Årsredovisning

för

Förvaltnings AB Westibulen 7

559340-0780

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-30.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Mattias Larsson, Styrelseledamot
2024-05-31

Styrelsen för Förvaltnings AB Westibulen 7 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget ska äga aktier i dotter- och intressebolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Förvaltnings AB Westibulen 7 är ett helägt dotterbolag till Götenehus Group AB som är moderbolag i Götenehuskoncernen.
Företaget har sitt säte i Götene.

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000		13 740 503	**13 765 503**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-13 740 000		**-13 740 000**
Balanseras i ny räkning		13 740 503	-13 740 503	**0**
Årets resultat			1 126 315	**1 126 315**
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**503**	**1 126 315**	**1 151 818**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	503
årets vinst	1 126 315
	1 126 818

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 126 000
i ny räkning överföres	818
	1 126 818

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-10-12 -2022-12-31 (15 mån)
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 250	-1 308
		-1 250	**-1 308**
Rörelseresultat		**-1 250**	**-1 308**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 127 565	13 741 811
		1 127 565	**13 741 811**
Resultat efter finansiella poster		**1 126 315**	**13 740 503**
Resultat före skatt		**1 126 315**	**13 740 503**
Årets resultat		**1 126 315**	**13 740 503**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	29 554 241	37 056 781
		29 554 241	**37 056 781**
Summa anläggningstillgångar		**29 554 241**	**37 056 781**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		5 077	13 790 503
Summa omsättningstillgångar		**5 077**	**13 790 503**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 559 318**	**50 847 284**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	**25 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		503	0
Årets resultat		1 126 315	13 740 503
		1 126 818	**13 740 503**
Summa eget kapital		**1 151 818**	**13 765 503**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		28 407 500	37 081 781
Summa långfristiga skulder		**28 407 500**	**37 081 781**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 559 318**	**50 847 284**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Finansiella instrument
Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Götenehus Group AB, organisationsnummer 556313-4484 med säte i Götene upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	37 056 781	0
Inköp	0	37 106 781
Försäljningar	-25 000	-50 000
Ovillkorade aktieägartillskott	137 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 169 281**	**37 056 781**
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-7 615 040	0
		0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-7 615 040**	**0**
Utgående redovisat värde	**29 554 241**	**37 056 781**

Not 3 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Götenehus Group AB med organisationsnummer 556313-4484 med säte i Götene.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är EFH AB med organisationsnummer 556525-1104 med säte i Götene.

Not 4 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns att redovisa.

Not 5 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns att redovisa.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Götene 2024-05-30

Andreas Gustafsson
Andreas Gustafsson
Ordförande

Mattias Larsson
Mattias Larsson

20240815013377

Fastställelseintyg

Götenehus Group AB

År 2023

Org.nr 556313-4484

Undertecknad verkställande direktör i Götenehus Group AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämman den 7 maj 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition i moderbolaget.

Götene den 3 Juni 2024

Andreas Gustafsson

SOCIAL HÅLLBARHETSR 2023

Vi u klarfastigheter och bostä är människor trivs a ta och leva

Götenehus Group

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20240815013379

Innehåll

3 Året i korthet
4 Affärsidé, vision, mål
6 Aktieutveckling
8 Koncernens segmentsredovisning
9 Flerårsöversikt – segmentsredovisning

10 Förvaltningsberättelse
11 Koncernöversikt

16 Hållbarhetsredovisning
17 Hållbarhetsarbetet
18 Vasentlighetsanalys och intressenter
19 Våra hållbarhetsmål
20 Miljö
22 Arbetsmiljö och hälsa

26 Finansiell utveckling
27 Koncernens resultaträkning - IFRS
27 Koncernens rapport över totalresultat - IFRS
28 Koncernens balansräkning - IFRS
30 Förändringar i koncernens eget kapital - IFRS
31 Koncernens kassaflödesanalys - IFRS
32 Moderbolagets resultaträkning
33 Moderbolagets balansräkning
34 Förändringar i moderbolagets eget kapital
34 Moderbolagets kassaflödesanalys
35 Noter med redovisnings- och värderingsprinciper
56 Revisionsberättelse
73 Bolagsstyrning
58 Årsstämma
59 Adresser

20240815013B0

Året i korthet

Intäkterna uppgick under året till 1110,5 mkr. Rörelseresultatet under samma period uppgick till 22,5 mkr. Rörelseresultatet har belastats av nedskrivningar av engångskaraktär om totalt 28,2 mkr. Bostadsmarknaden har varit svag under 2023 och bostadsbyggandet i Sverige har fallit kraftigt. Trots detta så levererar vi ett rörelseresultat exklusive nedskrivningar av engångskaraktär som överstiger förra årets. Vi har anpassat vår verksamhet till de nya förutsättningarna och ser med tillförsikt fram emot 2024.

INTÄKTERNA MINSKADE MED 28%

1110,5 mkr

År 2023 uppgick intäkterna till 1110,5 mkr (1540,1)

RÖRELSERESULTAT EXKL NEDSKRIVNINGAR AV ENGÅNGSKARAKTÄR ÖKADE MED 5%

50,7 mkr

År 2023 uppgick till rörelseresultatet exklusive nedskrivningar av engångskaraktär till 50,7 mkr (2022 48,3 mkr)

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN INNAN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

+2,8 mkr

Nya förvärv inom fastighetsutveckling under 2023 överstigande 160 mkr.

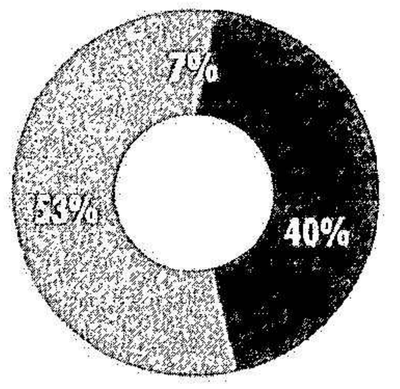
Forshem Fastigheter som är ett helägt bolag av Gotenehus Group har som ambition att bli en ledande stadsutvecklare i Skaraborg och Trestadsområdet

Vid årets slut hade koncernen 137 anställda (266). Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 185 personer (274).

Anpassningar till svag marknad med fallande nybyggnation i Sverige.

