procent, utgjordes av bostäder.

En stor del av den kraftiga ökningen i såväl orderingång som orderstock förklaras av entreprenadavtal med JV-bolaget Karlatornet AB.

Finansiell utveckling

	2020	2019
Intäkter	6 990	6 693
Rörelseresultat,	–331	88
Rörelsemarginal, %	–4,7	1,3
Orderingång	10 639	8 601
Orderstock	13 619	8 943

Affärsmodell



Serneke Sveriges affärsmodell bygger på intern samverkan, tillvaratagande av operativa och finansiella synergier samt en väl avvägd balans mellan risk och möjlighet till avkastning. Kärnan i verksamheten utgörs av entreprenaduppdrag inom bygg och anläggning. Entreprenadverksamheten är kapitaleffektiv, genererar goda kassaflöden och kännetecknas av en begränsad finansiell risk. Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från markanvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras – tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet. Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utvecklings- och fastighetsprojekt. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.



Fokusområden 2021

- Förbättra processer och medvetenhet kring styrning, kontroll och riskhanteringen i projekt.
- Skapa rätt förutsättningar för genomförandet av våra projekt.
- Prioritera attraktiva geografier, utveckla marknadsarbetet och förtydliga våra styrkor i kunderbudandet.
- Prioritera projekt där vi har bevisad kompetens och genomförandekraft.
- Uppmuntra kontinuerligt förbättringsarbete som en del av kulturen.

Finansiella prioriteringar

- Tillväxt på befintliga marknader och med befintligt erbjudande inom Sverige (organisk tillväxt).
- Styrning av verksamheten så att vi når våra lönsamhetsmål.
- Effektivare användning av resurser och ökad kostnadsmedvetenhet.
- Förbättra rörelsekapitalet inom entreprenadrörelsen (främst genom effektivare hantering av kundfordringar).

Entreprenadverksamhet

Entreprenadverksamhetens fokus ligger på större byggentreprenader i storstadsregionerna. Verksamheten innefattar främst uppförande av bostäder samt kommersiella och offentliga fastigheter. I erbjudandet ingår även alla typer av mark- och anläggningsarbeten: markarbeten, grundläggning, infrastruktur, ledningsnät, energianläggningar, hamnentreprenader, industriprojekt och betongentreprenader.

Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområdet Invest. De externa kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och lands-ting, myndigheter och handelsplatsutvecklare.

Utveckling 2020

Efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter, både från privata och offentliga beställare, var under året fortsatt relativt stabil. Till de enskilt största nya projekten under året hörde avtal med Magnolia Bostad avseende byggandet av drygt 300 nya lägenheter vid Norra Kajen i Sundsvall. Därutöver tecknades flera avtal rörande samhällsfastigheter, bland annat en ny domstolsbyggnad i Jönköping och utbyggnation av Campus vid Universitetssjukhuset i Örebro.

Exempel på nya uppdrag under 2020

Typ av uppdrag	Beställare	Ordervärde, Mkr
Karlatornet	JV Karlatornet AB	2 900
194 lägenheter i Kiruna	LKAB	370
180 lägenheter i Karlastaden	Tosito	300
319 bostäder i Sundsvall	Magnolia Bostad	405
117 bostäder i Stockholm	Wallfast	200
99 lägenheter i Kungälv	Riksbyggen	183
Domstolsbyggnad i Jönköping	Castellum/Domstolsverket	223
Logistikanläggning i Tranås	Höganloft Fastigheter	105
Utbyggnad av Campus vid Universitetssjukhuset i Örebro	Örebro Universitet och Region Örebro län	200
Renovering av Botanhuset i Stockholm	Statens Fastighetsverk	70

Exempel på färdigställda projekt under 2020

Typ av uppdrag	Beställare
Campus Eskilstuna	Hemsö Fastighets AB
Kvarteret Morgonen, Hotell, Lund	Magnolia
Kvarteret Fasanen, hyresrätter, Arlöv	Magnolia/Heimstaden
KKC Argus, kunskaps- och kulturcenter Falkenberg	Falkenbergs kommun
Hjortsbergsskolan	Ljungby kommun
Torpaterassen, bostadsrätter Göteborg	HSB
Byggnad 103, kontor, Trollhättan	Kraftstaden Fastigheter AB
Merkuriusgatan, bostadsrätter, Göteborg	Egnahemsbolaget AB
Lidl huvudkontor och butik	Barkarby
Näsby Slottspark, bostäder	Niam AB

Under året färdigställdes 275 lägenheter i Arlöv för Magnolia Produktion AB. Totalentreprenaden omfattade byggnation av fem flerbostadshus i vardera sex-sju våningar. (t.v.)

Ett av de entreprenadkontrakt vi tecknade under året var renoveringen av det hundraåriga **Botanhuset** vid Naturhistoriska Museet i Stockholm. Beställare är Statens Fastighetsverk, SFV. (t.h.)



Fasanen Burlöv



Botanhuset, Naturhistoriska Museet i Stockholm

Projektutveckling

Serneke Sverige driver även egna PU-projekt, primärt omfattande utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter. Projekten, som skapar uppdrag för den egna entreprenadverksamheten, drivs huvudsakligen i egen regi. Projekten kännetecknas av en låg eller begränsad transaktionsrisk. Större och mer kapitalkrävande projekt bedrivs inom Serneke Invest.

Utveckling 2020

Under året bedrevs projekt i alla faser, från planering och byggnation till försäljning av bostäder. Bland årets händelser hörde tilldelningen av hyresavtal för Hålsans Hus i Skövde efter Västragöta-landsregionens LOU-upphandling och produktionsstart av BRF Utsikten i Gårdsten/Göteborg. Till andra större händelser hörde försäljningen av Solkvarteret i Hyllie till Lansa Fastigheter. Bostäderna i Solkvarteret är ett egen- utvecklat projekt där ambitionen har varit att ligga i framkant vad gäller smarta lösningar för ett äkta hållbart boende. I avtalet ingår även en totalentreprenad för att bygga de 106 lägenheterna som kommer att upplåtas som hyresrätter och beräknas stå klara i slutet av 2022.

Vid årets slut bedrevs fem produktioner, varav två via joint venture.

Exempel på pågående projekt

Projekt	Status	
Cirkustomten, Göteborg	Markanvisning	Planarbete
Rosendal, Uppsala	Markanvisning	Programprojektering
Anneberg, Kungsbacka	Markanvisning	Planarbete
Velocity, Helsingborg	Markanvisning	Försäljning BRF
BRF Oceanateljén och BRF Tura, Helsingborg	(JV med Sundprojekt)	Produktion



Anneberg, Kungsbacka



Magasinhusen

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



Trevågor

Under 2020 färdigställdes projektet Trevågor, bestående av 49 lägenheter belägna i Oceanhamnen i centrala Helsingborg. Oceanhamnen ingår i stadsutvecklingsprojektet H+ och är ett av flera områden i Helsingborg som kommer att genomgå omfattande utveckling.



FÖRSÄLJNING AV PRISBELÖNTA BOSTADSPROJEKTET SOLKVARTERET

I slutet av 2020 sålde Serneke det prisbelönta bostadsprojektet Solkvarteret i Hyllie i Malmö till Lansa Fastigheter. I avtalet ingår även en totalentreprenad för att bygga de 106 lägenheterna som kommer att upplåtas som hyresrätter, vilka beräknas stå klara i slutet av 2022.

"Det känns riktigt bra att vi nu kan genomföra en affär med Lansa fastigheter och komma igång med ett angeläget projekt med hållbara bostäder som skapar värde för Malmö stad och dess invånare. Vi är glada att vi sålt till en partner vi känner väl och som är stabil, långsiktig och ansvarstagande", säger Jonas Håkansson, affärschef på Serneke.

SERNEKE INVEST

Affärsområde Invest bedriver utvecklingsprojekt med en högre grad av komplexitet, högre transaktionsrisk och större behov av kapitalbindning än i de projekt som bedrivs på regional nivå. Utöver att generera avkastning vid försäljning av projekt syftar verksamheten till att skapa interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

Serneke Invests projektportfölj bestod i slutet av året av ett 40-tal projekt, motsvarande cirka 600 000 kvm, huvudsakligen samhällsfastigheter och hyresrätter.

Utveckling 2020

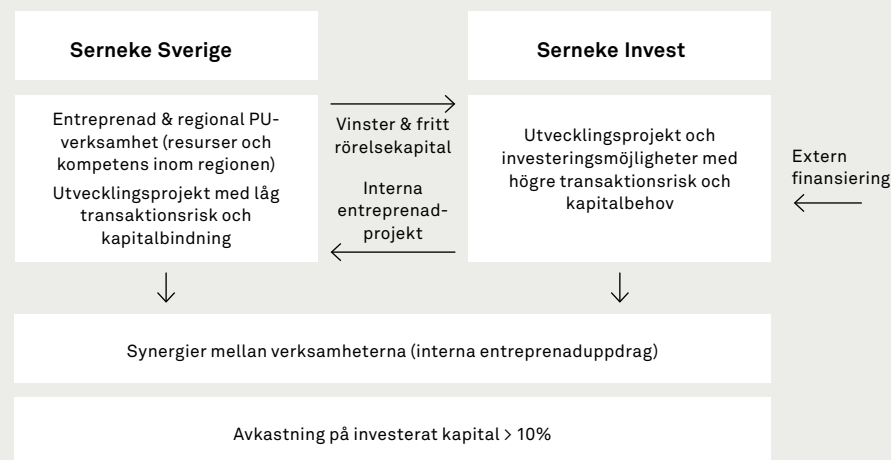
Intäkterna under året uppgick till 325 Mkr (405), en minskning med 20 procent. Intäkterna består av försäljning av byggrätter i Karlastaden om 190 Mkr. Utöver detta utgörs intäkterna främst av entreprenadintäkter inom tillverkning och montering av stålkonstruktioner samt hotellintäkter från Prioritet Serneke Arena. Minskningen jämfört med föregående år till stor del hänförligt till minskad aktivitet på grund av coronapandemin.

Rörelseresultatet uppgick till –91 Mkr (–134). Det negativa resultatet är främst en konsekvens av transaktionskostnader hänförliga till Karlatornet samt det faktum att hotellverksamhetens intäkter minskat till följd av coronapandemin, där kostnadsbasen inte reducerats i motsvarande mån.

Finansiell utveckling

	2020	2019
Intäkter	325	405
Resultatandel i intresseföretag/JV	14	10
Rörelseresultat	−91	−134
Rörelsemarginal, %	−28,0	−33,1

Nära samarbete med Serneke Sverige



Serneke Invests affärsmodell går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra när rätt läge uppstår. Projekten kännetecknas generellt av något högre komplexitet och transaktionsrisk än de utvecklingsprojekt som bedrivs inom Serneke Sverige. Potentiella förvärsobjekt kan vara antingen fastigheter som utvecklats inom koncernen eller strategiska mark- och fastighetsförvärv som över tid bedöms ha en god potential för framtida utveckling och värdestegring. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.



Fokus 2021

- Utveckla strukturer (bl a organisation och arbetssätt)
- Realisera gränsdragningen mellan Serneke Sveriges PU-verksamhet och Serneke Invest
- Realisera värden i PU-portföljen

Finansiella prioriteringar

- Tydligare styrning mot avkastningsmål
- Effektivare kapitalanvändning
- Investeringsutrymme ska komma från avyttringar eller kapitalisering av befintliga tillgångar

Viktiga händelser 2020

Finansieringen av Karlatornet säkrad

Stort fokus under året låg på att säkerställa finansieringen av Karlatornet. I slutet av året genomfördes en strukturaffär genom vilken Fastighets AB Balder förvärvade 50 procent av aktierna i JV-bolaget Karlatornet AB. Karlatornet kommer genom aktieägarlån från parterna tillsammans med byggnadskreditiv om cirka 3 miljarder kronor från Nordea att vara helt finansierat. Fullt färdigställt beräknas försäljningsintäkterna avseende Karlatornet som lägst uppgå till 6,4 miljarder kronor och den totala projektbudgeten till cirka 5,5 miljarder kronor. Inflyttning beräknas enligt en uppdaterad tidplan kunna starta under andra halvåret 2023.

Försäljning av byggrätter till Tosito

I slutet 2020 sålde Serneke cirka 15 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till fastighetsbolaget Tosito för utveckling av i huvudsak bostäder. Köpeskillingen uppgick till 190 miljoner kronor, motsvarande ett byggrättsvärde om cirka 13 000 kronor per kvadratmeter. Samtidigt ingicks ett entreprenadavtal om uppskattningsvis cirka 300 miljoner kronor.

Byggrätter, antal kvadratmeter BTA 2020-12-31

Byggrätter i egen balans	227 621
Byggrätter via joint ventures	50 000
Avtalade ej tillträdde byggrätter	359 129
Totalt	636 750

Egenutvecklade bostadsproduktioner 2020

Totalt antal bostäder i produktion vid årets slut	594
---	-----



Påbörjad försäljningsprocess av projektportföljen

I Serneke Invest ryms en projektportfölj bestående av såväl befintliga fastigheter som byggrätter avseende framför allt hyresrätter och samhällsfastigheter. Under året inleddes en strukturerad process för att successivt avyttra projekten. Genom försäljningen frigörs kapital, vilket möjliggör investering i nya projekt. Serneke avser kvarstå som delägare till portföljen samt även agera entreprenör till projekten.

Försäljning av byggrätter till Balder

Som ett första steg i avyttringen förvärvade Balder i slutet av året byggrätter om sammanlagt 100 000 kvadratmeter byggrätter, fördelade på totalt 10 projekt huvudsakligen belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö.

I avtalet ingår projektutvecklings- och entreprenaduppdrag för Serneke avseende färdigställandet av cirka 1 400 hyreslägenheter och även samhällsfastigheter som skola och myndighetsbyggnader.

Transaktionen bedöms ha ett underliggande fastighetsvärde, inklusive investeringsstöd, om cirka 3,2 miljarder kronor och förväntas ge Serneke ett samlat positivt likviditetstillskott om cirka 250 miljoner kronor. Projekten kommer enligt plan att överlätas löpande under 2021. Majoriteten av lägenheterna kommer att färdigställas i perioden 2023–2025.

Byggrätter som ingick i Balders köp

VeloCity, Helsingborg
Sege Park, Malmö
Kv. Dörren, Växjö
Gårdstens Vårdboende, Göteborg
Gårdsten Södra, Göteborg
Kärna skola, Kungälv
Gullön 8, Trollhättan
Kv. Haren, Vänersborg
Delar av Barkaby City, Järfälla

Exempel på utvecklingsprojekt



Västra Sjöstaden, Trelleborg

Serneke och Midroc har tillsammans tecknat en avsiktsförklaring med Trelleborgs kommun rörande utveckling av en ny stadsdel i centrala Trelleborg, med plats för cirka 1 000 nya bostäder, servicelokaler och en ny strand och strandpromenad. Detaljplanen väntas färdigställas under 2021. Exploateringsarbeten och byggstart för de första bostäderna väntas påbörjas under 2022, med inflyttning 2023/2024.



Barkarby City, Järfälla

Serneke tecknade under 2020 köpe- och exploateringsavtal för utveckling av sju kvarter om totalt 130.000 kvm BTA i Barkarby, strax utanför Stockholm. I de sju kvarteren planeras för en blandstad med bland annat en inomhusanläggning för skidåkning, andra idrottsanläggningar samt bostäder, lokaler för e-sport, gym och behandlingscenter, hotell och andra kommersiella verksamheter. I slutet av året förvärvade Balder delar av projektet.



Cirkustomten, Göteborg

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



Hagastaden, Stockholm

Vid Torsplan i centrala Stockholm utvecklar Serneke och KFUM Central ett nytt idrotts- och kulturcenter som bland annat ska rymma en multifunktionell idrottsarena med plats för 2 000 åskådare, en specialhall för gymnastik samt ytterligare en idrottshall och lokaler för kulturverksamhet. Även byggnader för kontor, hotell och gymnasieskola finns i förslaget. Totalt handlar det om byggnader på 40 000 kvadratmeter BTA. Byggnationen är planerad att påbörjas under 2021.

Exempel på utvecklingsprojekt, forts



Brunnshögstorg, Lund

Tillsammans med arkitektkontoret Semrén & Månsson utvecklar Serneke ett nyttänkande förslag till bostäder och service på 50 000 kvadratmeter kring Brunnshögstorg i Lund. I stadsdelen kommer det på sikt bo och arbeta uppemot 40 000 personer. en beräknad byggstart kan ske 2023–2024.



Norrköpings tingsrätt

Norrköpings nya tingsrätt uppförs i fyra våningar och med en yta om ca 4 000 kvm. Projektet kommer att miljöcertifieras enligt miljömärkningen BREEAM Excellent. Fastigheten förvärvades 2019 av Vacse, med tillträde under 2022.

HEL- ELLER DELÄGDA BOLAG

Fjätersvålen AB

2018 förvärvade Serneke 40 procent av Fjätersvålen AB, som driver fjällanläggning i Idrefjällen. Ambitionen är att bevara det som är unikt med Fjätersvålen men att utveckla anläggningen och på sikt bli Nordens mest hållbara fjälldestination. Under de närmaste åren är planen bland annat att utveckla en ny sittlift, toppstuga, längdspår, en ny centrumbyggnad med bland annat hotell- och konferensmöjligheter.

Änglagården Holding AB (Prioritet Serneke Arena)

Tillsammans med Prioritet Finans äger Serneke Änglagården Holding AB, vars verksamhet består av att äga, förvalta och utveckla Prioritet Serneke Arena, Nordens största multisportanläggning. I anläggningen ryms en skidanläggning inomhus, fullstor fotbollsplan, två idrottshallar, grundskola, idrottsgymnasium, restaurang, konferens, gym, skadeklinik för idrottare och idrottshotell. Sernekes ägarandel uppgår till 40 procent.

Karlstaden Utveckling AB

Karlstaden Utveckling AB ansvarar för utvecklingen av den nya stadsdelen Karlstaden. Bolaget ägs till 100 procent av Serneke. Visionen är att Karlstaden ska bli en förtätad blandstad med 2000 lägenheter (på sammanlagt 200 000 kvadratmeter) – kontor, butiker, restauranger, vårdcentral, skola med mera. Och mitt i alltihop reser sig det 245 meter höga Karlatornet.

Nybergs Svets AB

Det Alingsås-baserade Nybergs Svets AB ingår sedan 2009 i Serneke-koncernen. Verksamheten omfattar bland annat produktion av stålkonstruktioner för byggindustrin, där bolaget är ett av de större i landet, samt trappor och räcken. Sernekes ägarandel uppgår till 100 procent.



SERNEKE INTERNATIONAL

I Serneke International samlas koncernens internationella satsningar. Affärsområdet är under uppstart och bestod i slutet av 2020 av en intresseandel i ett entreprenadbolag i Australien samt en begränsad satsning inom projektexport. Satsningarna inom affärsområdet kommer under överskådlig tid inte binda något betydande kapital.

Serneke International ska ses som en plattform för att möjliggöra och realisera en långsiktig satsning på utvalda internationella marknader. Verksamheten är ett första steg mot visionen om att bli ett internationellt bolag, med möjlighet att bidra till ett bättre samhälle. Genom satsningen skapas även attraktiva utvecklingsmöjligheter för Sernekes medarbetare.

Affärsmodellen vilar på två ben, dels investeringar i befintliga entreprenadverksamheter, dels i form av projektexport.

Investeringar i entreprenadverksamheter

Om rätt tillfälle uppstår kan Serneke komma att investera i befintliga entreprenadverksamheter. Investeringarna ska göras utifrån tydligt fastställda kriterier. Till dessa hör bland annat krav på en sund ekonomi och likartad företagskultur. Förvärvet ska även skapa tydliga fördelar och värden för såväl Serneke som den aktuella verksamheten.

Status 2020

Serneke är sedan 2018 minoritetsägare i Consortium Builders, ett byggbolag med bas i Perth, Australien. Sernekes ägarandel uppgår till 33 procent, med option på majoritetsägarskap.

Projektexport

Inom ramen för affärsområdets inriktning strävar Serneke även efter att, tillsammans med partners, expandera den internationella närvaron genom projektexport. Huvudsakligt fokus ligger på länder med stora behov av investeringar i infrastruktur, och Serneke avser endast delta i projekt finansierade och försäkrade genom det svenska exportkreditsystemet (Svensk Exportkredit och Exportkreditnämnden).

Serneke kommer inte vara huvudentreprenör, utan agera projektledare och primärt bidra med kunskap inom funktionell design, hållbarhet och kvalitet.

Status 2020

Serneke var i slutet av 2020 involverade i två projekt; ett vattenreningsverk i Ghana och ett färskvattenprojekt i Elfenbenskusten. Båda projekten drivs i nära samarbete med handelshuset Elof Hansson.



Fokus 2021

- Förberedelser inför och uppstart av de första projekten
- Fortsätta bygga relationer med samarbetspartners och finansörer

Finansiella prioriteringar

- Effektiv kapitalanvändning
- Exportfinansiering via svenska exportkreditsystemet (Svensk Exportkredit och Exportkreditnämnden)

HÅLLBARHET

Hållbarhet är inget begrepp vi förhåller oss till, det är ett sätt att vara som genomsyrar allt vi gör. Sernekes grund och historia representerar äkta samhällsengagemang och ett genuint intresse att tänka större än oss själva. Genom vår verksamhet vill vi bidra till att utveckla städer, orter och samhället i stort.

Samhällsengagemanget är kärnan i allt vi gör, när vi bygger bostäder, projekterar nya stadsdelar, utvecklar nya områden, anlägger en arena eller sponsrar en fotbollsklubb.

Vi anser att ett fokuserat hållbarhetsarbete och ett starkt samhällsengagemang går hand i hand med långsiktig tillväxt med 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 för nästa generation.



Genom sponsring till idrottsklubbar och föreningar bidrar vi till en viktig del i att bygga en socialt hållbar framtid för nästa generation.