Under 2023 har bostadsmarknaden varit väldigt svag. Man får gå tillbaka till 1990-talet för att hitta liknande utmaningar som de vi sett under året. Vi har successivt anpassat vår verksamhet till marknaden och ligger väl positionerade för framtiden

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE



SÅLDA BOSTÄDER

161

(2022: 222 st)

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

269

(2022: 485 st)

I denna rapport baseras belopp och kommentarer på sidorna 3–9 på Gotenehus Groups segmentsredovisning om inget annat framgår. Koncernen tillämpar olika redovisningsprinciper i segmentsredovisningen jämfört med redovisningen enligt IFRS för egenutvecklade bostadsprojekt och för IFRS 16 leasingavtal. För mer information avseende nya redovisningsprinciper samt skillnader mellan segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS, se not 2

20240815013B1

Vi utvecklar fastigheter och bostäder där människor trivs att arbeta och leva

Götenehus Group är en koncern som är stolt över att vara en del av samhällsutvecklingen. Runt om i landet utvecklas och byggs villor, fritidshus, bostadsområden samt kommersiella fastigheter där människor trivs och lever sina liv, nu och i framtiden. Affärsidé, vision och mål visar riktningen framåt.

Affärsidé

Götenehus Group ska med fokus på den svenska marknaden utveckla och bygga hållbara boenden och miljöer.

I framkant inom utveckling och design

Vår vision är att tillhöra marknadsledarna när det gäller projektering, byggnation och utveckling av hus, bostadsområden och kommersiella fastigheter i Sverige. Koncernen ska ligga i framkant inom utveckling och design samt vara top of mind hos kunder och intressenter.

Trygghet, kvalitet och nytänkande

Vi vill bedriva en hållbar och lönsam verksamhet genom att vara en attraktiv och utvecklande arbetsgivare och ha branschens nöjdaste kunder. Både verksamhet och kunderbjudanden ska präglas av kärnvärdena trygghet, kvalitet och nytänkande. Tillsammans med övriga bolag i koncernen ska lönsamhet och god tillväxt säkerställas

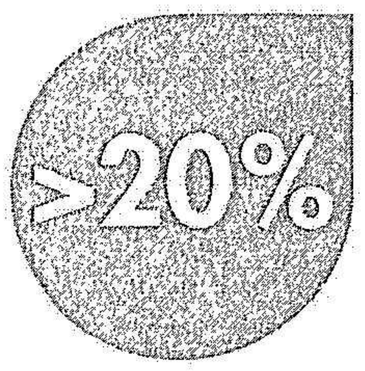
Finansiella mål skapar värde

Den övergripande målsättningen är att skapa värde för aktieägare och övriga intressenter genom tillväxt och uthållig stabil lönsamhet. Götenehus Group strävar efter en stark kapitalbas och en skuldsättning som garanterar tillgång till kapital för att möjliggöra en framtida tillväxt. På lång sikt är målsättningen att över en konjunkturcykel uppnå årlig organisk tillväxt och växa relativt mer än marknaden med bibehållen lönsamhet.

Utdelning

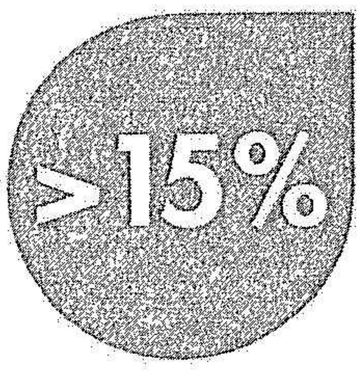
Utdelningspolicyn är att utdelningen baseras på koncernens resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och finansiell ställning. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt

FINANSIELLA MÅL



RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

Målet är att räntabiliteten på eget kapital efter skatt ska uppgå till minst 20 %

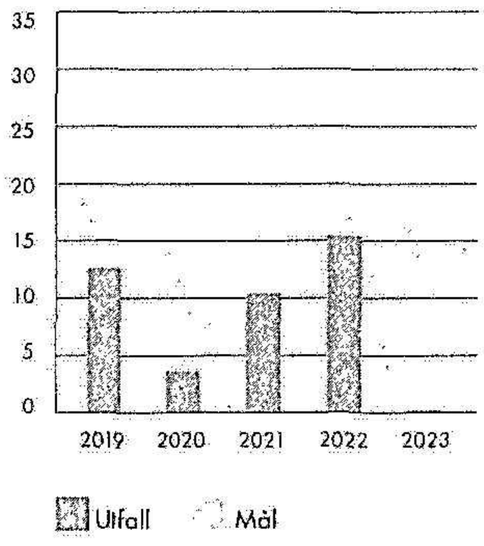


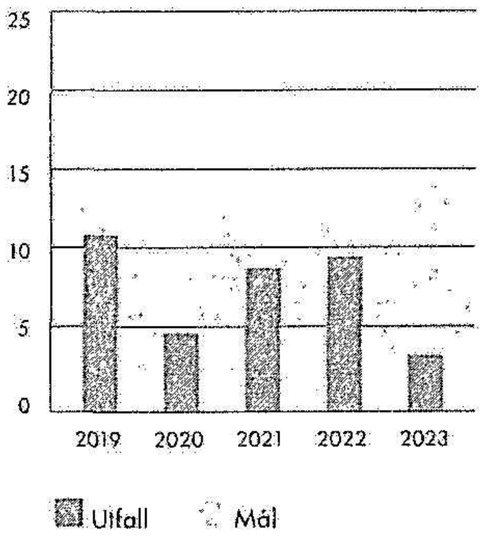
RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPITAL

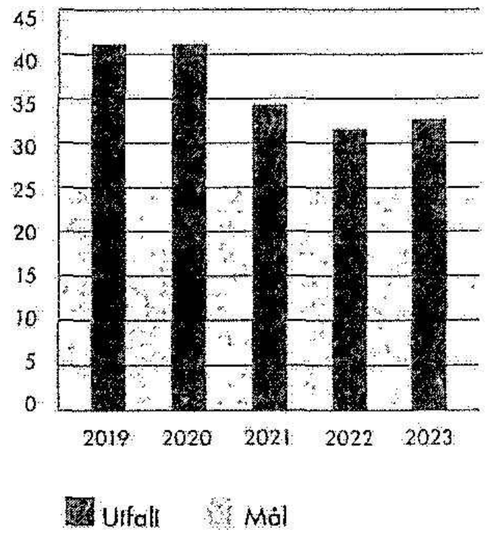
Målet är att räntabiliteten på sysselsatt kapital ska uppgå till minst 15 %

SOLIDITET

Målet är att den synliga soliditeten ska uppgå till minst 25 %







20240626195944

20240626195955

Utveckling av Götenehusaktien

Börshandel

Götenehus Groups B-aktier har under 2023 varit listade på Nasdaq First North Growth Market fram till avnoteringsdagen den 11/1 2024.

Utdelning

Götenehus Groups utdelningspolicy är att utdelningen ska baseras på koncernens resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och den finansiella ställningen.

Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultat efter skatt. För räkenskapsåret 2023 föreslår styrelsen årsstämman att ingen utdelning lämnas (0:00).

Aktiekapital

Vid utgången av 2023 uppgick aktiekapitalet till 122,6 mkr. Aktiekapitalet är uppdelat på A- och B-aktier. Förutom att alla A-aktierna berättigar till en röst och B-aktierna till en tiondels röst finns inget skillnad i de olika aktieseriernas rätt i bolaget.

Enligt bolagsordningen har innehavare av A-aktier rätt att efter skriftlig framställning till bolaget begära att A-aktie ska stämplas om till B-aktie. Under 2023 har inga A-aktier stämplats om till B-aktier.

Antalet aktier i bolaget uppgick vid utgången av 2023 till 122 613 516. Aktierna är fördelade på 1 099 740 A-aktier och 121 513 776 B-aktier.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick 2023-12-31 till 1 189. Efter bud från EHF AB samt avnoteringen av Götenehus aktier den 11 januari 2024 så pågår en tvångsinlösenprocess som förväntas vara klar till sommaren 2024.

Den största aktieägaren EHF AB (inklusive familj och bolag) innehar aktier som motsvarar 92,2 procent av rösterna och 92,0 procent av kapitalet. Övriga aktieägare innehar 7,8 procent av rösterna och 8,0 procent av kapitalet.

UPPDELNING AKTIESLAG, 2023-12-31

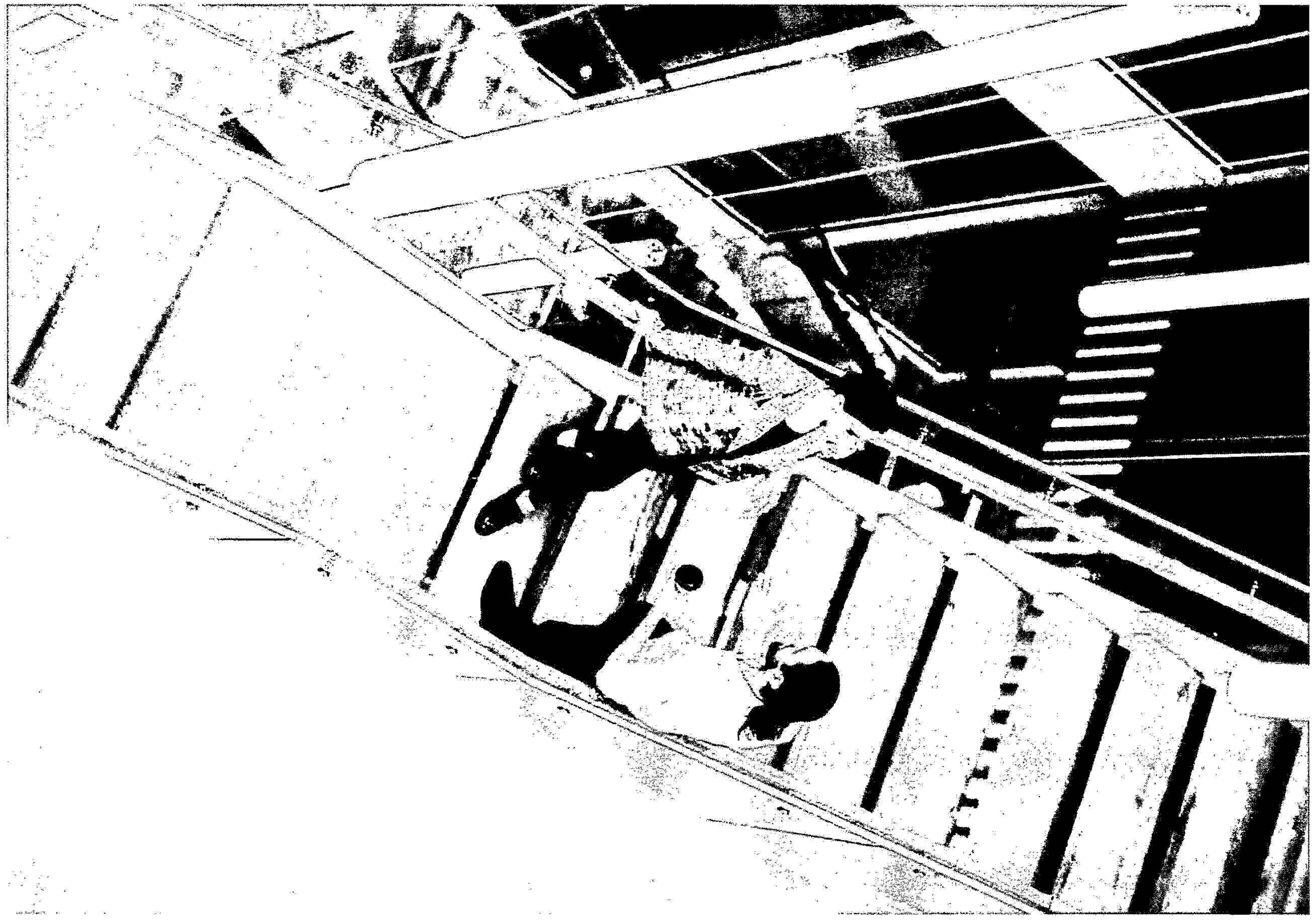
Aktieslag	Antal aktier	Totalt i % av röster	Andel i % av kapital
A	1 099 740	8,3	0,9
B	121 513 776	91,7	99,1
Summa	**122 613 516**	**100,0**	**100,0**

AKTIEÄGARFÖRDELNING, 2023-12-31

Antal aktier i storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1–5 000	973	901 266	0,7
5 001–10 000	95	764 779	0,6
10 001–20 000	51	746 625	0,6
20 001–	70	120 200 846	98,0
Summa	**1 189**	**122 613 516**	**100,0**

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA

De största aktieägarna var enligt Euroclear Sweden AB 2023-12-31	A-aktier	B-aktier	Totalt	% av röster	% av aktiekapital
Fam Hemberg inkl bolag	1 033 740	111 821 932	112 855 672	92,2	92,0
Övriga aktieägare	66 000	9 691 844	9 757 844	7,8	8,0
Summa	**1 099 740**	**121 513 776**	**122 613 516**	**100,0**	**100,0**