VÅRA FOKUSOMRÅDEN

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

Om hållbarhetsrapporten

Denna lagstadgade hållbarhetsrapport lämnas av styrelsen i Serneke Group AB, men utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Om inget annat anges avser informationen hela Serneke-koncernen, inklusive dotterbolag.



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, som uppdaterades under 2020, beskrivs Sernekes riktlinjer för medarbetare, leverantörer och partners. Här beskrivs även företagets inställning till gåvor och mutor. Den gäller för styrelsen och samtliga anställda inom Serneke. Alla anställda ska följa dess principer i sitt dagliga arbete. Sernekes koncernledning ansvarar för att uppförandekoden efterlevs.

Koncernpolicyer

I syfte att tydliggöra regelverk och instruktioner har Serneke, antagit flera policyer. I Inköspolicyn klargörs etiska ståndpunkter, internt såväl som gentemot leverantörer. I Miljöpolicyn beskrivs Sernekes övergripande inställning till miljöfrågor samt övergripande principer för styrning och uppföljning av miljöarbetet. Arbetsmiljöpolicyn beskriver ramarna för den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön. I Mångfalds- och likabehandlingspolicyn beskrivs Sernekes ambitioner avseende jämlikhet-, mångfald- och likabehandlingsfrågor. I Alkohol- och drogpolicyn beskrivs Sernekes syn på alkohol och droger.

Global Compact

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

Mänskliga rättigheter och arbetsvillkor

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

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

Branschgemensamma överenskommelser

Utöver ovan nämnda ramverk har Serneke även anslutit sig till ett antal branschgemensamma överenskommelser och riktlinjer. Till dessa hör bland annat "Håll nollan" (samverkan för att förebygga olyckor i byggbranschen), den gemensamma färdplanen för hur bygg- och anläggningssektorn kan möjliggöra en omställning till ett fossilfritt Sverige, Lokal Färdplan Malmö 2030 och en branschgemensam överenskommelse som syftar till att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg och fastighetssektorn.

Certifieringar

Från och med 2020 är det Serneke Sverige som är certifierat enligt ISO 14001:2015 (miljö), ISO 9001:2015 (kvalitet) samt Nyberg Svets (bolag i koncernen) som innehar certifieringen EN 1090:2 (byggstål). Under året genomfördes en större omcertifiering av Serneke Sverige AB gentemot ISO standarderna ISO 9001:2015 och ISO 14001:2015.



Organisation och ansvar

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

Uppföljning och kontroller

Bygg- och anläggningsindustrin är föremål för omfattande regelverk och kontinuerlig extern granskning avseende miljömässiga och kvalitetstekniska, miljömässiga, säkerhetsrelaterade och arbetsmiljörättsliga aspekter. Bolagets verksamhetssystem med dess processer och rutiner bidrar till att upprätthålla en hög och jämn kvalitet inom alla aspekter. För att utvärdera och förbättra effektiviteten i verksamhetens processer utförs internrevisioner inom bolaget. Detta skapar också trygghet och kontroll över att verksamheten fungerar som den ska. Till de främsta externa kontrollerna hör revision i samband med ISO-certifiering, revisioner från kunder och beställare, inspektioner av Arbetsmiljöverket och Skatteverket, samt fackföreningarnas arbetsplatskontroller och löpande uppföljning.

EN TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ

All entreprenadverksamhet innehåller arbetsmoment som kan vara förenade med risker för den enskilde medarbetaren. Inom Serneke bedrivs ett omfattande arbete för att skapa arbetsplatser som är trygga och säkra för både egna medarbetare och underentreprenörer. Till grunderna hör att i tidigt skede identifiera och åtgärda risker, men också att lära av de tillbud och olyckor som inträffar.

Samordningsansvar för arbetsmiljön

Det faktum att det allt som oftast förekommer flera olika entreprenörer i ett och samma projekt, påverkar arbetsmiljön och säkerheten på arbetsplatsen. I de allra flesta av projekten har Serneke samordningsansvaret för arbetsmiljön. Detta innebär bland annat ansvar för riskbedömningar och för att säkerställa att allt arbete i projektet utförs säkert, bland annat genom att alla entreprenörer i projektet utför riskbedömningar och arbetsberedningar för de arbeten som ska utföras. Serneke har också ansvar för att samordna de dagliga arbetena så de olika entreprenörerna inte utsätter varandra för risker.

Identifiering av risker

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

Förebyggande arbete

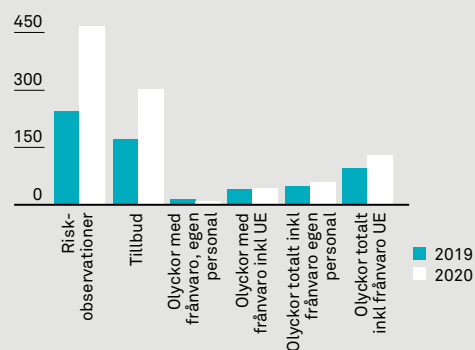
Serneke arbetar aktivt med att identifiera risker, både övergripande och i respektive projekt. Arbetet utgår från en årligt återkommande generell riskbedömning där olika typer av verksamhetsrelaterade risker analyseras, bedöms och följs upp. Som underlag används dels insamlade data över riskobservationer,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

System för rapportering och uppföljning

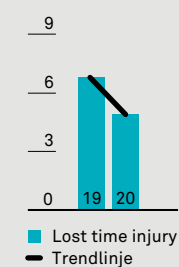
Det under 2019 implementerade systemstödet för rapportering av riksobservationer, tillbud och olycksfall, Informationssystem om Arbetsmiljö (IA), har bidragit till en markant ökning av rapportering av riskobservationer och tillbud i hela bolaget.



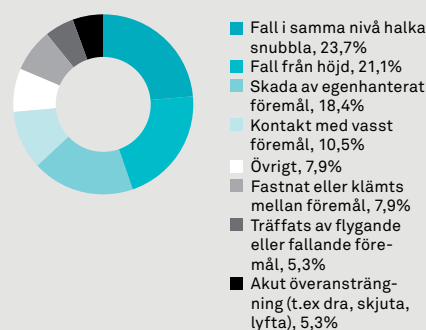
Incidentrapportering



Olycksfrekvens



Vanligaste typen av olyckor och skador



Uppföljning av tillbud och olyckor

Utöver den årliga uppföljningen sker även en strukturerad och återkommande uppföljning av riskobservationer, tillbud och olyckor på både koncern och regionnivå. Inom projekten genomförs alltid riskanalys av samtliga arbetsmoment och åtgärder vidtas för att avhjälpa eller minimera riskerna. Sernekes Kvalitet-, Miljö- och Arbetsmiljöavdelning (KMA) besöker koncernens projekt för att följa upp och identifiera förbättringsområden. Under året etablerades även skyddskommittéer i regionerna, vilka håller regelbundna möten. En gång om året genomförs även samverkansmöten med skyddsombuden för att tillsammans se över rutiner och förbättringsområden. Till följd av covid-19 gick detta dock inte att genomföra under 2020.

"Håll nollan"

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

Under 2020 har Serneke till exempel deltagit i projekt med Håll Nollan för att ta fram guider i personlig skyddsutrustning och riskbedömning av arbetsmoment. Serneke deltog också aktivt i Håll Nollans s.k. säkerhetspush, med det primära syftet att visa och lyfta goda exempel kring samarbete och på så sätt förstärka vikten av att arbeta tillsammans för en bra säkerhetskultur.

Utfall 2020

Under 2020 har rapporteringen av riskobservationer och tillbud ökat markant mot föregående år. Resultatet är ett utslag av flera faktorer såsom förenklade rapporteringsmöjligheter via IA-appen, ökad riksmedvetenhet i projekten och ett förbyggande långsiktigt arbetsmiljöarbete. Inrapportering av riskobservationer ökade med 45 procent och tillbudsrapporteringen med 43 procent. De vanligaste riskobservationerna ligger i arbetsmomenten "arbete på höjd" och "schaktningsarbeten". För tillbuden rapporteras mest på arbetsmomenten "Lyft" och "arbete på höjd". Den vanligaste orsaken till olycksfall är "Fall i samma nivå/snubbla". Antal olyckor med frånvaro för egenanställda och inhyrd personal minskade från 9 till 7. Detta medför ett LTI-ratio (Lost Time Injury) på 4,9 på en miljon arbetade timmar, vilket är en förbättring med 28 procent jämfört med föregående år.



Samverkansprojektet "Håll nollan", ska förebygga och eliminera olyckor i byggbranschen.

EN UTVECKLANDE ARBETSPLATS

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

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

Kontinuerlig utveckling av medarbetarerbjudandet

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

Ett år av utmaningar och fortsatt organisationsutveckling

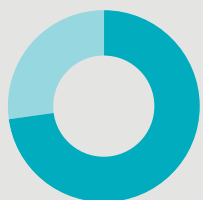
Stort fokus under året låg på fortsatt arbete med att konsolidera och anpassa organisationen i syfte att bättre möta såväl utmaningar i omvärlden som ett ökat internt fokus på lönsamhet. Till insatserna hörde bland annat etablering av ny organisation och nya affärsområden, men också nedskärningar i personalstyrkan med motsvarande cirka 100 tjänster. Därutöver genomfördes även flertalet åtgärder direkt kopplade till pandemin, bland annat korttidspermitteringar. Antalet anställda i koncernen uppgick i slutet av året till 1 120.

Kompetensutveckling

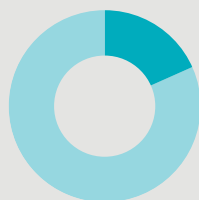
Serneke erbjuder ett stort utbud av löpande kompetensutveckling för all personal. Utöver obligatoriska utbildningar inom exempelvis arbetsmiljö, miljökrav och skydd, erbjuds möjlighet till vidareut-



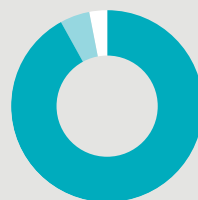
Andel yrkesarbetare respektive tjänstemän



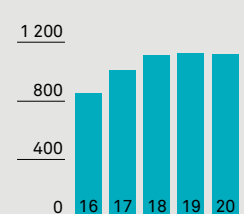
Andel kvinnor respektive män



Andel medarbetare per affärsområde



Antal medarbetare



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

Pandemin medförde under året stora utmaningar när det gäller möjligheten till fysiska möten, vilket bland annat resulterade i att det genomsnittliga antalet utbildningstimmor minskade. Stor kraft lades under året på att möjliggöra digitala utbildningstillfällen.

Serneke Ledarakademin

Under 2020 fortsatte satsningen på Sernekes interna ledarskapsprogram – Serneke Ledarakademi. Under året diplomerades 30 chefer, som genom programmet fått fördjupande kunskaper inom ledarskap och Sernekes ledarskapsstrategi. Därutöver genomförde 15 personer utbildningen "Leda utan personalansvar".

Under året pågick även ett förberedande arbete inför lanseringen av Sernekes trainee- och mentorprogram. Två piloter sjösattes i början av 2021. Traineeprogrammet syftar till att attrahera unga ambitiösa medarbetare med akademisk examen som vill göra karriär i byggbranschen. Programmet varvar arbete i produktion med strategiarbete, kalkyl och inköp. Mentorsprogrammet syftar till att höja kunskapen och kompetensen hos deltagarna genom kunskaps- och erfarenhetsöverföring, samt skapa goda kontakter mellan adepter och mentorer.

Jämställdhet och mångfald

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

Andelen kvinnor i organisationen har sedan 2015 ökat från 10 procent till 18,5 procent. Den uttalade målsättningen är att både män och kvinnor skall vara representerade bland slutkandidaterna i alla rekryteringsprocesser. Målet var att under 2020 nå 40 procent könsfördelning i alla rekryteringar och chefstillsättningar. Utfallet för året blev 20 procent. Arbetet kommer under kommande år intensifieras ytterligare.

Återkommande medarbetarundersökningar

Stort fokus läggs på att mäta och följa upp återkoppling och synpunkter från medarbetarna. Sedan 2018 genomförs kontinuerliga, webbaserade pulsmätningar med täta intervall. Uppföljningen möjliggör ökad transparens och ökade möjligheter att snabbt sätta in rätt typ av åtgärd.

Temperaturmätningarna mäter organisationens mående utifrån nio områden, vilka tillsammans skapar en heltäckande definition av den optimala medarbetarupplevelsen – från personlig utveckling och teamkänsla till arbetssituation och ledarskap. Sammantaget ger mätningarna en god bild av hur medarbetarna och organisationen som helhet mår.

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. Serneke har även en intern hälsopromotör med uppgift att fortsätta utveckla det hälsofrämjande arbetet, öka kunskap och förståelse och inspirera till en sund livsstil. Det hälsofrämjande arbetet är också något som bidrar starkt till Sernekes kultur och skapar glädje och gemenskap för medarbetare i olika roller och regioner.

Pandemin gjorde att merparten av de planerade större gemensamma aktiviteterna fick skjutas på framtiden. Fokus under året har legat på utomhusaktiviteter i mindre grupper. Under året har flera digitala initiativ genomförts med stort deltagande, bland annat hälsoutmaningen "Healthy from Home Challenge" och "Göteborgsvarvet virtual race".





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 & Handlskraftig
- Ärlig & Respektfull
- Visionär & Lösningsorienterad

MILJÖMEDVETNA VAL

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

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

Direkt och indirekt påverkan

Miljöpåverkan från bygg- och anläggningsprojekt är dels direkt, det vill säga en effekt av själva projektet, dels indirekt, som konsekvens av drift och användning av fastighet eller byggnad. Serneke strävar efter att minimera miljöpåverkan genom hela värdekedjan, såväl byggfas som drift och slutfas. Genom planering, aktiva val och god dokumentation optimeras miljöprestandan. I egenägda fastigheter bedrivs ett kontinuerligt arbete med att effektivisera energianvändning samt att erbjuda hyresgäster och besökare goda möjligheter till ett miljösmart agerande.

Miljöolyckor

Eventuella miljöolyckor rapporteras i IIA-systemet, ett rapportssystem för riskobservationer, tillbud och olyckor. Serneke har en nollvision för allvarliga miljöolyckor i entreprenadverksamheten och denna vision uppnåddes under 2020.

Klimatpåverkan

Till de processer med högst klimatpåverkan inom byggskedet hör framställning av byggmaterial, främst cement och stål. Byggnadernas energiförbrukning efter färdigställande bidrar också till klimatpåverkan, men minskar i takt med att byggnaderna blir mer energieffektiva och elproduktionen ställs om till mer förnybara källor.

Sernekes klimatkartläggning omfattar idag scope 1, 2 och 3, där scope 1 och 2 är obligatoriska att redovisa enligt Green House Gas Protocols (GHG). Scope 1 är direkta växthusutsläpp alltså egen förbrukning från fordon och maskiner som Serneke äger eller leasar. Scope 2 är indirekta växthusgasutsläpp från förbrukning av el, fjärrvärme och kyla. Scope 3 är indirekta växthusgasutsläppen, utöver inköpt energi, som sker utanför verksamheten. Scope 3 har Serneke i dagsläget valt att avgränsa till utsläpp kopplat till tjänsteresor (tåg, flyg och hyrbilar).

Utfall 2020

Redovisningen av produktionsdrivmedel försvåras av att bolaget äger få egna fordon och arbetsmaskiner, utan istället hyr in underentreprenörer inkl. maskin och drivmedel. Detta i kombination med Covid-19 och flera stora affärer, som påverkat alla underliggande nyckelfaktorer, ger ett lågt totalt nyckeltal för klimatpåverkan (0,27). Nyckeltalet är sannolikt inte helt representativt för den faktiska klimatpåverkan, varför fokus framåt är att hitta effektiva mätmetoder för de totala direkta utsläppen och den indirekta klimatpåverkan i Sernekes värdekedja, exempelvis från materialframställning och byggnadernas miljöpåverkan efter färdigställande. På projektnivå har fokus legat på att ta fram en modell för att genomföra klimat-kalkyl i projekt. Genom att göra klimatberäkningar tidigt möjliggörs bättre förutsättningar att justera materialval och val av transporter för att få en lägre klimatpåverkan.

Klimatneutralitet 2045

Serneke står bakom den nationella färdplanen för klimatneutralt byggande och delar målet om att vara klimatneutrala till 2045. Färdplanen har tagits fram av Sveriges Byggindustrier, branschrepresentanter, forskare och organisationen Fossilfritt Sverige. Syftet är att ena politiker, myndigheter och branschaktörer i visionen om en klimatneutral bransch.

Energianvändning och transporter

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



Lokal Färdplan Malmö 2030

LFM30 är ett branschinitiativ och en kraftsamling för en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö till år 2030. Malmö är först ut i Sverige med den här typen av lokalt initiativ. Med ett målinriktat lokalt klimatarbete är förhoppningen att skapa ringar på vattnet som gör skillnad nationellt och till och med internationellt. Serneke deltar sedan 2019 aktivt i arbetet med representanter i referens- och arbetsgrupper. Läs mer på <http://lfm30.se/>.

Sernekas fordonspark omfattar bruksfordon och förmånsfordon. Fordon och arbetsmaskiner för produktion hyrs och upphandlas i projekten. För att minska miljöbelastningen från transporter bedrivs ett arbete som syftar till att successivt ersätta fossildrivna förmånsbilar med hybridlösningar.

Utfall 2020

Under 2020 implementerades ett nytt system för energiuppföljning, Pondus Pro. Genom systemet kommer energianvändningen lättare kunna följas upp löpande i verksamheten. Energianvändningen minskade under året med 41 procent, från 5,1 MWh/MSEK 2019 till 3 MWh/MSEK 2020. Till de faktorer som påverkat hör, utöver ett aktivt miljöarbete, konsekvenser av pandemin, färre projekt, avyttrande av flera fastigheter, färre tjänsteresor och en minskad bilpark.

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

Förnybar el

97 procent av den el som Serneke köpte in under 2020 kom från förnyelsebara källor. På delar av taket på Prioritet Serneke Arena, den fastighet i koncernen (inklusive intresseinnehav) med störst energianvändning, sitter solceller. Totalt producerade arenan 248 MWh el under 2020.

Material – och resurseffektivitet

Resursförbrukning och hantering av avfall utgör en av Sernekas högst prioriterade miljöfrågor. Målsättningen för koncernen är att minimera material- och resursförbrukningen och därigenom avfallsmängderna, minska andelen avfall som går till deponi samt öka sorteringen av avfall från byggproduktion. För att nå målen krävs ökad precisionen i beräkningen av materialmängder, val av material med låg negativ miljöpåverkan och att det avfall som genereras hanteras på rätt sätt.

Genom att minst bedöma samtliga kemiska produkter i BASTAs databas säkerställs att farligt innehåll undviks. Under 2020 förde 76 procent av Sernekas byggprojekt, med en projektsumma över 30 MSEK, loggbok i Byggvarubedömningen, SundaHus eller BASTA.

Den 1 augusti 2020 började nya bestämmelser att gälla för den som hanterar bygg- och rivningsavfall. Aktörer som producerar bygg- och rivningsavfall ska bland annat sortera ut vissa avfalls slag och förvara

dem skilda från varandra och från annat avfall. Utsorteringskraven som Serneke följer kommer att ge ökade förutsättningar för att kunna åstadkomma fler cirkulära flöden av material inom bygg- och rivningsverksamheter.

Utfall 2020

Mängden bygg- och konstruktionsavfall i förhållande till omsättning (1,6) var likvärdig med förgående år. Sorteringsgraden ökade samtidigt som andelen deponi och farligt avfall minskade.

Vi behöver framöver öka och bättre mäta andelen avfall som återanvänds, samt även öka mängden för materialåtervinning. Till viss del återbrukas material redan idag, t. ex. i projektet kring Handels-högskolan i Göteborg där marmorgolvet i de gamla lokalerna kommer att återbrukas i de nybyggda. Vidare behöver mängden brännbart avfall minskas och blandat avfall ska inte förekomma under 2021 utifrån gällande lagkrav.

Genom ett fortsatt strategiskt samarbete med utvalda ramavtalsentreprenörer förstärks arbetet att nå och överträffa lagkraven som gäller för avfallshantering på bygg- och anläggningsprojekt.

Biologisk mångfald

Nya byggnader i städer påverkar inte bara stadsbilden utan även förutsättningarna för biologisk mångfald. Genom välutformade byggnader och proaktiva lösningar ges förutsättningar för en bibehållen biologisk mångfald. Serneke strävar efter att göra ett så litet negativt avtryck på naturmiljön som möjligt. Under året påbörjades ett arbete med att utveckla ett erbjudande för hur Sernekas byggnationer i framtiden kan bidra till biologisk mångfald.

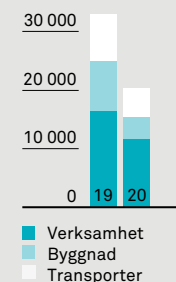
Miljöcertifierade projekt

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

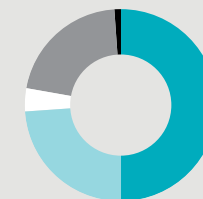
Utfall 2020

Under 2020 arbetade cirka 60 procent av Sernekas pågående byggprojekt, med projektsumma över 30 MSEK, utifrån kraven i något av ovan nämnda certifieringssystem. Detta är en ökning med 10 procentenheter jämfört med förgående år.

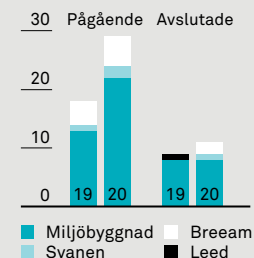
Energiförbrukning, MWh



Avfall



Miljöcertifierade projekt



Växthusgasutsläpp

	2020
Scope 1 (Direkt energianvändning)	1 450
Scope 2 (Inköpt energi)	376
Scope 3 (Tjänsteresor med flyg, tåg och hyrbil)	31
Totalt växthusgasutsläpp (scope 1+2+3)	1 856
Totalt CO ₂ E (ton)/MSEK ¹⁾	0,27

¹⁾Redovisningen av produktionsdrivmedel försvaras av att bolaget endast äger få egna fordon och arbetsmaskiner utan istället hyr in underleverantörer inkl maskin och drivmedel. Detta i kombination med Covid, som påverkat alla nyckelfaktorer, ger ett lågt nyckeltal för klimatpåverkan (0,27).

ETISKT FÖRHÅLLNINGSSÄTT OCH SCHYSSTA AFFÄRER

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

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

Etiska riktlinjer

Nolltolerans råder mot alla former av korruption, vilket inbegriper alla typer av mutor och bestickning. I Sernekes uppförandekod finns även definierat vad som gäller för områden som exempelvis gåvor, droger och alkohol, samt vid eventuella intressekonflikter.

Om en medarbetare upptäcker något som bryter mot Sernekes uppförandekoder, värderingar, policys eller tillämplig lag finns möjlighet att anonymt och via tredje part rapportera missförhållanden via tjänsten WhistleB. Syftet med funktionen är att säkerställa att eventuella oegentligheter kommer till Sernekes kännedom om kommunikationen via närmsta chef eller HR-funktionen av någon anledning inte är möjlig. Under 2020 inkom totalt åtta ärenden, vilka alla behandlades och utreddes i enlighet med fastslagna rutiner.

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

Inköp

På en övergripande nivå regleras inköpsarbetet och relationen till leverantörer av gällande uppförandekod och beslutad inköpspolicy samt miljöpolicy. På projektnivå styrs inköpsarbetet dessutom av definierade krav från kunder och beställare. Det kan röra sig om allt från särskilda material till att projekten på övergripande nivå ska uppfylla specifika bedömningskriterier, t ex SundaHus och Byggvarubedömningen, eller krav på nystartsarbete och praktikanter. Miljöhänseende ska alltid beaktas som en parameter i varje upphandling som genomförs. Serneke har ett antal samarbetsavtal med återkommande leverantörer, där samarbetet följs upp halvårsvis. I den fastställda agendan för detta möte är uppföljning av uppförandekoden en stående punkt.

Underentreprenörer

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

Med leverantörsled i flera steg strävar Serneke efter att främja transparens och säkerställa att dessa villkor även är reglerade i avtal med tredje part (leverantörs underleverantör). Genom att föra personalliggare i InfoBric, eller likvärdigt system, säkerställs att samtliga som vistas på arbetsområdet är godkända i enlighet med ID06.

För att uppnå finansiell uthållighet görs kontroller i varje upphandling genom kreditvärderingsverktyg, Skatteverket samt kontinuerlig bevakning av entreprenörers ekonomiska status för att fånga upp förändringar i ett tidigt skede. Finansiell uthållighet uppnås dock även genom en nära relation med entreprenörer samt en god kontinuerlig dialog. Många risker fångas upp genom långsiktigt samarbete med entreprenörer.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2020 på sidorna 24–34 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 12 april 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Huvudansvarig revisor
Auktoriserad revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

AKTIEN

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

Betalkursen för Sernekes B-aktie sjönk med cirka 7 procent under 2020. Högsta kurs under året nåddes den 20 februari med 89,54 kr och lägsta kursen den 25 mars med 23,64 kr. Kursen vid årets slut motsvarade ett börsvärde om cirka 1 187 Mkr.

Totalt under 2020 omsattes 14 473 101 aktier, vilket motsvarar en omsättningshastighet om 86 procent. Det sammanlagda värdet av handeln i B-aktien uppgick till 831 823 113. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 57 433 aktier eller 3 300 885 kr.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2020 till cirka 8 700. Största ägare var vid samma tidpunkt Ola Serneke Holding AB, med 24,72 procent av antalet aktier och 55,16 procent av antalet röster. Näst största ägare var Lommen Holding AB med 16,16 procent av antalet aktier och 12,37 procent av antalet röster. Restande andel av aktier och röster ägdes av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands.

Utdelningspolicy

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

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 5 maj 2020 beslutades om ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2021, 2022 och 2023. Programmen motsvarar i allt väsentligt de årligen återkommande aktiesparprogram som antogs vid årsstämman 2018 och omfattat 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 2021, 2022 och 2023 uppgår till 1 733 472 aktier av serie B motsvarande cirka 7,2 procent av antalet utgivna aktier efter utspädning och cirka 2,4 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. Bolaget har idag tillräckligt antal egna aktier av Serie B för att kunna leverera Matchnings- och Prestationsaktier enligt programmet för 2021, vilket innebär att styrelsen vid årsstämman 2020 inte beslutade om förslag på bemyndigande för styrelsen att kunna återköpa aktier under tiden fram till årsstämman 2021. Styrelsen avser att vid behov återkomma med förslag till återköpsbemyndigande vid årsstämmorna 2022 och 2023. Under 2018 köptes totalt 814 987 stycken aktier av serie B till ett värde om 65 Mkr och under 2019 och 2020 har inga aktier återköpts.

Riktad emission

Som en del av affären avseende Karlatornet har Balder tecknat sammanlagt 2 300 000 aktier av serie B i Serneke till en teckningskurs om 53 kronor per aktie, vilket innebar ett likvidtillskott för Serneke om totalt cirka 122 Mkr före emissionskostnader. Detta har inneburit att Sernekes aktiekapital har ökat med 230 000 kronor till 2 554 845 kronor. Det totala antalet aktier ökar med 2 300 000 aktier till 25 548 452 aktier.

Företrädesemission

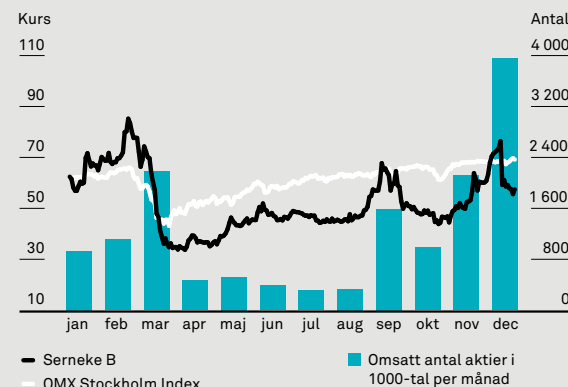
Den 17 december beslutade Serneke om en fullt garanterad företrädesemission. Teckningsperioden i företrädesemissionen löpte ut den 13 januari 2021 och var fulltecknad och inga garantiåtaganden behövde utnyttjas. Genom företrädesemissionen erhåller Serneke cirka 170 Mkr före emissionskostnader. Till följd av företrädesemissionen kommer Sernekes aktiekapital att öka med 320 478 kronor till 2 875 323 kronor. Det totala antalet aktier kommer att öka med 3 204 780 aktier till 28 753 232 aktier.

Nyckeltal per aktie

Mkr	2020	2019
Resultat före utspädning	-15,82	-3,66
Resultat efter utspädning	-15,82	-3,66
Vägt genomsnittligt antal aktier, före utspädning	22 625 132	22 433 465
Vägt genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	22 657 467	22 558 676
Kassaflöde från verksamheten, före utspädning	-15,56	-28,75
Kassaflöde från verksamheten, efter utspädning	-15,56	-28,75
Eget kapital, före utspädning	78,68	97,13
Eget kapital, efter utspädning	78,68	96,92
Börskurs vid årets slut	57,6	61,7
Utdelning, kr ¹⁾	0	0

1) Styrelsens förslag till årsstämman 2021.

Aktiens kursutveckling 2020



Sernekes tio största aktieägare, 31 december 2020

Namn	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Holding AB	3 710 000	2 404 205	6 114 205	24,72	55,16
Lommen Holding AB	540 000	3 457 803	3 997 803	16,16	12,37
Christer Larsson i Trollhättan AB	380 000	497 000	877 000	3,55	6,00
Ledge Ing AB	330 000	456 763	786 763	3,18	5,25
Vision Group i väst AB	250 000	551 000	801 000	3,24	4,26
Fastighets AB Balder	–	2 300 000	2 300 000	9,30	3,21
Svolder Aktiebolag	–	1 327 609	1 327 609	5,37	1,85
Cliens Fonder	–	795 000	795 000	3,21	1,11
Försäkringsbolaget Avanza Pension AB	–	352 886	352 886	1,43	0,49
Michael Berglin	–	270 781	270 781	1,09	0,38
Totalt, 10 största	5 210 000	12 413 047	17 623 047	71,25	90,07
Övriga aktieägare	–	7 110 418	7 110 418	28,75	9,93
Totalt	5 210 000	19 523 465	24 733 465	100,0	100,0
Återköp egna aktier	–	814 987	814 987		
Totalt registrerade aktier	5 210 000	20 338 452	25 548 452		

Aktiekapitalets 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
2020	Nyemission	2 300 000		2 300 000	25 548 452	230 000	2 554 845,2	0,10
2021	Nyemission	3 204 780		3 204 780	28 753 232	320 478	2 875 323,2	0,10

Ägarstruktur, 31 december 2020

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1–1 000	7 989	1 309 708	6,7
1 001–10 000	625	2 309 629	11,8
10 001–100 000	108	2 996 949	15,4
100 001–	14	12 907 179	66,1

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och antal röster, 31 december 2020

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	5 210 000	5 210 000,0
B-aktier	19 523 465	1 952 346,5
Summa	24 733 465	7 162 346,5

Analytiker som följer Serneke

Erik Granström, Carnegie	erik.granstrom@carnegie.se
Per Holm, Carnegie	per.holm@carnegie.se
David Flemmich, Nordea	david.flemmich@nordea.com
Bertil Nilsson, Jarl Securities ¹	bertil.nilsson@jarlsecurities.com

1) Uppdragsanalys

Aktiekapital och röster

Aktiekapitalet uppgår till 2 875 323,20 kr fördelat på 28 753 232 aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,1 kr. Aktie av serie A medför en (1) röst och aktie av serie B medför en tiondels (0,1) röst.

Aktieinformation

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Serneke Group AB (publ), org.nr 556669–4153 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020. Serneke Group AB, med säte i Göteborg, är moderbolag i koncernen.

Verksamhet

Koncernen erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling 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 2020	jan–dec 2019	jan–dec 2018	jan–dec 2017
Resultaträkning				
Intäkter	6 871	6 725	6 516	5 605
Rörelseresultat	–414	–84	595	419
Resultat efter finansnetto	–502	–111	558	401
Årets resultat	–358	–82	604	323
Nyckeltal				
Tillväxt, %	2,2	3,2	16,3	40,9
Organisk tillväxt, %	2,2	3,2	16,2	39,1
Rörelsemarginal, %	–6,0	–1,2	9,1	7,5
Soliditet, %	32,5	38,0	40,9	41,3

Affärsidé

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

Intäkter

Mkr	jan–dec 2020	jan–dec 2019
Sverige	6 990	6 693
Invest	325	405
International	0	0
Koncerngemensamt	88	147
Elimineringar	–532	–520
Summa	6 871	6 725

Rörelseresultat

Mkr	jan–dec 2020	jan–dec 2019
Sverige	–331	88
Invest	–91	–134
International	–13	–1
Koncerngemensamt	0	1
Elimineringar	21	–38
Summa	–414	–84

Orderingång och orderstock

För perioden januari–december 2020 ökade orderingången till 10 639 Mkr (8 601). Det råder osäkerhet kring marknadsutvecklingen men finns fortfarande en underliggande efterfrågan även om det sker ett visst skifte från de privata bostadsbeställarna till de kommunala i form av mer offentliga lokaler och samhällsfastigheter. Orderstocken uppgick vid utgången av 2020 till 13 619 Mkr, att jämföra med 8 943 Mkr vid utgången av 2019.

Intäkter

Koncernens intäkter för 2020 uppgick till 6 871 Mkr (6 725), en ökning med 2 procent jämfört med föregående år. Affärsområde Sverige ökade intäkterna med 4 procent till 6 990 Mkr (6 693). Under perioden har fyra bostadsrättsprojekt överlämnats till kund vilket genererade 477 Mkr (84). Affärsområde Invests intäkter uppgick till 325 Mkr (405) och har minskat med 20 procent där 190 Mkr (177) avser försäljning av genomförd transaktion. Minskningen är till stor del hänförlig till minskad aktivitet på grund av coronapandemin.

Resultat

Koncernens rörelseresultat uppgick till –414 Mkr (–84). Sverige stod för –331 Mkr (88) och Invest stod för –91 Mkr (–134) av rörelseresultatet. Rörelseresultatet har påverkats negativt av pågående strukturförändringar, ökade reserver för tvister, avveckling av PU-projekt och anläggningsprojekt, transaktionskostnader för Karlatornet samt omvärderingar av projektportföljen. Rörelseresultatet har också påverkats av försäljningar av byggrätter i Karlastaden till Tosito om 45 Mkr, försäljning av Karlatornet om 2 Mkr och genomförda försäljningar av bostadsrättsprojekt bidrog med 91 Mkr. Rörelsemarginalen för koncernen uppgick till –6,0 procent (–1,2).

Finansnetto uppgick till –88 Mkr (–27) och har påverkats av försäljningen av Karlatornet om –66 Mkr där aktieägarlånet om 1,4 Mdkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta. Under perioden har också låneutgifter aktiverats på projektfastigheter med 59 Mkr (51). Årets redovisade skatt uppgick till 144 Mkr (29) och den positiva skatteeffekten är främst hänförlig till försäljning av Karlatornet om 31 Mkr och försäljning av byggrätter i Karlastaden om 16 Mkr samt förändring av uppskjuten skatt relaterat till underskottsavdrag. Årets resultat uppgick till –358 Mkr (–82).

Finansiell ställning

Soliditeten per den 31 december 2020 uppgick till 32,5 procent (38,0). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 234 Mkr (162) och utöver det har koncernen en kreditfacilitet om 500 Mkr varav 88 Mkr av dessa är utnyttjade av ställda garantier. Totala disponibla likvida medel vid periodens slut uppgick till 646 Mkr (692). Koncernen har också outnyttjade beviljade byggnadskrediter om 110 Mkr.

Eget kapital uppgick till 1 946 Mkr (2 179). Förändringen utgörs av årets resultat om –358 Mkr, nyemission om 121 Mkr och aktierelaterad ersättning om 4 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december 2020 till 20 Mkr (1224) och förändringen utgörs främst av ökade räntebärande fordringar vilket uppstod i samband med att Serneke och Balder ingick ett aktieöverlåtelseavtal som innebär att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB (JV-bolaget). JV-bolaget har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde, där projekt och exploateringsfastigheter uppgick till 1 574 Mkr, mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1 386 Mkr. Nettoskuldssättningsgraden uppgick till 1,0 procent (56,2).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till –352 Mkr (–645) varav kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 7 Mkr (–593). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –20 Mkr (211) och föregående års kassaflöde avsåg främst förtidslösen av tilläggsköpeskillningar för Säve flygplats i uppgörelse med Castellum om 300 Mkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 444 Mkr (207) och avser i huvudsak lån från Skatteverket på grund av

coronapandemin om 275 Mkr, inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar om 300 Mkr, amortering av lån i bostadsrättsföreningar om –307 Mkr samt nyemission om 122 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till 72 Mkr (–227).

Försäljningar

Säkrad finansiering av Karlatornet

Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget är ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalats kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta tillsammans med återstående projektvinst i JV-Bolaget. Återbetalningen förutsätter att underliggande kalkyler fortlöper enligt prognos och om avvikelse skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott. Transaktionen innebar en positiv påverkan på rörelseresultatet om 2 Mkr. Serneke fortsätter som huvudentreprenör och ingick vid affären ett totalentreprenadavtal med JV-Bolaget avseende projektets återstående projektutvecklings- och entreprenadarbeten till ett fast pris om cirka 3,2 Mdkr.

Som en del av affären har Balder tecknat sammanlagt 2 300 000 aktier av serie B i Serneke till en teckningskurs om 53 kronor per aktie, vilket innebar ett likvidtillskott för Serneke om totalt cirka 122 Mkr före emissionskostnader. Detta har inneburit att Sernekes aktiekapital har ökat med 230 000 kronor till 2 554 845 kronor. Det totala antalet aktier kommer att öka med 2 300 000 aktier till 25 548 452 aktier.

Försäljning byggrätter Karlastaden till Tosito

Den 18 december 2020 sålde Serneke 15 000 kvadratmeter byggrätter i Karlastaden till fastighetsbolaget Tosito för utveckling av i huvudsak bostäder för 190 Mkr vilket motsvarar ett byggrättsvärde om cirka 13 000 kronor per kvadratmeter.

Övriga väsentliga händelser under året

Ny organisation från och med den 1 januari 2020 och nya affärsområden med ändrad segmentsredovisning

Från och med årsskiftet har det införts en regionsbaserad organisation med det övergripande målet att öka samverkan inom koncernen och samtidigt stärka det lokala entreprenörs- och affärsmannaskapet. Den nya organisationen tar avstamp i fem regioner: Syd, Väst, Öst, Mitt och Norr. I varje region erbjuds hela Sernekes tjänster inom entreprenadverksamhet och projektutveckling. Inom entreprenadverksamheten bedrivs all bygg, anläggnings- och infrastrukturrelaterad verksamhet och inom Projektutveckling bedrivs utveckling av bostäder och kommersiella fastigheter.

Kärnverksamheterna inom entreprenad och projektutveckling samlades i affärsområde Serneke Sverige. Koncernen förtydligade i samband med kapitalmarknadsdagen i september 2020 Serneke Sveriges strategiska fokus och etableringen av två nya affärsområden, Serneke Invest och Serneke International.

Serneke Invest hanterar koncernens större utvecklingsprojekt och investeringar och inom Serneke International samlas koncernens internationella satsningar.

Förändringarna innebär en ny segmentsredovisning och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Det innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har klassificerats om för korrekt jämförbarhet. Omklassificeringarna har inte medfört några effekter på koncernens tidigare rapporterade nyckeltal.

Förlängning av obligationernas löptid

Den 24 juni godkändes villkoren för att förlänga obligationernas löptid med 18 månader med förfall den 1 december 2022. De nya villkoren innebär bland annat också att ett likviditetsåtagande (finansiell kovenant) tas bort och att 200 Mkr ska amorteras senast 1 juni 2021. De ändrade villkoren finns tillgängliga på bolagets hemsida <https://ir.serneke.se/sv/obligationslan>.

Kapitalmarknadsdag där ny affärsplan presenterades

Den 29 september hölls en kapitalmarknadsdag där en ny affärsplan och strategisk inriktning framöver presenterades. I den nya affärsplanen sätts en tydlig strategi för hur Serneke de närmaste åren ska fokusera på lönsamhet, stabilitet och en fortsatt stark företagskultur. I samband med detta lanserades nya långsiktiga finansiella mål där det tidigare tillväxtmålet har lyfts bort samtidigt som man lagt till ett mål om positivt operativt kassaflöde. Övriga förändringar är att soliditeten har höjts från 25 till 30 procent och koncernens EBIT-marginal har sänkts från 8 till 6 procent. De nya finansiella målen är;

- > 6 procent EBIT-marginal
- > 15 procent avkastning på eget kapital
- > 30 procent soliditet
- Operativt kassaflöde positivt rullande 6 månader
- Utdelning 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt

Coronapandemin

Under inledningen av året fick coronapandemin spridning över stora delar av världen och hela världsekonomin påverkas. Serneke som arbetsgivare värnar om våra anställda, men naturligtvis också våra kunder, underentreprenörer och leverantörer samt andra samarbetspartners. För Serneke är det viktigt att utifrån ett samhällsperspektiv göra vad vi kan för att hindra smittspridning och hålla i gång vår verksamhet. Sernekes utgångspunkt för begränsning av smittspridning är Folkhälsomyndighetens riktlinjer och instruktioner i Sverige. Under året har det bedrivits ett omfattande arbete med att minimera risken för smittspridning på kontor och byggarbetsplatser. Det förebyggande arbetet har omfattat ett brett spektrum av åtgärder, bland annat kontinuerliga riskbedömningar av arbetsplatser och arbetsmoment, strikta rutiner kring rengöring och hygien och information om att hålla avstånd. Alla medarbetare inom koncernen som under året haft möjlighet att distansarbete, har uppmanats att göra så. Fysiska möten har så långt möjligt undvikits och ersatts av digitala. Då situationen förändras kontinuerligt följer vi utvecklingen noga och anpassar oss i takt med den. Hela ekonomin påverkas men i vilken omfattning och på vilket sätt det påverkar Sernekes verksamhet i det långa perspektivet

är svårt att bedöma. Effekterna i det korta perspektivet är begränsade och har inte haft någon större inverkan på pågående produktioner.

Övriga väsentliga händelser efter årets utgång

Företrädesemission

Den 17 december beslutade Serneke om en fullt garanterad företrädesemission. Teckningsperioden i företrädesemissionen löpte ut den 13 januari 2021 och var fulltecknad och inga garantiåtaganden behövde utnyttjas. Genom företrädesemissionen erhåller Serneke cirka 170 Mkr före emissionskostnader. Till följd av företrädesemissionen kommer Sernekes aktiekapital att öka med 320 478 kronor till 2 875 323 kronor. Det totala antalet aktier kommer att öka med 3 204 780 aktier till 28 753 232 aktier.

Försäljning av byggrätter till Balder

Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett avtal om att Serneke säljer byggrätter till Balder genom så kallat forward-funding för ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 3,2 Mdkr.

Upplägget garanterar Serneke avsättning för projekten till attraktiva villkor med tillhörande entreprenad och utan krav på ytterligare finansiering. De aktuella byggrätterna, omfattande sammanlagt cirka 100 000 kvadratmeter och fördelade på 10 projekt. Ramavtalet om byggrättsförsäljning förväntas ge ett samlat positivt likviditetstillskott om cirka 250 Mkr som faller ut vid respektive projekts tillträdestidpunkt. Fyra projekt hade tillträde 15 januari 2021 och gav en positiv likviditetseffekt om 105 Mkr.