AKTIEUTVECKLING

20240626195 97

Koncernens segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2023	2022
Intäkter	110,5	1 540,1
Produktions- och driftkostnader	-948,0	-1 354,5
Bruttoresultat	**162,5**	**185,6**
Försäljningskostnader	-108,7	-121,4
Administrationskostnader	-32,9	-30,9
Övriga rörelseintäkter/kostnader	1,1	-
Resultat andelar i intresseföretag	*0,5*	15,0
- varav förvaltningsresultat	*0,5*	*0,3*
- varav värdeförändringar	*-*	*14,7*
Rörelseresultat	**22,5**	**48,3**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17,6	28,4
Finansiella intäkter	0,8	0,4
Finansiella kostnader	-39,9	-9,7
Resultat efter finansiella poster	**1,0**	**67,4**
Skatter	-2,9	-4,0
Periodens resultat	**-1,9**	**63,4**
Övrigt totalresultat, netto	**-0,6**	**9,3**
Totalresultat	**-2,5**	**72,7**
Resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-2,5	72,7
Resultat per aktie (kr) före utspädning (kr)	neg	0:52
Resultat per aktie (kr) efter utspädning (kr)	neg	0:52
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	122 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	122 614

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	6,6	18,4
Materiella anläggningstillgångar	148,6	155,4
Förvaltningsfastigheter	847,3	636,6
Finansiella anläggningstillgångar	35,1	34,6
Omsättningsfastigheter	254,4	296,4
Övriga omsättningstillgångar	211,5	284,1
Kassa och bank	26,7	137,6
Summa tillgångar	**1530,2**	**1563,1**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	496,0	498,5
Långfristiga skulder	778,1	632,0
Kortfristiga skulder	256,1	432,6
Summa eget kapital och skulder	**1530,2**	**1563,1**

KONCERNENS KASSAFLÖDE O SAMMANDRAG

Mkr	2023	2022
Resultat efter finansnetto	1,0	67,4
Justeringsposter	8,7	-40,7
Betald skatt	-7,0	1,2
Förändring av rörelsekapital	-36,5	-50,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-33,8**	**-22,5**
Investering i dotterbolag	-59,7	-175,5
Avyttring av dotterbolag	-	45,6
Investering i andelar i intresseföretag	-	-13,4
Investering i övriga anläggningstillgångar	-39,1	-15,1
Försäljning av anläggningstillgångar	1,9	0,7
Återstår efter anläggningsinvesteringar	**-230,7**	**-180,2**
Upptagna lån	216,5	78,8
Amortering av skulder	-96,7	-42,1
Nyemission	-	120,0
Utdelning	-	-13,9
Periodens kassaflöde	**-110,9**	**-37,4**
Likvida medel vid periodens början	137,6	175,0
Likvida medel vid periodens slut	**26,7**	**137,6**

20240626195598

Flerårsöversikt – segmentsredovisning

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Intäkter	1 110,5	1540,1	1 478,8	1 007,3	822,6
Rörelseresultat exkl nedskrivningar av engångskaraktär	34,2	48,3	43,5	39,1	48,3
Rörelseresultat	22,5	48,3	43,5	22,3	48,3
Finansnetto	-21,5	19,1	-4,4	-4,1	-4,0
Resultat efter finansiella poster	1,0	67,4	39,1	18,2	44,3
Skatter	-2,9	-4,0	-4,7	-7,2	-9,6
Årets resultat kvarvarande verksamheter	-1,9	63,4	34,4	11,0	34,7
Årets resultat verksamhet under avveckling	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	**-1,9**	**63,4**	**34,4**	**11,0**	**34,7**

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
Anläggningstillgångar	1037,6	845,0	182,9	160,3	179,9
Fordringar och varulager	465,9	580,5	574,9	443,5	396,1
Likvida medel	26,7	137,6	175,0	128,6	111,0
Summa tillgångar	**1 530,2**	**1 563,1**	**932,8**	**732,4**	**687,0**
Eget kapital	496,00	498,50	319,7	297,4	286,0
Långfristiga skulder	778,10	632,00	247,8	182,0	184,7
Kortfristiga skulder	256,10	432,60	365,3	253,0	216,3
Summa eget kapital och skulder	**1 530,2**	**1 563,1**	**932,8**	**732,4**	**687,0**

KASSAFLÖDE

Mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33,80	-22,50	28,4	25,4	93,4
Kassaflöde efter investeringar	-230,70	-180,20	-1,6	17,8	65,6

NYCKELTAL

Rörelsemarginal	%	2,0%	3,1	2,9	2,2	5,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	3,4	9,2	8,4	4,8	10,5
Räntabilitet på eget kapital	%	0,2	15,5	11,1	3,7	12,5
Soliditet	%	32,4	31,9	34,3	40,6	41,6
Räntetäckningsgrad	ggr	1,61	6,4	9,0	5,4	12,2
Nettolåneskuld	Mkr	786,1	488,7	61,3	48,7	67,6
Skuldsättningsgrad	ggr	1,6	1,0	0,2	0,2	0,2

ÖVRIGT

Bruttoinvesteringar exkl aktier	Mkr	39,1	15,1	8,9	8,9	19,4
Antal årsanställda	st	185	274	264	242	232
Antal sålda bostäder	st	161	222	623	685	537
Antal produktionsstartade bostäder	st	269	485	646	411	304

DEFINITIONER NYCKELTAL

Rörelsemarginal. Rörelseresultat i procent av intäkter.

Soliditet. Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Räntabilitet på sysselsatt kapital. Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital, kvarvarande verksamheter.

Sysselsatt kapital. Totalt kapital enligt balansräkningen minskat med icke räntebärande skulder och icke räntebärande avsättningar.

Räntabilitet på eget kapital. Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Räntetäckningsgrad. Rörelseresultat ökat med finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Nettolåneskuld. Räntebärande skulder, inklusive avsättningar för pensioner med avdrag för likvida medel.

Skuldsättningsgrad. Nettolåneskuld i förhållande till eget kapital.

Eget kapital per aktie. Eget kapital dividerat med utestående antal aktier.