Ola Serneke lämnar rollen som VD för Serneke Group

Efter samtal med styrelsen i Serneke Group beslutade Ola Serneke att 24 februari lämna rollen som VD och koncernchef för Serneke Group. Samtidigt lämnade han även sin post som ledamot i bolagets styrelse. Ola Serneke fortsätter som ansvarig för bolagets större projekt inom stadsutveckling i sin roll som VD för Serneke Invest. Michael Berglin, vice VD i Serneke Group, tillträdde som tillförordnad VD och koncernchef. Förändringarna i ledningen för Serneke Group föranleddes av Ola Sernekes aktivitet i diskussionsforum på internet under pseudonym. En extern oberoende granskning tillsatt

av styrelsen konstaterar att inget brott mot reglementen har skett men att agerandet var uttryck för dåligt omdöme.

Serneke ser över befintlig obligationsfinansiering

Serneke har beslutat att se över existerande obligationsfinansiering för att uppnå en stark kassaposition under nästkommande år samt för att uppnå en förfalloprofil som följer de kassaflöden som kommer erhållas fram till färdigställandet av Karlatornet. Som ett led av detta har Serneke givit Carnegie Investment Bank AB och Nordea Bank Abp i uppdrag att under våren 2021 utvärdera en kreditmarknadstransaktion som ett möjligt alternativ i denna översyn.

Framtidsutsikter

Delvis dämpad marknad – men fortsatt strukturellt underskott på bostäder och samhällsfastigheter

Pandemin har haft en negativ påverkan på vissa delar av entreprenadmarknaden, framför allt projekt relaterade till handel och kontor. Därutöver märks även en något ökad trögrörlighet i beslut kring nya projekt. Den växande befolkningen i Sverige har dock en fortsatt positiv effekt på byggandet, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar. Sammantaget uppskattar Boverket att i genomsnitt 64 000 nya bostäder per år behöver byggas under perioden 2018 till 2027 för att möta behovet.

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 24–34.

Medarbetare

Medelantal anställda under 2020 uppgick till 1 184 jämfört med 1 170 under föregående år.

Att behålla befintliga och attrahera nya engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för koncernens fortsatta utveckling. Serneke har därför uttalat ett strategiskt mål att uppfattas som branschens mest attraktiva arbetsgivare. Genom kontinuerlig dialog och lyhördhet vill Serneke skapa personliga utvecklingsmöjligheter i en utmanande miljö. Med stimulerande projekt och

en tro på våra medarbetares förmåga vill Serneke erbjuda en bolagskultur präglad av stort personligt ansvarstagande och delaktighet.

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

Styrelsens arbete under året

Sernekes styrelse består av sju ledamöter. Under 2020 har styrelsen haft 23 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, fortlöpa bedöma koncernens ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor som är av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågor under året, utöver de frågor som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens arbetsordning, har varit strategiska beslut kring omorganisation, fastighetsaffärer och finansiering. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten.

Ersättning till ledande befattningshavare

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

Styrelsen kommer på årsstämman 2021 lägga fram ett förslag för beslut gällande dessa ersättningar, innefattande att de ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Det fullständiga förslaget kommer att publiceras i samband med kallelse till årsstämman. Nuvarande anställningsvillkor avviker inte från det kommande förslagets principer.

Moderbolaget

Serneke Group AB:s (publ) verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster. Omsättningen under året uppgick till 88 Mkr (178) och rörelseresultatet –7 Mkr (–14). De minskade intäkterna förklaras av omorganisationen där centrala funktionerna minskar.

Aktien

Sernekes B-aktie är sedan november 2016 noterad på Nasdaq Stockholm. För vidare information hänvisas till sidan 35, avsnitt Aktien.

Utdelningspolicy & föreslagen utdelning

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Styrelsen föreslår ingen utdelning för räkenskapsåret 2020.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp, kr:

Balanserat resultat	–384 058 135
Överkursfond	923 182 653
Årets resultat	–114 941 476
Summa	424 183 042

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

Utdelning	–
Överförs i ny räkning:	424 183 042
Summa	424 183 042

RISKER OCH RISKHANTERING

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

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

Framtida händelser kan påverka affärsverksamheten såväl positivt som negativt.

I Sernekes verksamhet finns flera olika typer av risker, såväl omvärldsrisker som operationella och finansiella risker. De operationella riskerna är kopplade till den dagliga verksamheten och kan gälla anbud eller projektutveckling, bedömning av projektens vinstutveckling, risker kopplade till produktion eller prisutveckling. Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som har utvecklats inom 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 riske exponeringen.

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. Närståendetransaktioner och intern kontroll återsrapporteras 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.

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 produktionsstid	Risken att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under pågående projekt, vilket kan göra fastigheter svårsålda.	Eftersträvar alltid försäljning före eller i anslutning till produktionsstart. Inarbetad process med tydlig analysmodell och beslutsstruktur som beaktar avsaltningsmöjligheterna innan en investering sker.
Risker relaterade till arbetsmiljö och hälsa	Sernekes verksamhet kan orsaka arbetsskador och föranleda olyckor och ohälsa som drabbar Sernekes anställda, underentreprenörer eller andra som på olika sätt påverkas av koncernens verksamhet. Detta kan i sin tur leda till allvarliga kroppsskador, kronisk ohälsa eller i värsta fall dödsfall, och därigenom resultera i försämrad livskvalitet eller förkortad livslängd. Olyckor eller allvarliga tillbud kan även aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning. Det kan även resultera i böter, straffavgift eller åtal.	Sernekes rutiner och skydds- och ordningsregler för arbetsmiljö, hälsa och säkerhet innehåller regler om hur medarbetare och annan personal på våra arbetsplatser förväntas bete sig. Detta innefattar utbildning, rapportering av riskobservationer, tillbud och olyckor, riskbedömning, instruktioner om personlig skyddsutrustning och systematisk uppföljning. Därutöver bedrivs internutbildning i systematisk arbetsmiljö för medarbetare i ledande befattningar.
Miljörisker	Sernekes verksamhet kan medföra negativ påverkan på miljön och/eller skador på människor och ekosystem. Det kan även resultera i kostnadsökningar och resultatförsämring. Olyckor eller allvarliga tillbud kan även aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke är certifierade till ISO 14001. Alla medarbetare är utbildade i miljökunskap. Genom intern miljöexpertis säkerställs att regelverk implementeras och att efterlevnad följs upp. Därutöver sker en kontinuerlig dialog med leverantörer för att minimera risker för miljöincidenter.
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 en genomarbetad process för att fånga upp risker i projekt som följs upp månadsvis. Vidare har Serneke 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.
Risker relaterade till etik och uppförande	Ett gott renommé är av stor betydelse för Sernekes framgång. Handlingar som innebär att företaget eller dess företrädare bryter mot etiska koder, interna såväl som externa, avseende förväntat uppträdande mot omvärld, kunder, medarbetare eller andra, riskerar att allvarligt skada företagets varumärke. De kan därigenom även medföra en negativ påverkan på företagets resultat och finansiella ställning.	Serneke har under 2020 genomfört ett omfattande arbete i att omarbete bolagets Uppförandekod (Code of conduct) i två uppsättningar – för medarbetare och för leverantörer. Bolaget avser under 2021 genomföra ett program för kommunikation, utbildning och implementering av den nya Uppförandekoden.

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
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.
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 oförmåliga 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.
Twister	Serneke är verksam i en bransch där tvister med såväl beställare som underleverantörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten, vilket kan ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Twister bevakas löpande och följs upp månadsvis av ledningen. Genom ett decentraliserat resultatansvar och ledarskap skapas en kundfokuserad organisation som arbetar nära beställare och underleverantör för att minimera risken för tvister.

BOLAGSSTYRNING

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

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

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

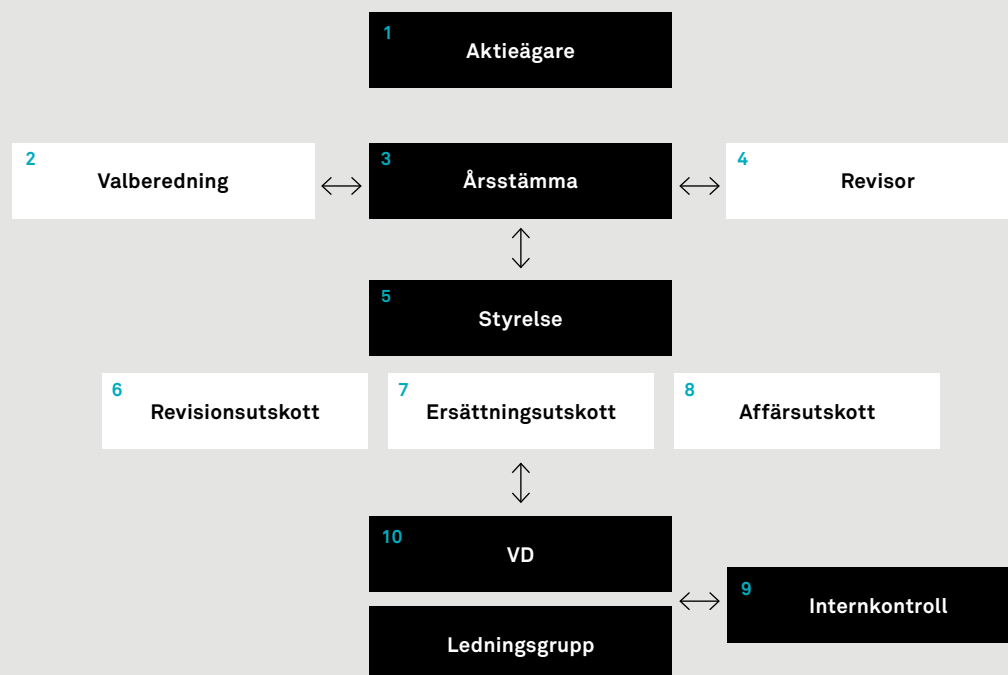
1. Aktieägare

Sernekekoncernen består av 177 dotterbolag. Moderbolag i koncernen är det svenska publika aktiebolaget Serneke Group AB, vars B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm i Small-cap-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 2020 uppgick antalet aktieägare till 8 736 (7 332).

Den största ägaren var vid tidpunkten Ola Serneke Holding AB med en ägarandel om 24,72 procent. Den näst största ägaren, Lommen Holding AB, ägde 16,16 procent. De större huvudaktieägarna i Serneke utövar en aktiv ägarroll. Styrelse och koncernledning kontrollerade sammanlagt 68,1 procent av rösterna respektive 42,5 procent av kapitalet i bolaget. Bolagsordningen innehåller inget förbehåll om rösträttsbegränsning.

Sernekes styrningsstruktur



För ytterligare information om ägarstruktur, handel och kursutveckling, se sidorna 35–36 i årsredovisningen.

2. Valberedning

Reglerna för sammansättningen av Sernekes valberedning beslutas vid årsstämman 2020. 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 2020

Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 1 december 2020. Inför årsstämman 2021 består valberedningen av följande ledamöter:

- Carl Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Ola Serneke Holding AB och representerade 56,9 procent av rösterna den 30 september 2020, respektive 55,2 procent den 31 december 2020,
- Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB och representerade 12,8 procent av rösterna den 30 september 2020, respektive 12,4 procent den 31 december 2020,
- Christer Larsson, utsedd av Christer Larsson i Trollhättan AB och representerade 6,2 procent av rösterna den 30 september 2020, respektive 6,0 procent den 31 december 2020.
- Daniel Åstenius, utsedd av Ledge Ing AB och representerade 5,4 procent av rösterna den 30 september 2020, respektive 5,2 procent den 31 december 2020,
- Jan C. Johansson, ordförande i Serneke Group AB.

Valberedningen har inför årsstämman 2021 haft 4 protokollförda sammanträden, utöver det har det varit ett flertal uppföljningsmöten och avstämnings via mail, teams och telefon. 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 Kodens som mångfaldspolicy varmed valberedningen beaktat att styrelsen, med hänsyn till Bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt, ska ha en ändamålsenlig sammansättning präglad av mångsidighet och bredd avseende de 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 2021.

3. Bolagsstämma

Aktieägars rätt att besluta i Sernekes angelägenheter utövas genom det högsta beslutande organet, årsstämman, 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 tillsättning 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 behand-

lat 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 2020

Årsstämma 2020 hölls den 5 maj 2020 på bolagets huvudkontor i Göteborg. Sammanlagt var 63,0 procent av totalt antal aktier respektive 88,0 procent av totalt antal röster närvarande. Räkenskaper för 2020 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut togs också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning, apportegendom eller genom kvittning, besluta om emission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av eller konvertering till sammanlagt högst 5,6 miljoner aktier, vilket motsvarar en utspädning om cirka 20,0 procent av aktiekapitalet och cirka 7,5 procent av rösterna. Stämman beslutade även, i enlighet med styrelsens förslag, om antagande av ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2020, 2021 och 2022. För ytterligare information om aktiesparprogrammen, se sid 35 i årsredovisningen.

Årsstämma 2021

Årsstämma 2021 kommer att hållas 6 maj 2021 och mot bakgrund av den fortsatta osäkerheten kring Coronapandemin har styrelsen beslutat att årsstämman ska genomföras enbart genom sk post-röstningsförfarande. Aktieägare som önskat delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 28 april 2021 och dels senast onsdagen den 5 maj 2021 anmäla sig genom att avge sin poströst.

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 2020 valdes det registrerade revisionsbolaget Price-waterhouseCoopers AB med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ulrika Ramsvik 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 fyra möten med styrelsens revisionsutskott och två möten med bolagets styrelse.

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 50-51.

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 2020 har styrelsen hållit 23 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 2020 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 2020 beslutade att arvode till styrelsen skulle utgå med totalt 2 900 000 kronor, varav 750 000 kronor till styrelsens ordförande, 250 000 kronor till varje ledamot som inte är anställd i koncernen samt 100 000 kronor till ordförande i revisionsutskottet och 50 000 kronor till vardera av utskottets övriga ledamöter som inte är anställda i koncernen. Valberedningens förslag till ersättning inför årsstämman 2021 framgår av kallelsen till årsstämman.

Styrelsens utskott

Sernekes styrelse har tre ordinarie utskott: revisionsutskott, affärsutskott, samt ersättningsutskott. Det tidigare utskottet för strategi och utveckling avvecklades under 2020. Arbetet som bedrivs i utskotten rapporteras löpande till styrelsen. Utskotten ska ses som arbetsutskott till styrelsen och övertar inte det ansvar som åligger styrelsen som helhet.

6. Revisionsutskott

Revisionsutskottet har under året utgjorts av Mari Broman, Ludwig Mattsson och Anna Belfrage. Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att övervaka Sernekes finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och riskhantering med avseende på den finansiella rapporteringen samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Revisionsutskottet ska, i samverkan med Sernekes revisor, säkerställa revisionsplanering, uppföljning samt revisionsstatus inför årsredovisning och koncernredovisning samt om slutsatserna i Revisorsnämndens kvalitetskontroll.

Därutöver ska revisionsutskottet övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och särskilt, i förekommande fall, förhandsgodkänna när revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än 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 2020. I dessa möten har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats.

7. Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av Jan C Johansson (ordförande), Veronica Rörsgård och Fredrik Alvarsson. Verkställande direktören är föredragande i frågor som inte berör verkställande direktörens villkor.

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

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

En viktig del av ersättningsutskottets 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. Affärsutskott

Sernekas affärsutskott består av Per Åkerman (ordförande), Fredrik Alvarsson och Ludwig Mattsson. Affärsutskottet hanterar entreprenadprojekt, investeringar/avyttringar eller andra affärer som kräver styrelsens engagemang, involvering och beslutsfattande. Det är styrelsens forum som logiskt följer den struktur för riskhantering och affärskultur som utgörs av affärsråd på olika nivåer inom bolaget.

9. Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de viktigaste inslagen i Sernekas system för intern kontroll och riskhantering i samband med den finansiella rapporteringen varje år ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Svensk kod för bolagsstyrning (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. Sernekas policyer och instruktioner utvärderas årligen. Denna rapport om Sernekas 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 års-

redovisningen och koncernredovisningen samt att granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet. Styrelsen får även rapporter från Sernekas revisor.

Riskbedömning

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

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

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter begränsar identifierade risker och säkerställer korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering. Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen och uppföljning av bolagsledningen. Detta sker genom både interna och externa kontrollaktiviteter samt genom granskning och uppföljning av bolagets styrdokument. En viktig del i Sernekas 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.

10. Verkställande direktör och ledning

Verkställande direktören är i sin roll underordnad styrelsen och har som huvuduppgift att sköta Sernekes löpande förvaltning och dagliga verksamhet. 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.

I och med den nya organisationsstruktur som trädde i kraft 1 januari 2020 förändrades koncernledningen i Serneke Group AB till att omfatta Ola Serneke, VD och koncernchef; Michael Berglin, vice VD; Anders Arfvén, VD Serneke Sverige (tillträdde 1 juli 2020); Anders Düring, CFO; Jonas Fjellman, HR-direktör; Robin Gerum, affärsutvecklingschef samt Daniel Modéus, chefsjurist. Se sid 52-53. Ola Serneke lämnar rollen som VD och koncernchef för Serneke Group den 24 februari 2021. Ola Serneke fortsätter som ansvarig för bolagets större projekt inom stadsutveckling i sin roll som VD för Serneke Invest. Michael Berglin, vice VD i Serneke Group, tillträdde som tillförordnad VD och koncernchef.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2020 utbetalades totalt 15,6 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 2020 till 19,4 Mkr, varav 3,9 Mkr utgjorde ersättning till verkställande direktören.

Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 5 maj 2020 antogs riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Sernekekoncernen. Riktlinjerna för ersättning gäller även för styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning för tjänster utförda åt Sernekekoncernen utanför styrelseuppdraget.

Styrelsens arbete under 2020

FEBRUARI/MARS

Styrelsen

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

Revisionsutskott

- Revisionsstatus bokslutsgranskning
- Utvärdering revisorer

Ersättningsutskott

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

APRIL/MAJ

Styrelsen

- Kvartalsrapport första kvartalet
- Revisionsplan
- Utvärdering av incitamentsprogram

Konstituerande styrelsemöte

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

Revisionsutskott

- Revisionsplan

JULI

Styrelsen

- Kvartalsrapport andra kvartalet

SEPTEMBER/OKTOBER

Styrelsen

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

Revisionsutskott

- Utvärdering av intern kontroll och riskhantering

- Genomgång revisorernas granskning av delårsrapport
- Genomgång policys

DECEMBER

Styrelsen

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman beslut

Vid årsstämman 2020 beslutades om följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2024 om inte omständigheter som föranleder ändring dessförinnan inträffar. Riktlinjerna omfattar 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 Sernekekoncernen utanför styrelseuppdraget. Ersättning som ingår i riktlinjerna ska omfatta fast lön, övriga förmåner samt pension. Ersättning jämföras med överlåtelse av värdepapper och upplåtelse av rätt att i framtiden förvärva värdepapper från bolaget. Riktlinjerna omfattar inte bolagets incitamentsprogram där ledande befattningshavare erhåller en rätt att förvärva aktier i bolaget i framtiden. För att få en uppfattning om bolagets totala ersättningspaket beskrivs bolagets incitamentsprogram uppställningsvis i ett särskilt avsnitt efter förslaget till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Riktlinjernas bidrag till bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets 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. Målet med ersättningspaketet är att motivera, bibehålla och belöna kvalificerad personal för deras bidrag till att uppnå bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet.

Olika former av ersättning

Bolaget 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. Rörig ersättning ska inte utgå. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda, med individuell pensionsålder, dock inte lägre än

60 år. Övriga förmåner som kan tillhandahållas är bil- och sjukförsäkringsförmån. Härutöver kan årsstämman besluta om bland annat aktiebaserad ersättning.

Stämмоvalda styrelseledamöter ska i särskilda fall kunna arveras för tjänster inom deras respektive kompetensområde, som inte utgör styrelsearbete. För dessa tjänster ska utgå ett marknadsmässigt arvode vilket ska godkännas av styrelsen.

Upphörande av anställning

Uppsägningstiden ska normalt vara sex månader från den ledande befattningshavarens sida. Vid uppsägning från bolagets sida ska uppsägningstiden och den tid under vilken avgångsvederlag utgår sammantaget ej överstiga tolv månader.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid utformningen av riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare har lön och anställningsvillkor för bolagets anställda beaktats genom att inkludera information om den anställdas totala ersättning. Vidare har ersättningens olika komponenter, ersättningsökning och ökningstakt över tid varit del av ersättningsutskottets och styrelsens underlag vid beslut om utvärdering av riktlinjer för ersättningen och vid bedömningen om riktlinjerna och de begränsningarna som följer av dessa är rimliga.

Beslutsprocess för fastställande, översyn och genomförande av riktlinjer

Bolagets styrelse har inrättat ett ersättningsutskott som 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 ersättningsutskottets 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 verkställande direktören som föredragande.

Styrelsen ska upprätta förslag till nya riktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget till årsstämman för beslut. Bolagets verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare ska inte delta i styrelsens behandling och beslut kring riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i den mån de berörs av dessa beslut.

Frågående av riktlinjer för ersättning

Styrelsen får tillfälligt besluta att frågå riktlinjerna, helt eller delvis, om det i enskilda fall finns särskilda skäl för det och avsteget från riktlinjerna är nödvändigt för att tillgodose bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet eller för att säkerställa bolagets ekonomiska bärkraft. Om sådan avvikelse sker ska information om detta och skälet till avvikelsen redovisas i det förslag till beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som presenteras vid närmast följande årsstämma.

Det av styrelsen utsedda ersättningsutskottet bereder och utarbetar förslag till styrelsen för beslut av styrelsen avseende ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen.

STYRELSE



	Jan C Johansson	Mari Broman	Ludwig Mattsson	Ola Serneke*
Född	1954	1951	1983	1971
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2020.	Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i affärsutskottet och i revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2004 och VD sedan 2008.
Utbildning	Jur. kand.	Fil. pol. mag, Göteborgs universitet.	Civilekonom Handelshögskolan Stockholm.	Civilingenjör, Chalmers.
Erfarenhet	VD SCA, VD Boliden, Telia, Vattenfall och Shell.	Vice VD, Riksbanken, styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag och branschorgan.	VD Gavia-koncernen, uppdrag inom Gavia-koncernen samt uppdrag inom Lommen-koncernen.	Grundare av Serneke Group AB.
Andra uppdrag	Ordförande OrganoClick, styrelsemedlem i Vinda, OptiGroup, Kährs. Rådgivare till Triton.	Styrelseordförande IQ Samhällsbyggnad AB. Styrelseledamot Forserum Safety Glass AB, Offentliga hus, Ligna Energy AB och ChromoGenics AB.	VD och styrelseledamot i Adapta Fastigheter. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommen-koncernen. Styrelseordförande i Spisa Holding AB och styrelseledamot i Ativo Finans AB, Ånglagården Holding AB, Ånglagården Fastighetsutveckling AB och GBG Nya Arena Drift och Event AB.	Styrelseledamot i Ånglagården Fastighetsutveckling AB, Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB, Landskrona Fröfabriksutvecklings AB. Ledamot i flertalet ekonomiska föreningar, därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom bolag inom Serneke-koncernen.
Stämme- beslutat arvode (styrelse och utskott)	800 000 kr	400 000 kr	350 000 kr	—
Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2020	19 780 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	909 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	540 000 aktier av serie A och 3 457 803 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	3 710 000 aktier av serie A och 2 404 205 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).
Oberoende till större aktieägare	Ja	Ja	Nej	Nej
Oberoende till bolaget och dess ledning	Ja	Ja	Ja	Nej
Medlem i utskott	Ersättningsutskott	Revisionsutskott Strategi- och utvecklingsutskott	Revisionsutskott Affärsutskott	Ej medlem
Mötesnärvaro	Styrelsemöte 13/13 (Fr.o.m. maj 2020) Ersättningsutskott 1/1 (Fr.o.m. maj 2020)	Styrelsemöte 23/23 Revisionsutskott 7/7 Strategi- och utvecklingsutskott 2/2	Styrelsemöte 23/23 Revisionsutskott 7/7 Affärsutskott 8/8	Styrelsemöte 23/23

*Ledamot i styrelsen och VD för Serneke Group fram till februari 2021

STYRELSE



	Veronica Rörsgård	Anna Belfrage	Fredrik Alvarsson	Per Åkerman
Född	1974	1962	1969	1964
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2019.	Styrelseledamot sedan 2019.	Styrelseledamot och vice styrelseordförande sedan 2020.
Utbildning	Civilekonomexamen, internationell Marknadsföring, Mälardalens Högskola och Université Jean Moulin III Lyon.	Civilekonom, Lunds Universitet.	Ingenjör, Lunds Universitet och IFL från Handels-högskolan i Stockholm.	Civilingenjör LTH (Lund).
Erfarenhet	Managing Director Pysslingen förskolor (AcadeMedia), tidigare IT och Personaldirektör Skanska AB, Sverigechef Alumni, Styrelsemedlem Aditro.	T.o.m. maj 2019 Chief Financial Officer (CFO) för Södra Skogsägarna med ansvar även för inköp och IT, tidigare tillförordnad VD för Beijer Electronics, CFO för ABS Group i Cardo-koncernen och dessförinnan olika roller inom industriföretag som Dresser Wayne Fueling Systems, Obducat, Lund Eastern Energy och Åkerlund & Rausing.	VD för CA Fastigheter, Projektutvecklingschef på Hemsö Fastighets AB samt flertalet olika befattningar inom NCC, Kungälv och Vasakronan.	Flera olika ledande positioner inom Skanska i Sverige och internationellt, bland annat som Executive Vice President för Skanska Sverige och Skanska Polen samt VD för Skanska Industrial Solutions.
Andra uppdrag	–	Driver egen konsultverksamhet. Styrelseledamot i CINT AB (publ.), Mycronic AB, NOTE AB, Ellevio AB och Isofol Medical AB.	Partner och VD för SHH Samhällsfastigheter AB.	Driver egen konsultverksamhet. Styrelseledamot i Zutec Holding (publ.).
Stämмо- beslutat arvode	350 000 kr	300 000 kr	350 000 kr	350 000 kr
Innehav i Serneke Group AB, egna och närstående, dec 2019	0 aktier	0 aktier	0 aktier	20 200 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.).
Oberoende till större aktieägare	Ja	Ja	Ja	Ja
Oberoende till bolaget och dess ledning	Ja	Ja	Ja	Ja
Medlem i utskott	Strategi och utvecklingsutskott Ersättningsutskott	Revisionsutskott	Ersättningsutskott Affärsutskottet	Strategi och utvecklingsutskott Affärsutskottet
Mötesnärvaro	Styrelsemöte 13/13 (fr.o.m.maj 2020) Ersättningsutskott 1/1 Strategiutskott 2/2	Styrelsemöte 21/23 Revisionsutskott 7/7	Styrelsemöte 23/23 Ersättningsutskott 1/2 Affärsutskottet 8/8	Styrelsemöte 13/13 (fr.o.m.maj 2020) Strategiutskott 2/2 Affärsutskott 8/8

LEDNING



	Michael Berglin	Ola Serneke	Anders Arfvén	Anders Düring
Född	1973	1971	1962	1965
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	tf VD Serneke Group	VD Serneke Invest	VD Serneke Sverige AB	CFO
Anställd sedan	2012	2002	2020	2017
Utbildning	Byggnadsingenjörsprogrammet, Borås Högskola, 1994 samt Gymnasieingenjör, Sven Eriksons-gymnasiet, Borås, 1992.	Civilingenjör, Chalmers, 1998.	Byggnadsingenjör	Executive MBA Finance & Accounting, Göteborgs universitet, 1998 och MSc Business Administration, Göteborgs universitet, 1990.
Erfarenhet	Skadeförvaltare 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.	Grundare av Serneke Group AB.	Affärsområdeschef Veidekke 2014–2020, Platschef/Arbetschef/Regionchef/divisionschef Peab 1987–2014.	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.
Andra uppdrag	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.	Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB, Göteborgs Nya Arena drift och event AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Holding AB. Ledamot i flertalet ekonomiska föreningar, därutöver flertalet uppdrag såsom styrelseordförande, styrelseledamot eller VD inom bolag inom Serneke-koncernen.	Styrelseordförande BRA AB, Arcona AB, Stockholms Byggmästareförening, Byggföretagen region Öst, Eric Forss Stiftelse. Styrelseledamot i Reinhold Gustafssons stiftelse.	
Innehav, dec 2020	270 781 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.).	3 710 000 aktier av serie A och 2 404 205 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.).	–	11 780 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ.).

LEDNING



	Daniel Modéus	Jonas Fjellman	Robin Gerum
Född	1970	1979	1987
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	Chefsjurist	HR-chef	Affärsutvecklingschef
Anställd sedan	2018	2017	2017
Utbildning	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.
Erfarenhet	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.
Andra uppdrag			
Innehav, dec 2020	10 999 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).	10 000 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ) .	52 682 aktier av serie B i Serneke Group AB (publ).

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagstämman i Serneke Group AB (publ), org.nr 556669-4153

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 44–53 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 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.

Uttalande

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

Göteborg den 12 april 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Huvudansvarig revisor
Auktoriserad revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Resultaträkning					
Intäkter	6 871	6 725	6 516	5 605	3 978
Rörelseresultat	-414	-84	595	419	411
Resultat efter finansnetto	-502	-111	558	401	394
Årets resultat	-358	-82	604	323	394
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	2 156	661	1 094	1 682	1 160
Omsättningstillgångar	3 836	5 073	4 461	2 722	2 277
Totala tillgångar	5 992	5 734	5 555	4 404	3 437
Eget kapital	1 946	2 179	2 272	1 821	1 469
Långfristiga skulder	1 058	1 435	1 289	980	764
Kortfristiga skulder	2 988	2 120	1 994	1 603	1 204
Summa eget kapital och skulder	5 992	5 734	5 555	4 404	3 437
Order					
Orderingång	10 639	8 601	4 692	6 400	5 539
Orderstock	13 619	8 943	6 382	7 965	7 041
Personal					
Medelantal anställda	1 184	1 170	1 070	942	779

FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Nyckeltal					
Tillväxt, %	2,2	3,2	16,3	40,9	28,0
Organisk tillväxt, %	2,2	3,2	16,2	39,1	28,0
Rörelsemarginal, %	-6,0	-1,2	9,1	7,5	10,3
Resultat per aktie, kr, före utspädning	-15,82	-3,66	26,37	13,94	22,40
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	-15,82	-3,66	26,16	13,81	21,22
Kassaflöde före finansiering	-372	-434	-212	-272	-156
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr före utspädning	-15,56	-28,75	11,57	2,03	2,56
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr efter utspädning	-15,56	-28,75	11,48	2,01	2,42
Rörelsekapital	848	3 237	2 467	1 119	1 073
Sysselsatt kapital	3 539	3 603	3 264	2 516	1 985
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-11,4	-2,2	21,9	21,6	31,8
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	-17,4	-3,7	29,5	19,6	41,0
Eget kapital per aktie, kr före utspädning	78,68	97,13	101,28	78,33	64,67
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	78,68	96,92	100,47	77,73	62,83
Soliditet, %	32,5	38,0	40,9	41,3	42,7
Nettolåneskuld	20	1 224	552	254	-37
Nettoskuldsättningsgrad, %	1,0	56,2	24,3	13,9	-2,5
Snitt antal aktier före utspädning	22 625 132	22 433 465	22 905 389	23 169 394	17 590 630
Snitt antal aktier efter utspädning	22 657 467	22 558 676	23 085 392	23 396 120	18 567 901

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 2020</th><th>jan-dec 2019</th></tr> <tr> <td>Intäkter innevarande period</td><td>6 871</td><td>6 725</td></tr> <tr> <td>Intäkter motsvarande period föregående period</td><td>6 725</td><td>6 516</td></tr> <tr> <td>Intäkter förändring</td><td>146</td><td>209</td></tr> <tr> <td>Justeringsstruktureffekt</td><td>–</td><td>–</td></tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt</td><td>146</td><td>209</td></tr> <tr> <td>Total organisk tillväxt (%)</td><td>2,2%</td><td>3,2%</td></tr> </table>	Beräkning av organisk tillväxt	jan-dec 2020	jan-dec 2019	Intäkter innevarande period	6 871	6 725	Intäkter motsvarande period föregående period	6 725	6 516	Intäkter förändring	146	209	Justeringsstruktureffekt	–	–	Total organisk tillväxt	146	209	Total organisk tillväxt (%)	2,2%	3,2%	
Beräkning av organisk tillväxt	jan-dec 2020	jan-dec 2019																					
Intäkter innevarande period	6 871	6 725																					
Intäkter motsvarande period föregående period	6 725	6 516																					
Intäkter förändring	146	209																					
Justeringsstruktureffekt	–	–																					
Total organisk tillväxt	146	209																					
Total organisk tillväxt (%)	2,2%	3,2%																					
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 entreprenadverksamheten 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 entreprenadverksamheten under kommande perioder.																					
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.																					
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess konkurrenter.																					

FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE																								
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> <th>Beräkning av sysselsatt kapital</th><th>31 dec 2020</th><th>31 dec 2019</th></tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td><td>5 992</td><td>5 734</td></tr> <tr> <td>Andra uppskjutna skattefordringar</td><td>-15</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder</td><td>-2 438</td><td>-2 131</td></tr> <tr> <td>Sysselsatt kapital</td><td>3 539</td><td>3 603</td></tr> </table>	Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2020	31 dec 2019	Summa tillgångar	5 992	5 734	Andra uppskjutna skattefordringar	-15	-	Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 438	-2 131	Sysselsatt kapital	3 539	3 603										
Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2020	31 dec 2019																								
Summa tillgångar	5 992	5 734																								
Andra uppskjutna skattefordringar	-15	-																								
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 438	-2 131																								
Sysselsatt kapital	3 539	3 603																								
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> <th>Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital</th><th>31 dec 2020</th><th>31 dec 2019</th></tr> <tr> <td>31 december 2020 (3 539) + 31 december 2019 (3 602) / 2</td><td>3 571</td><td></td></tr> <tr> <td>31 december 2019 (3 602) + 31 december 2018 (3 264) / 2</td><td></td><td>3 433</td></tr> </table> <table> <tr> <th>Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital</th><th>31 dec 2020</th><th>31 dec 2019</th></tr> <tr> <td>Resultat efter finansnetto</td><td>-502</td><td>-111</td></tr> <tr> <td>Tillägg för finansiella kostnader</td><td>96</td><td>36</td></tr> <tr> <td>Genomsnittligt sysselsatt kapital</td><td>3 571</td><td>3 433</td></tr> <tr> <td>Avkastning på sysselsatt kapital, %</td><td>-11,4%</td><td>-2,2%</td></tr> </table>	Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	31 dec 2020	31 dec 2019	31 december 2020 (3 539) + 31 december 2019 (3 602) / 2	3 571		31 december 2019 (3 602) + 31 december 2018 (3 264) / 2		3 433	Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	31 dec 2020	31 dec 2019	Resultat efter finansnetto	-502	-111	Tillägg för finansiella kostnader	96	36	Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 571	3 433	Avkastning på sysselsatt kapital, %	-11,4%	-2,2%	
Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	31 dec 2020	31 dec 2019																								
31 december 2020 (3 539) + 31 december 2019 (3 602) / 2	3 571																									
31 december 2019 (3 602) + 31 december 2018 (3 264) / 2		3 433																								
Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	31 dec 2020	31 dec 2019																								
Resultat efter finansnetto	-502	-111																								
Tillägg för finansiella kostnader	96	36																								
Genomsnittligt sysselsatt kapital	3 571	3 433																								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-11,4%	-2,2%																								

FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE																					
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat. <table> <tr> <td>Beräkning av genomsnittligt eget kapital</td><td>31 dec 2020</td><td>31 dec 2019</td></tr> <tr> <td>31 december 2020 (1 946) + 31 december 2019 (2 179) / 2</td><td>2 063</td><td></td></tr> <tr> <td>31 december 2019 (2 179) + 31 december 2018 (2 272) / 2</td><td></td><td>2 226</td></tr> </table> <table> <tr> <td>Beräkning av avkastning på eget kapital</td><td>31 dec 2020</td><td>31 dec 2019</td></tr> <tr> <td>Periodens resultat</td><td>-358</td><td>-82</td></tr> <tr> <td>Genomsnittligt eget kapital</td><td>2 063</td><td>2 226</td></tr> <tr> <td>Avkastning på eget kapital %</td><td>-17,4%</td><td>-3,7%</td></tr> </table>	Beräkning av genomsnittligt eget kapital	31 dec 2020	31 dec 2019	31 december 2020 (1 946) + 31 december 2019 (2 179) / 2	2 063		31 december 2019 (2 179) + 31 december 2018 (2 272) / 2		2 226	Beräkning av avkastning på eget kapital	31 dec 2020	31 dec 2019	Periodens resultat	-358	-82	Genomsnittligt eget kapital	2 063	2 226	Avkastning på eget kapital %	-17,4%	-3,7%	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 2020	31 dec 2019																					
31 december 2020 (1 946) + 31 december 2019 (2 179) / 2	2 063																						
31 december 2019 (2 179) + 31 december 2018 (2 272) / 2		2 226																					
Beräkning av avkastning på eget kapital	31 dec 2020	31 dec 2019																					
Periodens resultat	-358	-82																					
Genomsnittligt eget kapital	2 063	2 226																					
Avkastning på eget kapital %	-17,4%	-3,7%																					
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.	Nettoskuldsättningsgrad 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	2020	2019
Intäkter	5, 6, 7	6 871	6 725
Produktions- och förvaltningskostnader		-7 218	-6 732
Bruttoresultat		-347	-7
Försäljnings- och administrationskostnader		-80	-85
Resultateffekt av etablering av joint ventures		2	-
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	20	11	8
Rörelseresultat	8, 9, 10, 11	-414	-84
Finansiella intäkter	12	9	12
Finansiella kostnader	13	-97	-39
Finansnetto		-88	-27
Resultat efter finansiella poster		-502	-111
Skatt	15	144	29
Årets resultat		-358	-82
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-358	-85
Innehav utan bestämmande inflytande		0	3
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr		-15,82	-3,66
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-15,82	-3,66
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier		22 625 132	22 433 465
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier		22 657 467	22 558 676

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Årets resultat		-358	-82
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Årets omräkningsdifferenser		0	0
Summa totalresultat		-358	-82
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-358	-85
Innehav utan bestämmande inflytande		0	3

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	16	24	23
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	416	298
Andelar i intresseföretag och joint ventures	20	148	145
Uppskjuten skattefordran	30	15	–
Långfristiga räntebärande fordringar	21	1 354	37
Övriga långfristiga fordringar	21	138	97
Avtalstillgångar, långa	7	61	61
Summa anläggningstillgångar		2 156	661
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	22	1 740	3 274
Varulager	23	1	1
Kundfordringar	24	1 012	825
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	7,25	420	560
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	35	67
Övriga kortfristiga fordringar	27	394	184
Kassa och bank		234	162
Summa omsättningstillgångar		3 836	5 073
Summa tillgångar		5 992	5 734

FINANSIELLA DEFINITIONER

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		2	2
Övrigt tillskjutet kapital		947	821
Omräkningsreserv		-1	-1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		998	1 357
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 946	2 179
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Summa eget kapital		1 946	2 179
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	29	840	962
Övriga långfristiga skulder	29	31	185
Uppskjuten skatteskuld	30	-	128
Övriga avsättningar	31	187	160
Summa långfristiga skulder		1 058	1 435
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	29	768	461
Leverantörsskulder		1 058	958
Aktuella skatteskulder		2	12
Övriga kortfristiga skulder		392	227
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	7,25	618	347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	150	115
Summa kortfristiga skulder		2 988	2 120
Summa eget kapital och skulder		5 992	5 734

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 2019	2	807	-1	1 463	2 271	1	2 272
Totalresultat							
Årets resultat				-85	-85	3	-82
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	-	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	-	-	0	-85	-85	4	-82
Transaktioner med aktieägare:							
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	4	4	-4	0
Ändrad redovisningsprincip, bostadsrättsprojekt	-	-	-	-25	-25	-	-25
Aktierelaterad ersättning	-	15	-	-	15	-	15
Konvertibelt skuldebrev	-	-1	-	-	-1	-	-1
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Återköp av aktier	-	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	0	-14	-	-21	-7	0	-11
Utgående balans per 31 december 2019	2	821	-1	1 357	2 179	0	2 179

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 2020	2	821	-1	1 357	2 179	0	2 179
Totalresultat							
Årets resultat				-358	-358	0	-358
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser	-	-	0	-	-	-	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	-	-	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	-	-	0	-358	-358	0	-358
Transaktioner med aktieägare:							
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	0	0	0
Aktierelaterad ersättning	-	4	-	-	4	-	4
Utdelning	-	-	-	-	-	-	-
Nyemission	0	121	-	-	121	-	121
Återköp av aktier	-	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	0	125	-	0	125	0	125
Utgående balans per 31 december 2020	2	947	-1	998	1 946	0	1 946

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-414	-84
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	84	55
Erhållen ränta		8	5
Erlagd ränta		-27	-28
Betald inkomstskatt		-10	0
		-359	-52
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		-491	-285
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		0	0
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-182	147
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		24	-56
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetat ej fakturerat		131	-227
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		100	-34
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		155	47
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerat ej upparbetat		270	-185
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-352	-645
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-8	-52
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-2
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	300
Försäljning av anläggningstillgångar		-	0
Försäljning/utdelning intresseföretag		7	-
Investeringar i intresseföretag		-5	-15
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-14	-20
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20	211

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	28	122	–
Upptagna lån	34	137	446
Amortering av lån	34	–375	–258
Utbetald utdelning		–	–
Förändring av finansieringsverksamheten	34	560	19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		444	207
Årets kassaflöde		72	–227
Likvida medel vid årets början		162	389
Likvida medel vid årets slut		234	162

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Intäkter	6	88	178
Försäljnings- och administrationskostnader	8	-95	-192
Rörelseresultat	9, 10, 11	-7	-14
Nedskrivning andelar i koncernföretag	19	-12	-45
Finansiella intäkter	12	5	3
Finansiella kostnader	13	-101	-49
Finansnetto		-108	-91
Bokslutsdispositioner	14	-	-
Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner		-115	-105
Skatt på årets resultat	15	0	3
Årets resultat		-115	-102

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Årets resultat		-115	-102
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-115	-102

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	18	9	13
Summa materiella anläggningstillgångar		9	13
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	306	300
Uppskjuten skattefordran	30	13	13
Andra långfristiga fordringar	21	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		322	316
Summa anläggningstillgångar		331	329
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	22	2	2
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		1 372	1711
Övriga kortfristiga fordringar	27	1	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	5	13
Summa kortfristiga fordringar		1 378	1726
Kassa och bank		115	66
Summa omsättningstillgångar		1 495	1 794
SUMMA TILLGÅNGAR		1 826	2 123

Belopp i Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2	2
Reservfond		1	1
		3	3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		924	803
Balanserat resultat		-384	-287
Årets resultat		-115	-102
		425	414
Summa eget kapital		428	417
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	29	522	699
Övriga avsättningar	31	2	2
Summa långfristiga skulder		524	701
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	29	207	10
Leverantörsskulder		9	22
Skulder till koncernbolag		633	952
Aktuella skatteskulder		1	1
Övriga kortfristiga skulder		6	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	18	14
Summa kortfristiga skulder		874	1 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 826	2 123

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 2019	2	1	803	-301	505
Årets resultat				-102	-102
Summa totalresultat				-102	-102
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning				-	-
Återköp av aktier				-	-
Konvertibelt skuldebrev				-1	-1
Aktierelaterad ersättning				15	15
Summa transaktioner med aktieägare				14	14
Utgående balans per 31 december 2019	2	1	803	-389	417
Ingående balans per 1 januari 2020	2	1	803	-389	417
Årets resultat				-115	-115
Summa totalresultat				-115	-115
Transaktioner med aktieägare					
Utdelning				-	-
Nyemission	0		121	-	121
Återköp av aktier				-	-
Konvertibelt skuldebrev				-	-
Aktierelaterad ersättning				5	5
Summa transaktioner med aktieägare	0		121	5	126
Utgående balans per 31 december 2020	2	1	924	-499	428

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7	-14
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	34	3	11
Erhållen ränta		5	3
Erlagd ränta		-69	-49
Betald inkomstskatt		0	0
		-68	-49
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		0	1
Minskning (+)/ökning (-) av fordringar		348	-154
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		-13	1
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		-330	-22
		5	-174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-63	-223
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-4
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2	0
Investeringar i intresseföretag		-	-5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1	-9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	28	122	-
Upptagna lån	34	-	103
Amortering av lån	34	-9	-115
Utbetald utdelning	34	-	-
Förändring av finansieringsverksamheten		-2	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		111	-12
Årets kassaflöde		49	-244
Likvida medel vid årets början		66	310
Likvida medel vid årets slut		115	66

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 ("koncernen") verksamhet omfattar heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling. Serneke arbetar mot såväl den offentliga som den privata marknaden.