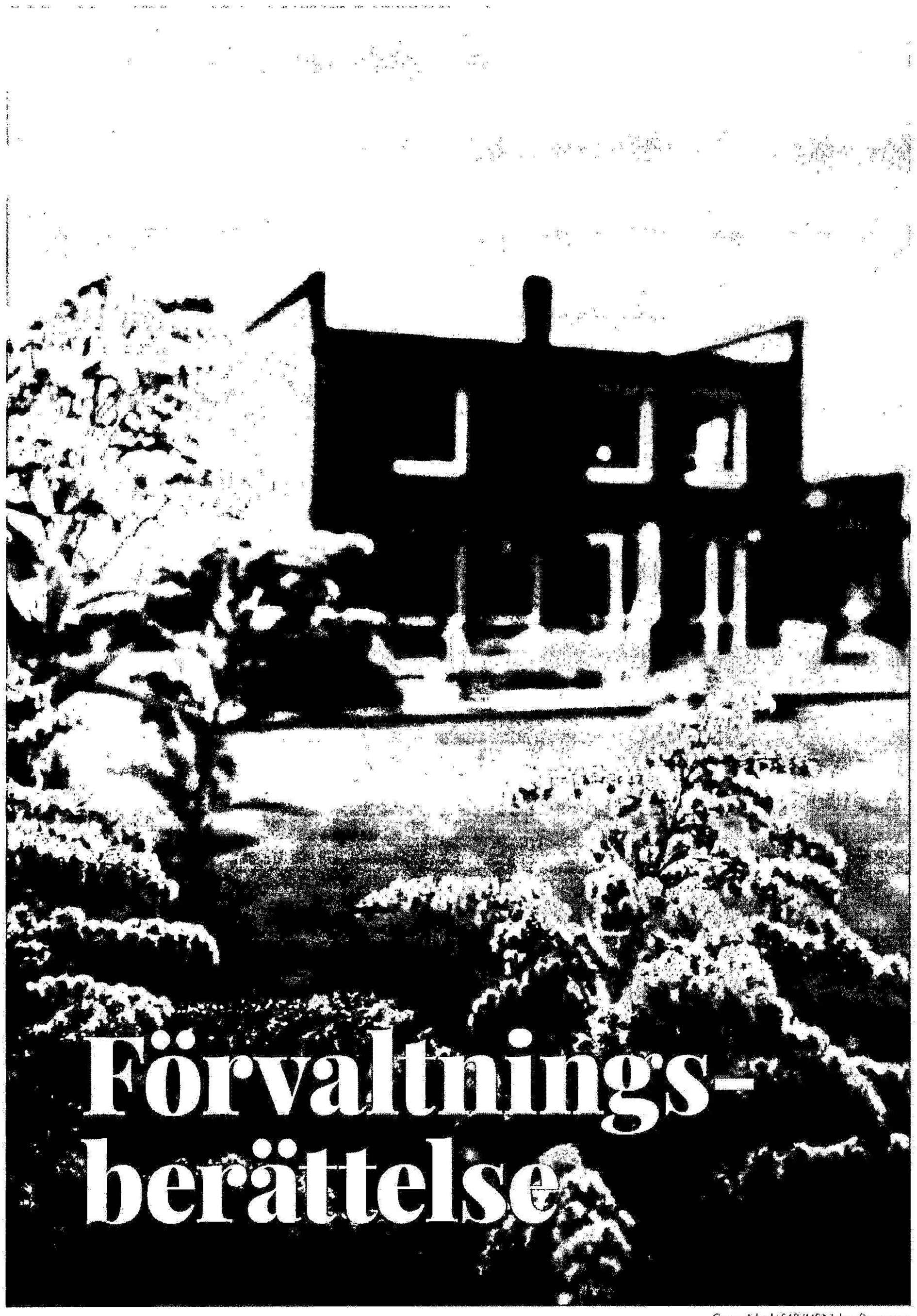
Såld bostad. Bostad där bindande avtal är träffat med slutkund. Avser reinvesteringsfastighet.

Produktionsstartad bostad. Dag för byggsatsleverans från industrifabrik.

Färdigställd bostad. Från slutbesiktningsdag.

Rörelseresultat förvaltningsfastigheter. Totala intäkter med avdrag för fastighetskostnader exklusive avskrivningar.

20240626195599



Förvaltnings-berättelse

20240626196O0

Koncernöversikt

Styrelsen och verkställande direktören för Götenehus Group AB (publ), organisationsnummer 556313-4484, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Koncernen är indelad i tre affärsområden: Fastighetsutveckling, Bostadsutveckling samt Villor och fritidshus.

Fastighetsutveckling omfattar att äga, utveckla och förvalta egna kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. Affärsområdet omfattar också att äga och förvalta nyproducerade hyresrättsbostäder och bedrivs genom det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden.

Bostadsutveckling omfattar nyproduktion av gruppbyggda småhus, radhus och lägenheter. Åtagandet sträcker sig hela vägen från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdig bostad. Marknaden är koncentrerad till den svenska marknaden. Bostäderna marknadsförs under varumärket Götenehus Bostad. I affärsområdet ingår också försäljning och byggnation av bostadsprojekt till professionella beställare.

Villor och fritidshus marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus under varumärket Götenehus. Verksamheten är fokuserad mot den svenska marknaden.

Den 16 november 2023 lämnade EHF AB som är huvudägare ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Götenehus Group att förvärva samtliga utestående aktier i Götenehus. EHF erbjöd 3,25 kr kontant för varje aktie. Den 19 december offentliggjorde EHF att de kontrollerade mer än 90% av aktierna och rösterna och har därefter påkallat tvångsinlösen av resterande aktier. Den 22 december ansökte Götenehus Group om avnotering på Nasdaq First North Growth Market och sista handelsdag var den 11 januari 2024.

Marknaden

Bostadsmarknaden har under 2023 varit svag. De höga räntorna och inflationen har påverkat bostadsmarknaden negativt. Antalet byggstarter är nere på 19 000 i årstakt vilket är historiskt lågt.

Det underliggande behovet av nyproducerade bostäder är stort – Sverige behöver fler bostäder. De förändrade flyttkedjorna är starka och fler vill bo mer naturnära, större och kunna arbeta hemifrån.

Intäkter och resultat

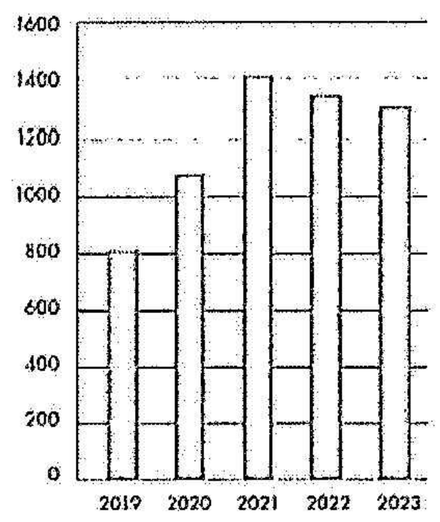
Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen minskade under året till 1110,5 mkr (1540,1) Minskningen av intäkterna är hänförlig till lägre volym av levererade bostäder. Intäkterna enligt IFRS uppgick till 1303,4 mkr (1356,1). Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 22,5 mkr (48,2), vilket motsvarar en rörelsemarginal om 2,0 (3,1) procent. Rörelseresultatet enligt IFRS ökade till 45,1 mkr (26,6), vilket motsvarar en rörelsemarginal om 3,5 (2,0) procent.