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

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Nya redovisningsprinciper 2020

Följande nya redovisningsstandarder och tolkningar tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020.

IFRS 3 Rörelseförvärv

IFRS 3 har uppdaterats och en nyhet är att koncernen kan välja att utföra ett "concentration test" som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv utan kan endast visa på om det är ett tillgångsförvärv. Det här är ett frivilligt test som innebär att om väsentligen hela ("substantially all") det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. Om testet genomförs och det inte går att visa på att det är ett tillgångsförvärv måste vidare bedömning göras för att avgöra huruvida förvärvet är ett rörelseförvärv eller ej. Koncernen har inte haft några

förvärv under året och förändringen av IFRS 3 har inte medfört någon skillnad för koncernen.

Inga andra nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som trädde i kraft 1 januari 2020 har haft en materiell påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya redovisningsprinciper 2021 och senare

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som har publicerats vilka träder i kraft 2021 och senare som bedöms ha en materiell påverkan på Sernekekoncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Serneke Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den har inflytande över investeringsobjektet, exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 19.

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

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

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

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

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

Förlust av bestämmande inflytande

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

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

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

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.

Utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen redovisas i den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta). I koncernredovisningen omräknas samtliga belopp till

forts. Not 2

svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta.

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

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

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

Goodwill

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

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. Goodwill ska prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet fördelas nedskrivningsbeloppet. Först minskas det redovisade värdet för goodwill som hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförts 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 egetkapitalinstrument 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 värdet förändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

IFRS saknar regler för hur villkorade köpeskillningar ska redovisas vid tillgångsförvärv. För redovisning av villkorade köpeskillningar har Bolaget 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. Vid förändringar i antaganden om den villkorade köpeskillingen omvärderas skulden. Justeringar i skuldens redovisade värde vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas som en motsvarande justering av tillgångens anskaffningsvärde.

Innehav i intresseföretag och joint ventures

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

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

Intresseföretagen och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investe-

forts. Not 2

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

Intäkter från avtal med kunder

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

ändring 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.

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 och Åtor som ej bedöms som fristående avtal 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.

Serneke initierar och ingår avtal med nybildade svenska bostadsrättsföreningar avseende uppförande av bostäder. Villkoren i dessa avtal är sådana att Serneke har ett bestämmande inflytande och därmed kon-

forts. Not 2

soliderar bostadsrättsföreningarna under byggtiden och fram till slutkundens tillträde, då Serneke inte längre har bestämmande inflytande. Vid slutkundens tillträde avkonsolideras bostadsrättsföreningen och intäkten redovisas. Bostäder som inte ännu tillträts redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter.

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

Hyresintäkter

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

Övriga intäkter

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Statliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger en rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Statliga bidrag som avser kostnadstäckning periodiseras och intäktsredovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. Statliga bidrag presenteras som en övrig intäkt i koncernens resultaträkning.

Uppdelning av intäkter redovisas i not 6.

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdig-

ställd för dess avsedda användning eller försäljning. Ränteintäkter från tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång dras av från de låneutgifter som får inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skattekuld 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 s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skattekulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skattekulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redoviseringen 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 prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på

forts. Not 2

de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviseras per balansdagen.

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Skatteskuld

Bedömning görs huruvida det är sannolikt att skattemyndigheten eller domstol kommer att acceptera skattehanteringen i inkomstdeklarationen, i annat fall uppskattas effekten av osäkerheten och redovisas i de finansiella rapporterna som skatteskuld.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

En nyttjanderättstillgång är en tillgång som koncernen enligt ett kontrakt har rätt att använda under en tidsperiod i utbyte mot ersättning, något som benämns som en lease. För att räknas som en nyttjanderättstillgång för koncernen, ska avtalet ge rätt till att kontrollera användningen av en identifierad tillgång där koncernen erhåller alla identifierade finansiella förmåner och rätten att kontrollera användandet av den identifierade tillgången. Koncernen får inte anses ha kontroll över tillgången om leverantören har praktiska möjligheter att ersätta tillgången med alternativa tillgångar under användningsperioden och att det skulle innebära en ekonomisk fördel för leverantören att utöva den rätten.

Koncernen har valt att tillämpa undantaget som innebär att kortfristiga avtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av mindre värde inte anses vara nyttjanderättstillgångar. Betalningar för dessa kontrakt kostnadsförs linjärt i resultaträkningen.

Leasingperiod

Leasingperioden definieras som den icke-uppsägningsbara perioden, för vilken leasetagaren har rätt att använda en underliggande tillgång, tillsammans med:

- perioder som omfattas av en möjlighet att förlänga leasingavtalet om leasetagaren är rimligt säker på att utnyttja det alternativet, och
- perioder som omfattas av en möjlighet att säga upp leasingavtalet om leasetagaren är rimligt säker på att inte utnyttja det alternativet.

Det är framförallt fastighetskontrakt där möjligheter till förlängning eller uppsägning har en väsentlig påverkan på leasingskulden. För fordon och annan utrustning har sådana möjligheter generellt inte inkluderats i leasingperioden, då de underliggande tillgångarna i de flesta fall återlämnas när den ursprungliga leasingperioden är slut.

Värdering av nyttjanderätt och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångar ska värderas till sitt nominella värde och består av följande:

- Vid inledningsdatumet ska leasetagaren värdera leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid denna tidpunkt. Leasingavgifterna ska diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om denna räntesats lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas ska leasetagaren använda leasetagarens marginella låneränta
- Eventuella leasingavgifter som betalats vid eller före startdatum
- Leasetagarens eventuella initiala direkta utgifter (exklusive kostnader för konstruktion eller utformning av den underliggande tillgången)
- En uppskattning av leasetagarens kostnader för nedmontering och bortforsling av den underliggande tillgången, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underställande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor
- Avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar, och
- Beaktande av justering för eventuell omvärdering av leasingskulden
 - vid ändring av leasingavtalet så bör de reviderade leasingavgifterna bestämmas med utgångspunkt i de uppdaterade leasingvillkoren antingen som ett nytt leasingavtal eller
 - vid en eventuell förändring av bedömning av en option att köpa den underliggande tillgången, eller
 - vid en eventuell omvärdering som uppstår då förändring sker av belopp som förväntas betalas ut enligt en restvärdesgaranti eller
 - vid en omvärdering sker till följd av ändringar i ett index eller pris

Nyttjanderätter skrivs av linjärt över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden. IFRS 16 fastställer att den implicita räntan för varje leasingavtal ska tillämpas vid beräkning av leasingskulden. Serneke har använt denna ränta när den finns tillgänglig. I de allra flesta fall finns dock inte den implicita räntan tillgänglig. Vid en sådan situation hänvisar IFRS 16 till ett alternativt tillvägagångssätt som innebär att leasetagarens marginella låneränta kan tillämpas. Den marginella låneräntan som Serneke använder uppskattas baserat på Sernekes kontraktslängd, räntemarginal och räntenivå i landet där tillgången hyrs.

Förvaltningsfastigheter

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

De fastigheter som förvärvades för en mer långsiktig strategisk utveckling klassificerades som förvaltningsfastighet när koncernens avsikt med innehavet var att förvalta, i syfte att generera hyresintäkter

forts. Not 2

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 17.

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

Rörelsefastigheter

De fastigheter som används löpande inom koncernens entreprenadverksamhet rapporteras inom affärsområde Invest och klassificeras som rörelsefastighet när koncernens avsikt med innehavet är administrativa ändamål. 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

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 innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha 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 innehas 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)

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 resultatet. Kundfordringar, som inte har en betydande finansieringskomponent, värderas vid första redovisningstillfället till transaktionspris. Efter det första redovisningstillfället ska finansiella tillgångar och skulder värderas enligt ovan nämnda värderingskategorier.

Finansiella instrument som redovisas i Sernekes finansiella rapporter är likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt låneskulder. Samtliga finansiella instrument inom Serneke är värderade till upplupet anskaffningsvärde, med undantag av aktieägarlånet mot Karlatornet AB och en mindre post inom andra långfristiga fordringar samt tilläggsköpeskillingar som redovisas under övriga långfristiga skulder (se information i not 4).

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 tidsvärde, rimliga och verifierbara uppgifter för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Som grund för att prognosticera förväntade kreditförluster används historisk information i form av erfarenhet av tidigare kreditförluster samt nuvarande och framtidsblickande 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 framtidsblickande faktorer.

forts. Not 2

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

Avseende IFRS 16 Leasingavtal innehåller RFR 2 ett undantag som medför att leasingkontrakt kan redovisas som operationella leasingkontrakt när moderbolaget är leasetagare och förändringarna med IFRS 16 jämfört med IAS 17 Leasingavtal har inte haft någon påverkan på moderbolaget då Bolaget har valt att använda undantaget i RFR 2 och ej redovisar hyresavtal på balansräkningen.

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

De huvudsakliga skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens

finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag

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

Pensioner

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

NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

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

- Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som tex detaljplaneändringar, bedömning på flera presationsåtaganden och allokering av köpeskilling på de olika prestationerna samt kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.
- I samband med försäljning av fastigheter och byggrätter så förekommer affärsupplägg som innebär att överenskommet fastighetsvärde baseras på huruvida statliga stöd i form av investeringsbidrag kommer att betalas ut till köparen i samband med färdigställandet av fastigheten. För att erhålla investeringsstöd finns tydliga kriterier på vad som behöver uppfyllas på den nyproducerade fastigheten. Skulle investeringsstöd inte erhållas av köparen, vilket koncernen bedömt som mycket sannolikt att det kommer erhållas, så kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.
- Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserat på projektets färdigställandegrad. Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning. En viktig bedömning är intäktsförda ändrings- och tilläggsarbeten som ännu inte blivit

skriftligt godkända av beställaren. Risk kan finnas att det slutliga resultatet för ett projekt kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.

- Inom ramen för Sernekes ordinarie affärsverksamhet är Serneke från tid till annan involverade i olika rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av åtaganden och ansvar samt sannolikheten för utfallet. Bedömningen görs utifrån den information och kunskap som föreligger i dagsläget. Bedömningen är i något fall svår och slutligt utfall kan bli annat än bedömt vilket kan innebära betydande påverkan på redovisning och uppföljning.
- 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.
- Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvat 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget är ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalts kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta tillsammans med återstående projektvinst i JV-Bolaget. Återbetalningen förutsätter att underliggande kalkyler fortlöper enligt prognos och om avvikelse skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott.

NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Serneke får problem med att fullfölja sina betalningsskyldigheter till följd av bristande likviditet. För att säkerställa god betalningsberedskap görs löpande likviditetsprognoser, en långsiktig för 12 månader framåt som görs månadsvis och en kortsiktig för den kommande kvartal som görs veckovis. Per årsskifte fanns tillgänglig likviditet enligt nedan.

Den likvida situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Arbete med försäljningar av koncernens projektportfölj är en del av Sernekes verksamhet och fortgår bl.a. i syfte att balansera kapitalbindning och frigöra likviditet. Styrelsens bedömning är att Serneke agerar utifrån god affärsordning och säkerställer att tillräcklig likviditet erhålls för att säkerställa fortsatt drift.

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

Kreditfaciliteten hos Nordea om 500 Mkr kan användas till kontokredit eller bankgarantier och löper med sedvanliga kovenanter avseende soliditet samt EBITDA, EBITDA kovenantens första referensdag är 2021-03-31. Vid rapporteringstillfället 31 december 2020 uppfylldes kovenanten.

KONCERNEN	Tillgänglig likviditet	
	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	234	162
Outnyttjade checkräkningskrediter	412	530
Summa	646	692

forts. Not 4

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 29.

Valutarisk

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

Kredit- och motpartsrisk

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

Kreditrisken i kundfordringar

Sernekes 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.

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

Kundfordringarna är spridda på ett stort antal kunder och ingen kund står för en väsentlig del av de totala kundfordringarna. Kundfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsriskerna är begränsade. Se not 24 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.

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

KONCERNEN 2020		Medelränta på balans-	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2021	Förfall 2022–2023	Förfall 2024 ff
Mkr	Valuta	dagen, %					
Banklån, långfristiga	SEK	1,69	32	35	1	14	20
Banklån, kortfristiga	SEK	3,40	214	221	221	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25–3	368	401	89	65	247
Obligation	SEK	8,25	700	801	243	558	–
Övriga	SEK	1,45	275	277	277	–	–
Summa räntebärande finansiella skulder			1 589	1 735	831	637	267
Leverantörsskulder	SEK	–	1 058	1 058	1 058	–	–
Övriga skulder	SEK	–	1 317	1 317	1 317	–	–
Summa icke räntebärande finansiella skulder			2 375	2 375	2 375	–	–
Summa finansiella skulder			3 964	4 110	3 206	637	267

KONCERNEN 2019		Medelränta på balans-	Nominellt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2020	Förfall 2021–2022	Förfall 2023 ff
Mkr	Valuta	dagen, %					
Banklån, långfristiga	SEK	2,46%	68	74	2	41	31
Banklån, kortfristiga	SEK	2,79%	409	420	420	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25%	243	252	46	61	145
Konvertibla skuldebrev	SEK	2,60%	8	8	8	–	–
Obligation	SEK	5,25%	700	755	37	718	–
Summa räntebärande finansiella skulder			1 428	1 509	513	820	176
Leverantörsskulder	SEK	–	958	958	958	–	–
Övriga skulder	SEK	–	771	771	771	–	–
Summa icke räntebärande finansiella skulder			1 729	1 729	1 729	–	–
Summa finansiella skulder			3 157	3 238	2 242	820	176

Mer information framgår av not 29.

forts. Not 4

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 aktieägarlånet mot Karlatornet AB, finansiella tillgångar som kan säljas samt tilläggsköpeskillingar.

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

Kategorisering av finansiella instrument

KONCERNEN, 2020	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					
Långfristiga räntebärande fordringar	1 320	–	34	1 354	1 354
Andra långfristiga fordringar	–	2	197	199	199
Kundfordringar	–	–	1 012	1 012	1 012
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	814	814	814
Kassa och bank	–	–	234	234	234
Summa finansiella tillgångar	1 320	2	2 292	3 614	3 614
Finansiella skulder					
Konvertibelt skuldebrev	–	–	–	–	–
Skulder till kreditinstitut	–	–	247	247	247
Obligation	–	–	719	719	700
Leasingskuld	–	–	368	368	368
Övriga korta och långa skulder	23	–	1 294	1 317	1 317
Leverantörsskulder	–	–	1 058	1 058	1 058
Summa finansiella skulder	23	–	3 686	3 709	3 690
KONCERNEN, 2019	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Andra långfristiga fordringar	–	3	192	195	195
Kundfordringar	–	–	825	825	825
Övriga kortfristiga fordringar	–	–	744	744	744
Kassa och bank	–	–	162	162	162
Summa finansiella tillgångar	–	3	1 923	1 926	1 926
Finansiella skulder					
Konvertibelt skuldebrev	–	–	8	8	8
Skulder till kreditinstitut	–	–	477	477	477
Obligation	–	–	695	695	700
Leasingskuld	–	–	243	243	243
Övriga korta och långa skulder	23	–	748	771	771
Leverantörsskulder	–	–	958	958	958
Summa finansiella skulder	23	–	3 129	3 152	3 157

forts. Not 4

Beräkning av verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderbolagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade till verkligt värde. Under perioderna har det inte skett några väsentliga överföringar mellan nivåerna. Under 2019 har förvaltningsfastigheter klassificerats om till projekt- och exploateringsfastigheter och koncernen har numera inga fastigheter värderat till verkligt värde.

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

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

Exempel på observerbar data inom nivå 2 är:

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

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

Den mest väsentliga posten beskrivs nedan; Aktieägarlånet mot Karlatornet om 1 386 Mkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta vid första redovisningstillfället utifrån de kraven som ställs i IFRS 10 gällande när ett dotterföretag blir intresseföretag. Värderingen bygger på de observerbara räntor och utdelningar som överenskommit med mer seniora krediterna från Nordea och Balder inom ramen för finansieringen av Karlatornet. Marknadsvärdet på aktieägarlånet mot Karlatornet uppgår till 1 320 Mkr per 31 december 2020. En förändring av diskonteringsräntan med 100 bp skulle öka/minska verkligt värde med 42 Mkr.

Under 2018 gjordes ett tillgångsförvärv av en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr från Ola Serneke Holding AB. Förvärvet skedde genom ett bolagsförvärv och innefattar även en tilläggs köpeskillning om 10 Mkr som är villkorad att en ny detaljplan för området vinner laga kraft. Det verkliga värdet av tilläggs köpeskillningen 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 balanssumman) ska överstiga 30 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 soliditet uppgick vid utgången av 2020 till 32,5 procent (38). Koncernen omfattas av externt ålagda kapitalkrav som framgår av not 29.

KONCERNEN	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Finansiella tillgångar								
Långfristiga räntebärande fordringar	–	–	–	–	1 320	–	1 320	–
Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	–	–	2	2	2	2
Summa finansiella tillgångar	–	–	–	–	1 322	2	1 322	2
Finansiella skulder								
Övriga korta och långa skulder	–	–	–	–	23	23	23	23
Varav tilläggs köpeskillningar	–	–	–	–	23	23	23	23
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	23	23	23	23

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. Under inledningen av 2020 gjordes en omorganisation och förändringen innebar ny segmentsredovisning. Sernekekoncernen är sedan dess indelad i tre affärsområden: Sverige, Invest och International. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

Information enligt den nya segmentsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har räknats om endast för de poster där kostnaden för att ta fram dessa poster inte är orimlig (i enlighet med IFRS 8). Information som saknas i 2019 års segmentredovisning sammanställd utifrån de nya segmenten markeras med asterisk (*).

Rörelsesegment

Sverige: I Sverige bedrivs entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet samt projektutvecklingsverksamhet genom utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest.

Invest: I Invest bedrivs utvecklingsprojekt med en högre grad av komplexitet, högre transaktionsrisk och större behov av kapitalbindning. Affärsområdet skapar interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

International: Är det affärsområde som samlar koncernens internationella satsningar. Affärsområdet är under uppstart och består idag av en intresseandel i ett entreprenadbolag i Australien samt en pågående satsning av projektexport.

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

Intäkter och rörelseresultat per rörelsesegment

Respektive affärsområde ansvarar operativt för sin resultaträkning ner till och med rörelseresultat och rörelsemarginal. Internpris mellan koncernens affärsområden är satta utifrån principen om armlängds avstånd. Intern omsättning mellan affärsområdena elimineras på koncernnivå.

Tillgångar och skulder per rörelsesegment

I segmentsinformationen framgår respektive affärsområdes tillgångar som följs inom de olika affärsområdena.

Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2020 Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	6 582	288	–	1	–	6 871
Intern försäljning	408	37	–	87	–532	–
Summa intäkter	6 990	325	–	88	–532	6 871
Rörelseresultat	–331	–91	–13	0	21	–414
Finansiella intäkter	7	2	–	3	–3	9
Finansiella kostnader	–13	–73	–	–13	3	–97
Finansnetto	–6	–71	–	–11	–	–88
Skatt	89	80	2	–23	–5	144
Årets resultat	–248	–81	–11	–35	16	–358

Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Tillgångar						
Goodwill	23	–	–	–	–	23
Uppskjutna skattefordringar	100	45	2	–137	4	15
Andelar i intresseföretag och joint ventures	3	160	3	0	–18	148
Övriga anläggningstillgångar	302	1 621	7	48	–7	1 970
Projekt- och exploateringsfastigheter	259	1 497	–	2	–18	1 740
Upparbetat men ej fakturerat	412	7	–	0	1	420
Övriga omsättningstillgångar	2 215	2 959	13	1 691	– 5 202	1 676
Summa tillgångar	3 313	6 289	25	1 605	– 5 240	5 992

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	–38	–20	–	–13	–	–71
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	–1	14	–1	–	0	11

forts. Not 5

KONCERNEN 2019 Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Koncernen
Intäkter	6 693	405	0	147	-520	6 725
Rörelseresultat	88	-134	-1	1	-38	-84
Finansiella intäkter	*	*	*	*	*	12
Finansiella kostnader	*	*	*	*	*	-39
Finansnetto	*	*	*	*	*	-27
Skatt	*	*	*	*	*	29
Årets resultat	*	*	*	*	*	-82

Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Tillgångar						
Goodwill	23	—	—	—	—	23
Andelar i intresseföretag och joint ventures	1	139	5	—	—	145
Övriga anläggningstillgångar	*	*	*	*	*	494
Projekt- och exploateringsfastigheter	643	2 629	—	2	—	3 274
Upparbetat men ej fakturerat	*	*	*	*	*	560
Övriga omsättningstillgångar	*	*	*	*	*	1 238
Summa tillgångar	*	*	*	*	*	5 734

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern- gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	*	*	*	*	*	-50
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	-1	10	-1	—	0	8

* Information som saknas i 2019 års segmentredovisning utifrån de nya segmenten

NOT 6 UPPDELNING AV INTÄKTER

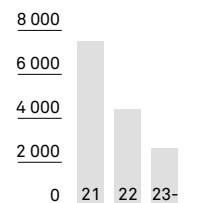
Jan-dec 2020, Mkr	Koncernen					Moderbolaget	
	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Total	
Entreprenadintäkter	6 415	93	–	–	–444	6 064	–
Försäljning av fastigheter och byggrätter	553	190	–	–	–	743	–
Hysesintäkter	0	8	–	12	–12	8	12
Övriga intäkter	22	34	–	76	–76	56	76
Totala intäkter	6 990	325	0	88	–532	6 871	88
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	575	224	–	76	–76	799	76
Över tid	6 415	101	–	12	–456	6 072	12
Totala intäkter	6 990	325	0	88	–532	6 871	88

Jan-dec 2019, Mkr	Koncernen					Moderbolaget	
	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Total	
Entreprenadintäkter	6 388	143	–	–	–373	6 158	–
Försäljning av fastigheter och byggrätter	286	180	–	–	–	466	–
Hysesintäkter	0	17	–	–	–	17	0
Övriga intäkter	19	65	–	147	–147	84	178
Totala intäkter	6 693	405	0	147	–520	6 725	178
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	305	245	–	147	–147	550	178
Över tid	6 388	160	–	–	–373	6 175	–
Totala intäkter	6 693	405	0	147	–520	6 725	178

Statliga bidrag relaterade till Covid-19 avser stöd avseende korttidsarbete, omställningsstöd och sjuklönekostnader och uppgår till 15 Mkr (0 Mkr). Statliga bidrag presenteras som en övrig intäkt i koncernens resultaträkning. Det finns inga uppfyllda villkor eller eventalförpliktelser som är knutna till dessa bidrag.

Orderstock fördelad över tid

Den externa orderstocken per 31 december 2020 uppgick till 13 619 Mkr och fördelas över tid enligt nedan;



NOT 7 AVTALSTILLGÅNGAR OCH AVTALSSKULDER

Följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas:

	2020-12-31	2019-12-31
Avtalstillgångar hänförliga till entreprenadavtal	420	560
Avtalstillgångar hänförliga till fastighetsförsäljningar	61	61
Summa avtalstillgångar	481	621
Avtalsskulder – entreprenadavtal	618	347
Avtalsskulder – fastighetsförsäljningar	–	–
Summa avtalsskulder	618	347

AVTALSTILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	621	803
Upparbetad intäkt under året, ännu ej fakturerat	394	540
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	1 706	3 278
Avtalstillgångar som tidigare intäktsförts	–	–90
Fakturerat	–2 240	–3 909
Redovisat värde vid årets slut	481	621

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	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	347	532
Fakturerat	4 150	1 990
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	–3 505	–1 702
Upparbetad intäkt under året, fakturerat tidigare år	–374	–473
Redovisat värde vid årets slut	618	347

NOT 8 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Material	-1 341	-974	-	-
Underentreprenörer	-4 118	-3 865	-	-
Personal	-965	-978	-47	-94
Redovisat värde sålda projekt- och exploaterings-fastigheter	-179	-292	-	-
Övriga produktionskostnader	-485	-519	-	-
Avskrivningar	-71	-50	-2	-3
Nedskrivningar	-	-	-	-
Övrigt	-139	-139	-46	-95
Summa	-7 298	-6 817	-95	-192

NOT 9 REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
revisionsuppdrag	2	-	2	-
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-	0	-
skatterådgivning	0	0	0	0
konsultation	1	4	1	4
Summa PwC	3	4	3	4

PwC valdes som huvudansvarigt revisionsbolag under 2020.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Deloitte				
revisionsuppdrag	-	2	-	2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	1	0	1
skatterådgivning	0	0	0	0
konsultation	-	0	-	0
Summa Deloitte	0	3	0	3

Deloitte var huvudansvarigt revisionsbolag under 2013–2019.

NOT 10 LEASING

Leasingavtal med Serneke koncernen som leasetagare är framförallt hyresavtal. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon, maskiner och entreprenadredskap. Nyttjanderättstillgången redovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingskulden under långa- och korta räntebärande skulder.

KONCERNEN

Resultaträkning	2020	2019
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-65	-44
Räntekostnader för leasingskulder	-8	-2
Vinst eller förlust från nyttjanderättstillgångar	0	0
Totala kostnader aktiverade leasingskulder	-73	-46
Leasingavtal av lågt värde och med kortare livslängd	-72	-112
Totala kostnader från icke-aktiverade leasingavtal	-72	-112
Totala kostnader från leasingavtal	-145	-158

	Lokaler	Bilar	Maskiner och entreprenadredskap	Nyttjanderättstillgångar
Ingående anskaffningsvärden	178	117	1	296
Övergångseffekt IFRS 16	-	-	-	-
Inköp	164	40	-	204
Avyttring/utrangering	-	-37	-	-37
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342	120	1	463
Ingående avskrivningar	-21	-34	0	-55
Övergångseffekt IFRS 16	-	-	-	-
Avyttring/utrangering	-	18	-	18
Årets avskrivningar	-43	-22	0	-65
Utgående ackumulerade Avskrivningar	-64	-38	0	-102
Utgående redovisat värde	278	82	1	361

forts. Not 10

För leasingskulder och löptidsanalys se not 4.

MODERBOLAGET

Operationell leasing – leasetagare

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

	Moderbolaget	
	2020	2019
Minimileaseavgifter	12	19
Variabla avgifter	2	2
Summa	14	21

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

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Inom ett år	11	13
Mellan 1 och 5 år	31	48
Senare än 5 år	0	0
Summa	42	61

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

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

MEDELANTAL ANSTÄLLDA	2020		2019	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderbolaget				
Sverige	35	13	81	34
Totalt i moderbolaget	35	13	81	34
Dotterbolag				
Sverige	1 149	931	1 089	916
Totalt i dotterbolag	1 149	931	1 089	916
Totalt i koncernen	1 184	944	1 170	950

TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.	2020		2019	
	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc. kostn. (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	31	14	52	25
		(5)		(7)
Dotterbolag	625	258	584	241
		(62)		(58)
Totalt koncernen	656	272	636	266
		(67)		(65)

FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN	Moderbolag		Dotterbolag	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kvinnor:				
styrelseledamöter	3	3	0	0
andra ledande befattningshavare	0	0	0	0
Män:				
styrelseledamöter inkl VD	5	4	1	4
andra ledande befattningshavare	6	8	0	0
Totalt	14	15	1	4

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE Uppgifter i Tkr	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
2020				
Styrelseordförande Jan C. Johansson	533	–	–	533
Styrelseordförande Kent Sander **	250	–	–	250
Styrelseledamot Per Åkerman	233	–	–	233
Styrelseledamot Mari Broman	383	–	–	383
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	333	–	–	333
Styrelseledamot Anna-Karin Celsing **	92	–	–	92
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	3 936	11	–	3 947
Styrelseledamot Anna Belfrage	300	–	–	300
Styrelseledamot Fredrik Alvarsson	325	–	–	325
Styrelseledamot Veronica Rörsgård	233	–	–	233
Vice VD Michael Berglin	2 536	228	790	3 554
Andra ledande befattningshavare*	9 102	604	2 184	11 890
Summa	18 256	843	2 974	22 073
Varav ersättning från moderbolaget	15 656	734	2 936	19 326

forts. Not 11

2019	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
Styrelseordförande Kent Sander	750	–	–	750
Styrelseledamot Mari Broman	363	–	–	363
Styrelseledamot Ludwig Mattsson	308	–	–	308
Styrelseledamot Anna-Karin Celsing	275	–	–	275
Styrelseledamot & VD Ola Serneke	3 933	137	–	4 070
Styrelseledamot Anna Belfrage	200	–	–	200
Styrelseledamot Fredrik Alvarsson	183	–	–	183
Vice VD Michael Berglin	2 734	201	553	3 488
Andra ledande befattningshavare*	12 583	906	3 326	16 815
Summa	21 329	1 244	3 879	26 452
Varav ersättning från moderbolaget	15 498	720	2 394	18 612

* Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören och vice verkställande direktör som ingår i Sernekes koncernledning. Koncernledningen uppgick vid utgången av 2020 till 7 personer (9), inklusive VD.

** Under 2020 lämnade Kent Sander och Anna-Karin Celsing styrelsen. Ersättningar för denna personen har i ovan tabell endast tagits med under perioden de ingick i styrelsen och i egenskap av styrelseordförande och styrelseledamot.

Rörliga ersättningar

I koncernen finns inga rörliga ersättningar eller andra bonussystem.

Incitamentsprogram

I koncernen finns aktiesparprogram för de anställda för åren 2018–2023. Anställda som har gått med i programmen förvärvar aktier av serie B i Serneke. Om den anställda 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.

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	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	4	12	5	3
Valutakursvinster	5	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	9	12	5	3

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

NOT 13 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	–28	–39	–13	–12
Räntekostnad hänförlig till obligationslån	–	0	–86	–37
Räntekostnad hänförlig till omvärdering av aktieägarlån	–66	–	–	–
Räntekostnad hänförlig till konvertibelt skuldebrev	0	0	0	0
Valutakursförluster	0	0	0	0
Övriga	–3	0	–2	0
Summa finansiella kostnader	–97	–39	–101	–49

Samtliga räntekostnader förutom de som är hänförliga till aktieägarlånet är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella kostnader har påverkats av försäljningen av Karlatornet där aktieägarlånet om 1,4 Mdkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta. Detta har haft en effekt på –66 Mkr. I takt med att projektet fortgår enligt prognostiserad kalkyl kommer motsvarande belopp att gradvis påverka räntenettet positivt. Under året uppgick aktiverade låneutgifter på projekt- och exploateringsfastigheter till 59 Mkr (51).

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderbolaget	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	–	–
Lämnade koncernbidrag	–	–
Summa bokslutsdispositioner	–	–

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

AKTUELL SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt på årets resultat	–	0	–	–
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	0	0	–	–
Summa	0	0	–	–
UPPSKJUTEN SKATT	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Uppskjuten skatt på underskott	97	25	0	3
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	47	4	0	0
Summa	144	29	0	3
Total skatt	144	29	0	3

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 21,4 procent (21,4) 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	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	–502	–111	–115	–105
Årets redovisade skatt	144	29	0	3
Teoretisk skattekostnad	107	24	25	22
Skillnad	37	5	–25	–19
Skillnad förklaras av				
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	–25	–2	–24	–19
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	72	5	–	–
Skatteeffekt inrullade underskott ej bokförda tidigare år	–	6	–	–
Skatteeffekt på ej skattepliktigt resultat avyttrade fastigheter	–	0	–	–
Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag	3	2	–	–
Skatteeffekt på grund av ny skattesats 20,6 och 21,4	–4	–7	–1	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–9	0	–	–
Summa	37	5	–25	–19

NOT 16 GOODWILL

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24	23
Inköp	–	–
Årets nedskrivningar	–	–
Utgående ack. anskaffningsvärden	24	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.

NOT 17 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	–	213
Årets förvärv	–	–
Investeringar	–	2
Omklassificering	–	–215
Orealiserade värdeförändringar	–	–
Försäljning	–	–
Utgående redovisat värde	–	–

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

NOT 18 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	32	33	–	–
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	8	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	14	16	5	7
Nyttjanderättstillgångar	361	241	4	6
Utgående redovisat värde	416	298	9	13

BYGGNADER OCH MARK	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60	55
Inköp	0	5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60	60
Ingående avskrivningar	–27	–25
Årets avskrivningar	–1	–2
Utgående ackumulerade avskrivningar	–28	–27
Utgående redovisat värde	32	33

MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26	24
Inköp	2	3
Försäljningar/utrangeringar	0	–1
Omklassificering	–	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28	26
Ingående avskrivningar	–12	–12
Försäljningar/utrangeringar	0	1
Årets avskrivningar	–1	–1
Omklassificering	–	–
Utgående ackumulerade avskrivningar	–13	–12
Årets nedskrivning	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–6	–6
Utgående redovisat värde	9	8

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33	126	12	16
Övergångseffekt IFRS 16	–	–97	–	–5
Inköp	6	5	1	1
Omklassificering	–	–	–	–
Avyttring/utrangering	–4	–1	–3	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35	33	10	12
Ingående avskrivningar	–17	–40	–5	–4
Övergångseffekt IFRS 16	–	27	–	1
Omklassificering	–	–	–	–
Avyttring/utrangering	0	0	1	0
Årets avskrivningar	–4	–4	–1	–2
Utgående ackumulerade avskrivningar	–21	–17	–5	–5
Utgående redovisat värde	14	16	5	7

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	296	0	7	0
Övergångseffekt IFRS 16	–	194	–	5
Inköp	204	140	2	5
Omklassificering	–	–	–	–
Avyttring/utrangering	–37	–38	–4	–3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	463	296	5	7
Ingående avskrivningar	–55	0	–1	0
Övergångseffekt IFRS 16	–	–27	–	–1
Omklassificering	–	0	–	–
Avyttring/utrangering	18	16	1	1
Årets avskrivningar	–65	–44	–1	–1
Utgående ackumulerade avskrivningar	–102	–55	–1	–1
Utgående redovisat värde	361	241	4	6

Av nyttjanderättstillgångar hör 278 Mkr till byggnader och mark, 82 Mkr till inventarier, verktyg och installationer och 1 Mkr hör till maskiner och andra tekniska anläggningar.

NOT 19 ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	304	166
Förvärv av andelar i koncernföretag	–	92
Försäljning av andelar i koncernföretag	–	–54
Lämnade aktieägartillskott	18	101
Omklassificering till intresseföretag	–	–1
Utgående anskaffningsvärden	322	304
Ingående nedskrivningar	–4	–4
Årets nedskrivningar	–12	–45
Återförda nedskrivningar vid försäljning	–	45
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–16	–4
Utgående redovisat värde	306	300

FÖRETAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
		Kapitalandel %*	Kapitalandel %*	Redovisat värde	Redovisat värde
Serneke Sverige AB, 556621-6908	Göteborg	100%	100%	25	21
Serneke Projektutveckling AB, 556688-6601	Göteborg	100%	100%	22	22
Serneke Industri AB, 556630-8184	Göteborg	100%	100%	1	1
Karlavagnstornet Holding AB, 556933-8964	Göteborg	100%	100%	92	92
Serneke Fastighet AB, 556982-4914	Göteborg	100%	100%	166	164
Serneke Invest AB, 559161-0273	Göteborg	100%	100%	0	0
Iqine Utveckling AB, 559222-7945	Göteborg	0%	100%	–	0
Serneke International AB, 559221-9041	Göteborg	100%	100%	0	0
				306	300

* Tillika rösträttsandel

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

NOT 20 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Väsentliga redovisningsprinciper

BOLAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2020-12-31 Ägarandel *	2019-12-31 Ägarandel *	Intressebolag/ Joint Venture	Värderingsmetod
Änglagården Holding AB, 5569111-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
7H Bil AB, 556629-2362	Göteborg	30,0%	30,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Herrestads Etablering AB, 556966-0086	Trollhättan	20,0%	20,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Estate Serneke Älvsjö Holding AB, 559157-0519	Göteborg	0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Serneke Midroc Holding AB, 559157-8876	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Oceanateljén, 559034-3769	Malmö	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Österskans, 559165-6953	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
SerSund AB, 559117-6754	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fjätervålen AB, 556223-3527	Göteborg	46,6 %	46,6 %	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Sustainio AB, 559196-2765	Göteborg	25,0%	25,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Malmberg Entreprenad AB, 559186-3427	Göteborg	50,0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
IFK GBG Transferintressenter AB, 559149-1625	Göteborg	31,7%	40,5%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Consortium Builders Pty Ltd	Perth	33,0%	33,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Karlatornet AB, 559185-8526	Göteborg	50,0%	0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden

* Tillika rösträttsandel

Beskrivning av verksamhet

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

Finansiell information i sammandrag

	Karlatornet AB	Änglagården Holding AB		Övriga	
BALANSRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Summa tillgångar	1710	921	934	609	326
Summa skulder	1710	571	613	567	194
Summa nettotillgångar	0	350	321	43	132
Preferensutdelningsrätt till övriga delägare *	–	–	–7	–	–
Koncernens andel av nettotillgångar	0	122	107	26	38
	Karlatornet AB	Änglagården Holding AB		Övriga	
RESULTATRÄKNINGEN I SAMMANDRAG	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Intäkter	0	63	68	206	147
Årets resultat	–1	36	36	–13	5
Koncernens andel av resultatet **	0	14	14	–3	–5

* Ett avtal mellan delägarna till Änglagården Holding AB: Lommen Holding, Prioritet Finans och Serneke tecknades under 2015, vilket innebar preferens-utdelning om 90 Mkr till förmån för de övriga delägarna innan Serneke kan ta del av fria utdelningsbara medel. Under 2016 (13 Mkr) , 2017 (22 Mkr), 2018 (23 Mkr), 2019 (25 Mkr) och 2020 (7 Mkr) har utdelning skett till de övriga delägarna varpå företrädelserätten uppgår till 0 Mkr vid utgången av 2020. 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

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	145	122
Förvärv av andelar i intresseföretag	–	6
Aktieägartillskott	4	4
Utdelning	–2	–
Koncernföretag som övergått till joint venture under året	0	5
Försäljning av intresseföretag	–10	0
Resultatandel, efter skatt	11	8
Utgående värde	148	145

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

51,6 Mkr på årsbasis fram till 31 december 2020. Driftsgarantin har påverkat årets resultat med –17 Mkr (–8) och utgående avsättning för kvarvarande åtagande uppgår till 19 Mkr.

**Serneke Group AB (publ) har ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intressebolagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intressebolaget inte kan betala. Per sista december 2020 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 406 Mkr (424).

forts. Not 20

Karlatornet AB

Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget").

JV-Bolaget är ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers i form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blir fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisken borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efter att Nordeas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalats kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta tillsammans med återstående projektvinst i JV-Bolaget.

NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	134	614	3	2
Tillkommande från etablering av joint ventures	1 320	–	–	–
Tillkommande övriga	63	37	–	1
Omklassificering	–4	–78	–	–
Reglering	–21	–439	–	–
Utgående värde*	1 492	134	3	3
* varav räntebärande	1 354	37	–	–
* varav fordringar på intresseföretag och joint ventures	1 407	93	–	–

NOT 22 PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 274	2 507	2	3
Inköp	83	–	–	–
Omklassificeringar	–	215	–	–
Tillkommande genom rörelseförvärv	–	–	–	–
Investeringar	660	694	–	–
Förändrad redovisningsprincip avseende bostadsrättsprojekt	–	226	–	–
Nedskrivningar	–50	–6	–	–
Försäljningar	–2227	–362	–	–1
Övrigt	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 740	3 274	2	2

Aktiverad ränta

Under året har låneränta om 59 Mkr (51) aktiverats.

NOT 23 VARULAGER

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Råvaror och förnödenheter	1	1
Summa	1	1

NOT 24 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar, brutto	1 013	826	0	0
Reserv för förväntade kreditförluster	-1	-1	-	-
Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster	1 012	825	0	0
	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början	-1	-1	-	-
Årets reservering för förväntade kreditförluster	0	0	-	-
Reglerade förväntade kreditförluster	0	0	-	-
Summa reserv för förväntade kreditförluster	-1	-1	-	-

KONCERNEN	2020			2019		
	Brutto	Reserv för förväntade kreditförluster	Kundfordringar	Brutto	Reserv för förväntade kreditförluster	Kundfordringar
ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR						
Ej förfallna	745	0	745	555	0	555
Förfallna 30 dagar	78	0	78	43	0	43
Förfallna 31–60 dagar	19	0	19	42	0	42
Förfallna 61–90 dagar	5	0	5	10	0	10
Förfallna > 90 dagar	166	-1	165	176	-1	175
Summa	1 013	-1	1 012	826	-1	825

Reserv för förväntade kreditförluster som redovisas i projekten uppgår till 27 Mkr (27) per 31 december 2020.

NOT 25 ENTREPRENADUPPDRAG

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	9 594	10 745
Avgår fakturerade belopp	-9 174	-10 185
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	420	560
Fakturerade belopp	10 504	7 983
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	-9 886	-7 636
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	618	347

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror	15	13	4	7
Förutbetalda försäkringar	5	4	-	-
Upplupna intäkter	7	4	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	8	46	1	6
Summa	35	67	5	13

NOT 27 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar vid försäljningar av projektfastigheter	160	73	-	-
Fordran joint ventures	179	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	55	111	1	2
Summa	394	184	1	2

NOT 28 EGET KAPITAL

Aktiekapital

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

Vid ingången av 2020 uppgick aktiekapitalet till 2 324 846 kr och antalet aktier uppgick till 23 248 452 stycken varav 5 210 000 A-aktier och 18 038 452 B-aktier. Som en del av affären avseende Karlatornet har Balder tecknat sammanlagt 2 300 000 aktier av serie B i Serneke till en teckningskurs om 53 kronor per aktie, vilket innebar ett likvidtillskott för Serneke om totalt cirka 122 Mkr före emissionskostnader (emissionskostnaderna uppgick till 1 Mkr). Detta har inneburit att Sernekes aktiekapital har ökat med 230 000 kronor till 2 554 845 kronor. Det totala antalet aktier ökar med 2 300 000 aktier till 25 548 452 aktier. Vid utgången av 2020 uppgick aktiekapitalet till 2 554 845 kr och totalt antal aktier uppgick till 25 548 452 stycken varav 5 210 000 A-aktier och 20 338 452 B-aktier.