Resultatet efter finansiella poster enligt segmentsredovisningen uppgick till 1,1 mkr (67,3). Resultatet efter finansiella poster enligt IFRS uppgick till 23,2 mkr (45,3). Koncernens finansnetto enligt segmentsredovisningen uppgick till -21,5 mkr (19,1). Koncernens finansnetto enligt IFRS uppgick till -21,9 mkr (18,8). Årets resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till -1,9 msek (63,4). Årets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 19,1 mkr (43,2).

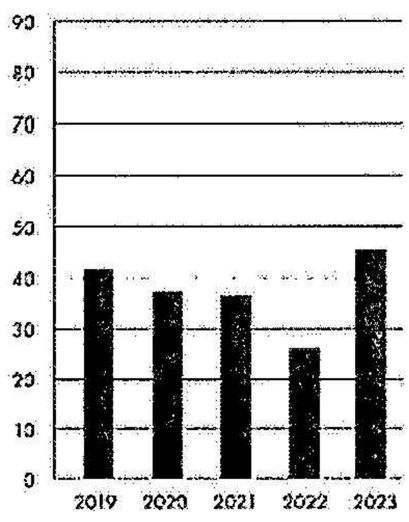
Kostnader av engångskaraktär

Under året har rörelseresultatet belastats av kostnader av engångskaraktär om totalt 28,2 mkr. 11,8 mkr avser nedskrivning av goodwill och varumärke avseende Swebostad och Värsåsvillan. 16,4 mkr avser nedskrivning av omsättningsfastigheter.

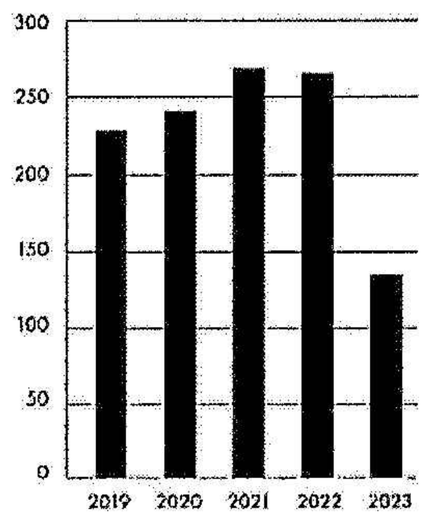
INTÄKTER, MKR*



RÖRELSERESULTAT, MKR*



ANTAL ÅRSANSTÄLLDA



*Enligt IFRS

20240626196O1

Prisutveckling

Efter de senaste årens kraftiga prishöjningar på trävaror och insatsvaror så har utvecklingen under 2023 gått mot en stabilisering av priserna. Inflationstrycket har varit fortsatt högt och räntorna har fortsatt att stiga under året, vilket har påverkat våra affärsområden negativt.

De prishöjningar som Götenehus gjort under de senaste åren för att kompensera materialprisutvecklingen har fått effekt under året och marginalerna inom Villor och Fritidshus har gradvis förbättrats under året. Bostäder i egna bostadsprojekt och bostäder som säljs till professionella kunder har kortare ledtider och prissätts löpande utifrån rådande marknads- och projektförutsättningar.

Försäljning och produktionsstarter

Antalet sålda bostäder under 2023 uppgick till 161 (222). Inom Villor och Fritidshus uppgick försäljningen till 106 (142) bostäder. Inom bostadsutveckling uppgick försäljningen till 55 (80) bostäder.

Under helåret 2023 produktionsstartades totalt 269 (485) bostäder. Inom Villor och Fritidshus produktionsstartades 173 (245) bostäder. Inom Bostadsutveckling produktionsstartades 96 (240) bostäder. Andelen sålda bostäder i pågående produktion vid årets slut var hög och uppgick till 100 procent.

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut uppgick till 30 varav tre var visningshus.

Forshem Fastigheter

Götenehus Group fortsätter att investera i fastigheter genom dotterbolaget Forshem Fastigheter. Under 2023 förvärvades två kommersiella fastigheter i Trollhättan. Diana 3 och 6 respektive Trollet 9. De två aktuella fastigheterna, ligger centralt i Trollhättan i nära anslutning till innerstadsgallerian Odenhuset som Forshem Fastigheter förvärvade i oktober 2022.

Forshem Fastigheter är ett strategiskt komplement till affärsområdena Villor och Fritidshus och Bostadsutveckling. Den nya inriktningen ger Götenehus Group ett kontinuerligt och mer stabilt kassaflöde och därmed bättre möjlighet till högre lönsamhet och rörelsemarginal.

Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus och projekthus som byggts i egen regi samt obebyggda exploateringsmark för verksamhetsområdena Villor och fritidshus och Bostadsutveckling. Under året har nedskrivning skett på markområden om totalt 16,4 mkr. Innehavet av omsättningsfastigheter minskade under året netto med 42,0 mkr och uppgick vid periodens slut till 254,4 mkr (315,4).

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER, MKR

	2023-12-31	2022-12-31
Exploateringsmark för bostäder	236,2	279,0
Visningshus	6,9	12,8
Färdigbyggda projekthus	11,3	5,8
Projekthus under uppförande	0,0	17,8
Summa	**254,4**	**315,4**

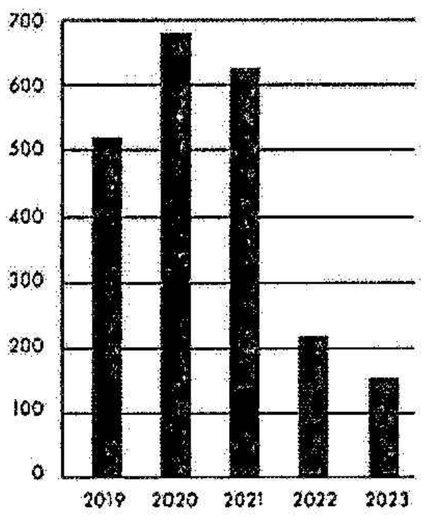
Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning enligt segmentsredovisningen uppgick till 1530,2 mkr (1563,1). Enligt IFRS uppgick balansomslutningen till 1624,2 mkr (1799,8). Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick till 496,0 mkr (498,5). Enligt IFRS uppgick det egna kapitalet till 488,8 mkr (470,3). Soliditeten enligt segmentsredovisningen uppgick till 32,4 procent (31,9). Enligt IFRS uppgick soliditeten till 30,1 procent (26,1).