NOT 29 UPPLÅNING

LÅNGFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Banklån	32	68	–	–
Konvertibla skuldebrev	–	–	–	–
Leasingskulder	289	199	3	4
Obligationslån	519	695	519	695
Övriga	31	185	–	–
Summa	871	1 147	522	699
KORTFRISTIG	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Banklån	214	409	–	–
Leasingskulder	79	44	1	2
Obligationslån	200	–	200	–
Konvertibla skuldebrev	–	8	–	8
Övrigt	275	–	6	–
Summa	768	461	207	10
Summa upplåning *	1 639	1 608	729	709

* All upplåning i koncernen är i svenska kronor.

Säkerheter för upplåning

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 2 017 Mkr (2 044). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och pantsatta aktier i dotterbolag. För vidare information avseende säkerheter se not 33.

Känslighetsanalys ränterisk

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

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 1%	+16/–16	+16/–16
Effekt på framtida finansiella kostnader +/- 3%	+48/–48	+47/–47

Tillgängliga krediter

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Lånelöfte	–	100
Kreditram	500	500
Bankgarantier	–88	–70
Tillgängliga krediter	412	530

Serneke Group AB (publ) har en kreditfacilitet hos Nordea som uppgår till 500 mkr, varav 88 Mkr av dessa är utnyttjade till bankgarantier per 2020-12-31. Utöver detta så hade Serneke beviljade outnyttjade byggkrediter om 110 Mkr. Kreditfacilitetsavtalen löper med sedvanlig kovenant som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 30 procent samt en EBITDA-kovenant, EBITDA kovenantens första referensdag är 2021-03-31. Vid rapporteringstillfället 31 december 2020 uppfylldes kovenanten.

Banklån

Banklånen förfaller fram till 2029 och har per 2020-12-31 en genomsnittlig ränta på 3,12 procent per år (2,55).

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
< 12 månader	214	409	–	–
12–36 månader	15	40	–	–
> 36 månader	17	30	–	–
Summa	246	479	–	–

Konvertibla skuldebrev

I augusti 2017 emitterades ett konvertibelt lån, riktat till anställda. Emittat belopp uppgick till 7 648 923 kr och lånet löpte med 2,6 procent ränta. Räntebetalning skedde 31 december varje år samt vid lånets förfallodag. Lånet löpte till och med 2020-09-08 i den mån konvertering inte skedde innan. Lånet återbetalades 2020-09-08 och ingen konvertering hade skett. Konverteringskursen var 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 konvertibelns redovisas i eget kapital.

forts. Not 29

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nominellt belopp	–	8	–	8
Skulddel per emissions-tidpunkt	–	–8	–	–8
Eget kapitaldel	–	0	–	0
Skulddel, per emissions-tidpunkt	–	–8	–	–8
Effektiv ränta	–	0	–	0
Skulddel per 31 december	–	–8	–	–8

Leasingskulder

För leasingskulder hänvisas till not 10.

Obligationslån

Serneke har en seniort icke-säkerställd obligationsram om 1000 Mkr. Den 24 juni 2020 omförhandlades och godkändes villkoren för att förlänga den utestående obligationen om 700 mkr med en löptid med 18 månader. Ny förfallodag är den 1 december 2022. De nya villkoren innebär även att likviditetsåtagande (finansiell kovenant) togs bort samt att 200 Mkr ska amorteras senast 1 juni 2021. De ändrade villkoren finns tillgängliga på bolagets hemsida <https://ir.serneke.se/sv/obligationslan>.

Det befintliga obligationslånet har en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 8,25 procent, vid en amortering sjunker räntan till 5,75%. Serneke har noterat obligationslånet på Nasdaq Stockholm.

Lånet löper med finansiella kovenanter beträffande soliditet. Serneke uppfyllde villkoren per 31 december 2020.

NOT 30 UPPSKJUTEN SKATT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Byggnader och mark	1	3	–	–
Underskottsavdrag	134	38	13	13
Andra uppskjutna skattefordringar	28	25	–	–
Summa uppskjutna skattefordringar	163	66	13	13
Uppskjutna skatteskulder				
Byggnader och mark	–	–	–	–
Projekt- och exploaterings-fastigheter	–129	–184	–	–
Andra uppskjutna skatteskulder	–19	–10	–	–
Summa uppskjutna skatteskulder	–148	–194	–	–
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	15	–128	13	13

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

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

NOT 31 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning för åtagande hänförliga till försäljning av fastigheter och byggrätter	32	16	–	–
Avsättning för garantiåtaganden	38	32	–	–
Avsättning för övriga åtaganden	117	112	2	2
Summa	187	160	2	2

	Avsättning för åtagande hänförlig till försäljning av fastigheter och byggrätter	Avsättning för garantiåtaganden	Avsättning för övriga åtaganden	Summa
Per 1 januari 2020	16	32	112	160
Tillkommande avsättning	17	58	23	98
Återförda outnyttjade belopp	–1	–	–4	–5
Utnyttjat under året	–	–52	–14	–66
Per 31 december 2020	32	38	117	187

Försäljningsåtagande

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

Garantiåtagande

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

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

Övriga åtaganden

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

NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5	4	5	3
Upplupna personalkostnader	124	103	6	9
Förutbetalda hyresintäkter	4	1	3	0
Förutbetald intäkt	0	0	0	0
Övriga upplupna kostnader	17	7	4	2
Summa	150	115	18	14

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

AVSEENDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	36	197	–	–
Spärrmedel	30	30	–	–
Företagsinteckningar	0	0	–	–
Summa	66	227	–	–

AVSEENDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	174	122	–	–
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 277	1 195	–	–
Spärrmedel	0	0	–	–
Företagsinteckningar	500	500	500	500
Summa	1 951	1 817	500	500

AVSEENDE FASTIGHETS- FÖRSÄLJNINGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	–	–	–	–
Summa	–	–	–	–

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernbolag	–	–	443	341
Borgen och entreprenadgarantier för koncernbolag	–	–	1 638	1 387
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	204	204	1	184
Borgensförbindelser för kreditiv i bostadsrättsförening	–	–	–	128
Borgenförbindelser för förskott- och insatsgarantier i bostadsrättsförening	230	128	204	204
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag *	454	18	342	19
Summa	888	350	2 628	2 263

* Serneke Group AB (publ) har, utöver ovan angivna belopp, också ett garantiåtagande som innebär att delägarna i Änglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det rätta fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretagets inte kan betala. Per 31 december 2020 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 406 Mkr (424).

Twister och rättsliga processer

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

NOT 34 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	–11	–8	–	–
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–	–	–	–
Realisationsresultat fastigheter	–	41	–	–
Realisationsresultat		–4	–	–
Avsättningar	26	–40	–	–
Av- och nedskrivningar	71	50	2	3
Övrigt ej kassaflödespåverkande	–2	16	1	8
Summa	84	55	3	11

Avstämning av nettoskuld

Nettoskuld	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel	234	162	115	66
Långfristiga räntebärande fordringar	1 354	37	0	0
Låneskulder – förfaller inom ett år	–768	–461	–207	–10
Låneskulder – förfaller efter ett år	–840	–962	–522	–699
Nettoskuld	–20	–1 224	–614	–643

Likvida medel	234	162	115	66
Långfristiga räntebärande fordringar	1 354	37	0	0
Bruttoskuld – bunden ränta	–275	–7	–6	–7
Bruttoskuld – rörlig ränta	–1 333	–1 416	–723	–702
Nettoskuld	–20	–1 224	–614	–643

forts. Not 34

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 2020	162	37	-44	-199	-417	-763	-1 224
Kassaflöde*	72	-13	-44	-15	383	-2	381
Valutakursdifferenser	0	-	-	-	-	-	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	1330	9	-75	-655	214	823
Nettoskuld per 31 december 2020	234	1 354	-79	-289	-689	-551	-20

* Kassaflöde från finansieringsverksamheten: förändring av finansieringsverksamheten om 560 Mkr är till största delen hänförlig till inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar om 300 Mkr samt till lån från Skatteverket på grund av coronapandemin om 275 Mkr.

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 2020	66	-	-2	-4	-8	-695	-643
Kassaflöde	49	-	-1	0	-10	-	38
Valutakursdifferenser	0	-	-	-	-	-	0
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	2	1	-188	176	-9
Nettoskuld per 31 december 2020	115	-	-1	-3	-206	-519	-614

NOT 35 NÄRSTÅENDE

Närståenderrelationer

Koncernen står under betydande inflytande från Ola Serneke som genom bolag innehar 55 procent (57) av rösterna i moderbolaget Serneke Group AB (publ). Moderbolaget i den största koncernen där Serneke Group AB (publ) ingår är Ola Serneke Holding AB.

Ludwig Mattsson med familj och bolag har ett betydande inflytande över Serneke Group AB (publ) genom sitt innehav av 12 procent (13) av rösterna.

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

Transaktioner med Limestone Management AB, Per Åkermans konsultbolag, utgör närståendetransaktioner då Per Åkerman är styrelseledamot i Bolaget.

Ola Serneke Holding

Ola Serneke är ägare av Ola Serneke Holding AB.

Kviberg Skidanläggning AB

Kvibergs Skidanläggning ägs av Ola Serneke Holding AB

Ludwig Mattsson

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

Lommen Sjöbefälet AB

Lommen Sjöbefälet AB:s huvudägare är Ludwig Mattsson.

Michael Berglin

Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB.

Limestone Management AB

Limestone Management ägs av Per Åkerman som ingår i styrelsen för Serneke Group AB

Intresseföretag och joint ventures

Utöver ovanstående närståenderrelationer har koncernen en närståenderelation med sina intresseföretag. Se not 20.

Dotterbolag

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget en närståenderelation med sina dotterbolag. Se not 19.

forts. Not 35

Sammanställning över närståendetransaktioner

KONCERNEN	2020	2019
Transaktioner med Ola Serneke Holding		
Försäljning till Ola Serneke Holding	0	4
Inköp från Ola Serneke Holding	0	1
Fordran på Ola Serneke Holding	0	–
Skuld till Ola Serneke Holding	–	–
Transaktioner med Kviberg Skidanläggning		
Försäljning till Kviberg Skidanläggning	4	–
Inköp från Kviberg Skidanläggning	3	–
Fordran på Kviberg Skidanläggning	4	–
Skuld till Kviberg Skidanläggning	0	–
Transaktioner med Ludwig Mattson		
Försäljning till Ludwig Mattson	3	1
Inköp från Ludwig Mattson	–	–
Fordran på Ludwig Mattson	–	1
Skuld till Ludwig Mattson	–	–
Transaktioner med Lommen Sjöbefälet		
Försäljning till Lommen Sjöbefälet	3	152
Inköp från Lommen Sjöbefälet	12	12
Fordran på Lommen Sjöbefälet	1	–
Skuld till Lommen Sjöbefälet	4	1
Transaktioner med Michael Berglin		
Försäljning till Michael Berglin	–	4
Inköp Från Michael Berglin	–	–
Fordran på Michael Berglin	5	5
Skuld till Michael Berglin	–	–
Transaktioner med Limestone Management		
Försäljning till Limestone Management	–	–
Inköp Från Limestone Management	2	–
Fordran på Limestone Management	–	–
Skuld till Limestone Management	0	–
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Försäljning	96	76
Inköp	22	18
Fordran	20	3
Skuld	9	30

Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 11.

NOT 36 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Företrädesemission

Den 17 december beslutade Serneke om en fullt garanterad företrädesemission. Teckningsperioden i företrädesemissionen löpte ut den 13 januari 2021 och var fulltecknad och inga garantiåtaganden behövde utnyttjas. Genom företrädesemissionen erhåller Serneke cirka 170 Mkr före emissionskostnader. Till följd av företrädesemissionen kommer Sernekas aktiekapital att öka med 320 478 kronor till 2 875 323 kronor. Det totala antalet aktier kommer att öka med 3 204 780 aktier till 28 753 232 aktier

Försäljning av byggrätter till Balder

Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett avtal om att Serneke säljer byggrätter till Balder genom så kallat forward-funding för ett underliggande fastighetsvärde om totalt cirka 3,2 Mdkr. Upplägget garanterar Serneke avsättning för projekten till attraktiva villkor med tillhörande entreprenad och utan krav på ytterligare finansiering. De aktuella byggrätterna, omfattande sammanlagt cirka 100 000 kvadratmeter och fördelade på 10 projekt. Ramavtalet om byggrättsförsäljning förväntas ge ett samlat positivt likviditetstillskott om cirka 250 Mkr som faller ut vid respektive projekts tillträdestidpunkt. Fyra projekt hade tillträde 15 januari 2021 och gav en positiv likviditetseffekt om 105 Mkr.

Ola Serneke lämnar rollen som VD för Serneke Group

Efter samtal med styrelsen i Serneke Group beslutade Ola Serneke att 24 februari lämna rollen som VD och koncernchef för Serneke Group. Samtidigt lämnade han även sin post som ledamot i bolagets styrelse. Ola Serneke fortsätter som ansvarig för bolagets större projekt inom stadsutveckling i sin roll som VD för Serneke Invest. Michael Berglin, vice VD i Serneke Group, tillträdde som tillförordnad VD och koncernchef. Förändringarna i ledningen för Serneke Group föranleddes av Ola Sernekas aktivitet i diskussionsforum på internet under pseudonym. En extern oberoende granskning tillsatt av styrelsen visade att inget brott mot reglementen har skett men att agerandet var uttryck för dåligt omdöme.

Serneke ser över befintlig obligationsfinansiering

Serneke har beslutat att se över existerande obligationsfinansiering för att uppnå en stark kassaposition under nästkommande år samt för att uppnå en förfalloprofil som följer de kassaflöden som kommer erhållas fram till färdigställandet av Karlatornet. Som ett led av detta har Serneke givit Carnegie Investment Bank AB och Nordea Bank Abp i uppdrag att under våren 2021 utvärdera en kreditmarknadstransaktion som ett möjligt alternativ i denna översyn.

NOT 37 DISPOSITION AV MODERBOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp, kr

Balanserat resultat	–384 058 135
Överkursfond	923 182 653
Årets resultat	–114 941 476
Summa	424 183 042

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	–
Överförs i ny räkning, kr:	424 183 042
Summa	424 183 042

GODKÄNNANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 12 april 2021.

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 12 april 2021

Jan C. Johansson
Ordförande

Mari Broman
Styrelseledamot

Ludwig Mattsson
Styrelseledamot

Michael Berglin
Verkställande direktör

Veronica Rörsgård
Styrelseledamot

Anna Belfrage
Styrelseledamot

Fredrik Alvarsson
Styrelseledamot

Per Åkerman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 12 april 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
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 år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37–43 samt på sidorna 54–102 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta

innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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.

Särskilt betydelsefullt område

Entreprenadintäkter och successiv vinstavräkning

Koncernens intäkter hänförliga till entreprenadverksamheten uppgår till ca 6,1 (6,2) Mdr SEK. I allt väsentligt härrör intäkterna från entreprenadprojekt och redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Det innebär att redovisade intäkter och kostnader i entreprenadprojekt baseras på antaganden och bedömningar om framtida utfall dokumenterade i projektens slutkostandsprognoser. Prognoserna innehåller bl.a. bedömningar av återstående och totala kostnader, fakturerade och bedömda totala intäkter och projektmarginal. Det förekommer att uppdaterade bedömningar krävs även för avslutade projekt. I förekommande fall ingår även bedömningar av till kunden framförda krav för t.ex. ändrings och tilläggsarbeten och bristande anbudsförutsättningar. Inslagen av antaganden och bedömningar innebär att slutliga resultat kan komma att avvika från nu redovisade. Givet det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar utgör detta ett för revisionen särskilt betydelsefullt område.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende entreprenadavtal i förvaltningsberättelsen på sida 42–43. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende successiv vinstavräkning för entreprenadavtal beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper, not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt i not 25 Entreprenaduppdrag i årsredovisningen.

Försäljning av Karlatornet

Under året har Serneke avyttrat 50 % av aktierna i Karlatornet AB. Det bolaget är i sin tur ett nystartat bolag som har förvärvat samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,6 Mdkr mot en revers om 1,4 Mdkr.

I samband med försäljningen tecknades ett entreprenadavtal avseende uppförande av fastigheten Karlatornet.

Transaktionen inkluderar flera väsentliga uppskattningar och bedömningar såsom att identifiera prestationsåtaganden, beräkna realisationsresultat försäljning av aktier i dotterbolag samt bedömning av marknadsvärde på långfristig fordran.

Transaktionen avseende Karlatornet utgör den mest signifikanta transaktionen för koncernen. Felaktiga bedömningar kan få en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende bedömningar kring transaktionerna i förvaltningsberättelsen på sida 42–43. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Väsentliga transaktioner

Under året har Serneke avyttrat tillgångar i form av mark och upparbetade entreprenadutgifter och i samband med sådana försäljningar tecknat entreprenadavtal avseende uppförande av fastighet på avyttrad mark. Sett till belopp och avtalsvillkor har transaktioner varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen. Transaktioner inkluderar flera väsentliga uppskattningar och bedömningar såsom att identifiera prestationsåtaganden samt allokera erhållen ersättning mellan olika prestationsåtaganden.

Koncernen lämnar information om risker och riskhantering avseende bedömningar kring transaktionerna i förvaltningsberättelsen på sida 42–43. Redovisningsprinciper och kritiska bedömningsområden avseende markförsäljningar beskrivs i not 2 Väsentliga redovisningsprinciper respektive i not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- Genomgång och test av väsentliga interna kontroller kopplade till processer för resultatavräkning
- På stickprovsbasis har vi granskat intäkter och de redovisade projektkostnader som ligger till grund för bestämmande av upparbetningsgrad
- Vi har med Serneke diskuterat de principer, metoder och antaganden på vilka bedömningar baseras, innefattande även de som ligger till grund för garantiavsättningar och tvister för pågående och redan avslutade projekt
- För utvalda projekt har vi utfört fördjupade granskningsåtgärder innefattande exempelvis läsning av avtalsutdrag, genomgång av slutlägesprognoser och diskussioner med projektledare och controllers kring bedömningar, antaganden och uppskattningar.
- Vi har för utvalda tvister relaterade till entreprenadverksamheten även inhämtat utlåtanden från Sernekes juridiska ombud samt bedömningar från koncernens interna jurister.

Vi har även fört en dialog med företagsledningen och revisionsutskottet kring Sernekes bedömningar och de principer, metoder och antaganden på vilka dessa baseras.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- granskat efterlevnad av IFRS
- inhämtat, läst och granskat underliggande avtal, tillträdesvillkor samt betalnings- och finansieringsvillkor
- granskat att beräkningar såsom proformor, likvidavräkningar och att realisationsresultatet är i enlighet med avtal
- granskat värderingen av långfristig fordran som uppstod i samband med avyttring av Karlatornet
- Vi har följt upp att aktieförsäljningen blivit korrekt redovisad och upplyst om i årsredovisningen

Vid genomförande av granskningen har våra redovisningsspecialister medverkat.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder:

- För varje väsentlig fastighetstransaktion har vi granskat att man följer Sernekes redovisningsprinciper och IFRS
- För alla betydande transaktioner har vi inhämtat, läst och granskat underliggande avtal, tillträdesvillkor samt i förekommande fall betalnings- och finansieringsvillkor.
- Vidare har vi granskat att beräkningar såsom proformor, likvidavräkningar och att realisationsresultatet är i enlighet med avtal.
- Vi har följt upp att fastighetstransaktionerna blivit korrekt redovisade och upplysta om i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–36 samt 106. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten för 2020 som vi inhämtade för datumet för denna revisionsberättelse. 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, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för SERNEKE Group AB (publ) för år 2020 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 fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

PricewaterhouseCoopers AB, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till SERNEKE Group AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 5 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan dess.

Göteborg den 12 april 2021
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

ÅRSSTÄMMA 2021

Årsstämma i Serneke Group AB (publ) hålls torsdag den 6 maj 2021. Mot bakgrund av risken för spridning av coronaviruset (Covid-19) och myndigheternas föreskrifter och råd om undvikande av sammankomster, har styrelsen med stöd av tillfälliga lagregler beslutat att årsstämman ska genomföras utan fysisk närvaro genom att aktieägare utövar sin rösträtt endast genom post-röstning.

Aktieägare som önskat delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdag den 28 april 2021 och dels senast onsdagen den 5 maj 2021 anmäla sig genom att avge sin poströst.

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman genom att avge sin poströst, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per avstämningsdagen onsdagen den 28 april 2021. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som gjorts av förvaltaren senast fredagen den 30 april 2021 kommer att beaktas vid framställningen av bolagsstämmoaktieboken.

Poströstning

Styrelsen har beslutat att aktieägare ska kunna utöva sin rösträtt endast genom poströstning enligt 22 § lagen (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor. För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.serneke.se. Ifyllt och undertecknat poströstningsformulär kan skickas med post till Serneke Group AB, Att: Inger Svanholm, Box 3194, 400 10 Göteborg eller med e-post till inger.svanholm@serneke.se. Ifyllt formulär måste vara Bolaget tillhanda senast onsdagen den 5 maj 2021.

Villkor och anvisningar för poströstning framgår av formuläret. Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs. poströstningen i dess helhet) ogiltig.

Fullmakter

Om aktieägare poströstar genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt undertecknad av aktieägaren bifogas poströstningsformuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Bolagets hemsida www.serneke.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling bifogas formuläret.