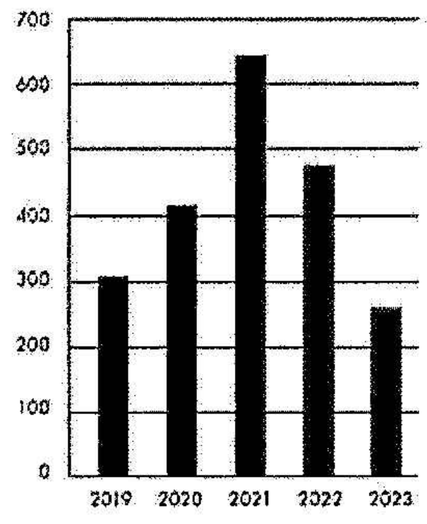
Kassaflödet från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital enligt segmentsredovisningen uppgick under året till 2,8 mkr (27,9). Enligt IFRS uppgick kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital under året till 29,9 mkr (12,0).

Likvida medel inklusive outnyttjade checkkrediter enligt segmentsredovisningen uppgick vid periodens slut till 66,7 mkr (177,6). Enligt IFRS uppgick likvida medel vid periodens slut till 68,5 mkr (190,8). Koncernens nettolåneskuld enligt segmentsredovisningen uppgick till 786,1 mkr (488,7). Enligt IFRS uppgick nettolåneskulden till 850,7 mkr (682,7).

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER, ST



ANTAL PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER, ST



20240626196O2

Investeringar – IFRS

Investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara samt pågående arbete uppgick till 12,2 mkr (35,9). Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 193,1 mkr (608,2).

Affärsområden – segmentsredovisning

BOSTADSUTVECKLING, MKR

	2023	2022
Intäkter	447,4	810,4
Rörelseresultat	-5,1	26,1
Rörelsemarginal, %	neg	3,2
Antal sålda bostäder, st	55	80
Antal produktionsstartade bostäder, st	96	240
Antal osålda bostäder, st	27	6
– varav visningshus	1	1

Intäkterna för bostadsutveckling uppgick under året till 447,4 mkr (810,4). De minskade intäkterna är främst hänförliga till ett minskat antal produktionsstartade bostäder. Rörelseresultatet uppgick till -5,1 mkr (26,1). Rörelseresultatet har påverkats av nedskrivningar av engångskaraktär om totalt 28,2 mkr, varav immateriella tillgångar om totalt 11,8 mkr samt nedskrivningar av omsättningsfastigheter om totalt 16,4 mkr. Rörelsemarginalen uppgick till -1,1 procent (3,2). Justerad rörelsemarginal exklusive nedskrivningar av engångskaraktär uppgick till 5,2 procent (3,2).

VILLOR OCH FRITIDSHUS, MKR

	2023	2022
Intäkter	588,9	714,6
Rörelseresultat, mkr	-6,7	5,0
Rörelsemarginal, %	neg	0,7
Antal sålda bostäder, st	106	142
Antal produktionsstartade bostäder, st	173	245
Antal osålda bostäder, st	3	4
– varav visningshus	3	4
Orderstock, st	134	229

Intäkterna för Villor och fritidshus uppgick till 588,9 mkr (714,6). Rörelseresultatet uppgick till -6,7 mkr (5,0), vilket motsvarar en rörelsemarginal på -1,1 procent (0,7). Rörelseresultatet har påverkats negativt av ökade material och entreprenadkostnader samt lägre leveransvolymer.

FASTIGHETSUTVECKLING, MKR

	2023	2022
Intäkter	74,2	15,0
Driftnetto	41,3	21,5
Finansiella poster	-26,2	-2,7
Förvaltningsresultat	16,1	4,1
Rörelseresultat	41,3	21,5
Rörelsemarginal, %	55,7	143,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	17,6	28,4
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	847,3	636,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	91,0	88,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,5

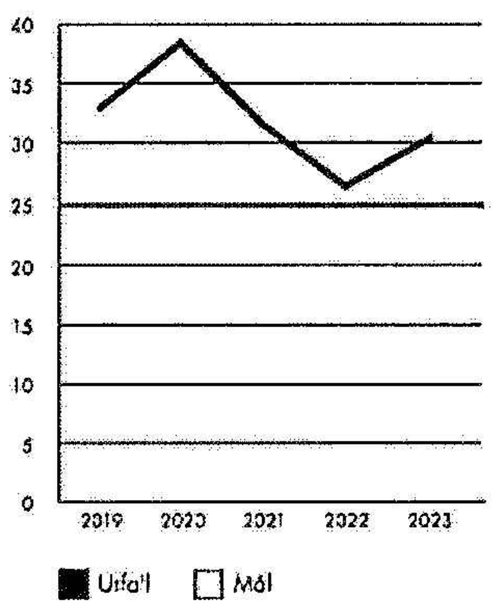
Intäkterna för Fastighetsutveckling ökade under året till 74,2 mkr (15,0). Rörelseresultatet ökade till 41,3 mkr (21,5). I rörelseresultatet för helåret 2023 ingår resultatandelar från intressebolag med 0,5 mkr (15,0) avseende Trärusstaden Sverige AB varav 0,0 mkr (14,7) avser orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Våra förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärden, vilka värderas internt med avstämning av externa värderingar.

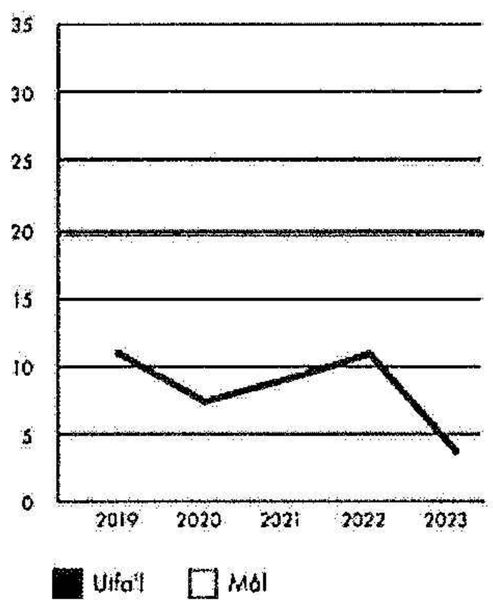
Utveckling

I koncernen sker ett kontinuerligt produktutvecklingsarbete som en naturlig del av den normala verksamheten. Ett antal nya hustyper, som är anpassade till olika marknader, framtas årligen av koncernens arkitekter och konstruktörer.

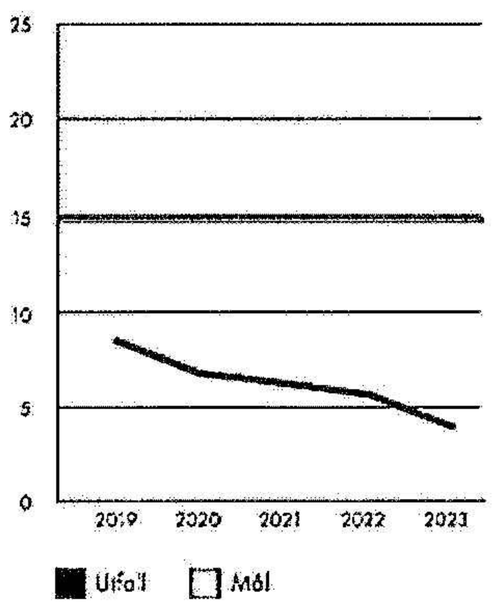
SOLIDITET, %*



RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL, %*



RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPITAL, %*



*Enligt IFRS

20240626196O3

Personal

Vid årets slut hade koncernen 137 anställda (262). Medelantalet heltidsanställda i koncernen uppgick under året till 185 personer (274). Uppgifter om ersättningar till ledande befattningshavare, styrelse och övriga anställda framgår av not 3.

På grund av den svaga marknaden har Götenehus lagt ett antal varsel och minskat personalstyrkan gradvis. Ledningen gör bedömningen att produktionskapaciteten nu är i nivå med orderbok och budgeterad försäljning

Risker och osäkerhetsfaktorer

Götenehus Group är utsatt för ett antal riskfaktorer som helt eller delvis ligger utanför koncernens kontroll men som kan ha inverkan på koncernens resultat. Riskerna beskrivs utförligt i not 45.

Rysslands invasion av Ukraina

Under februari 2022 så inledde Ryssland en fullskalig invasion av Ukraina. Makroekonomiskt märks tydliga effekter avseende inflation, räntor och råvarupriser. Europa och hela världsekonomin påverkas och det har också påverkan på Götenehus Groups verksamheter.

Moderbolaget

Moderbolaget handlägger förutom centrala ledningsfrågor även koncernstödjande verksamheter såsom finansiering och ekonomisk kontroll.

Moderbolagets intäkter uppgick till 5,4 mkr (4,7). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 48,1 mkr (17,3). Soliditeten uppgick vid årets slut till 96,3 procent (97,4). Moderbolagets kvicktet hanteras genom ett koncernkontosystem som förs över helägda dotterbolaget Götenehus AB.

Styrelsens arbete under 2023

Götenehus Groups styrelse bestod under 2023 av fem ordinarie ledamöter, valda av årsstämman, samt två löntagarrepresentanter med två suppleanter. Verkställande direktören ingår inte i styrelsen.

I enlighet med aktiebolagslagens bestämmelser fastställer styrelsen varje år en arbetsordning för sitt arbete innehållande instruktioner avseende arbetsfördelningen inom styrelsen, ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt ekonomisk rapportering till styrelsen. Under året har styrelsen, utöver det konstituerande sammanträdet, hållit sju ordinarie sammanträden. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter för respektive styrelsemöte som affärsläge, investeringsärenden, budget, prognos och delårsrapporter. Vid ett möte behandlades specifikt koncernens långsiktiga strategi. Därutöver har frågor rörande struktur och organisationsförändringar behandlats. Under året har styrelsen hållit fem extra styrelsemöten där byggstartsbeslut, kapacitetsanpassningar och fastighetsförvärv behandlats.

Inom styrelsen finns ett ersättnings-, investerings-, hållbarhets och ett revisionsutskott.

Ersättningsutskottet behandlar och beslutar om ersättningar till vd och till vd direkt rapporterande befattningshavare. Investeringsutskottet behandlar och beslutar, inom ramen för Götenehus Groups delegationsordning, om köp av vissa exploateringsfastigheter. Hållbarhetsutskottet hanterar frågor kring koncernens hållbarhetsarbete. Revisionsutskottet hanterar frågor om finansiell rapportering, revision m.m.

Miljöpåverkan

Inom koncernens industriområde finns en hyresgäst som bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser lösning av massaved. Götenehus AB är miljöcertifierad enligt ISO 14001.

Hållbarhetsredovisning

Götenehus har under flera år arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor. Bolaget lämnar en integrerad års- och hållbarhetsredovisning där icke-finansiella rapporteringskrav ingår som en integrerad del av den finansiella och operativa rapporteringen. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i årsredovisningslagens 6:e kapitel, denna återfinns på sidorna 16–24

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 16 november 2023 lämnade EHF AB som är huvudägare ett offentligt uppköpserbjudande till aktieägarna i Götenehus Group att förvärva samtliga utestående aktier i Götenehus. EHF erbjöd 3,25 kr kontant för varje aktie. Den 19/12 offentliggjorde EHF att de kontrollerade mer än 90% av aktierna och rösterna och har därefter påkallat tvångsinlösen av resterande aktier enligt aktiebolagslagen. Den 22/12 ansökte Götenehus Group om avnotering på Nasdaq First North Growth Market och sista handelsdag var den 11/1 2024.

Den 15/1 hölls en extra bolagsstämma i Götene. Där beslutades att antalet styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma ska vara tre utan suppleanter. Det beslutades vidare att styrelsen skall bestå av Erik Hemberg (omval), Fabian Dahl (omval) och Andreas Gustafsson (nyval) för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Den 27/2 avyttrades ett markområde Riksten i Tullinge för en köpeskilling om 45 mkr vilket motsvarar bokfört värde.

Framtidsutsikter

Den svenska bostadsmarknaden har under 2023 varit svag. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, har påverkat bostadsmarknaden kraftigt och köparna som sett ökade levnadskostnader har varit avvaktande speciellt inom nyproduktionsmarknaden. Inflationen är på väg ned och utsikterna för 2024 är att både inflation och räntor väntas bli lägre. Mot bakgrund av detta så förväntas bostadsmarknaden att gradvis förbättras i takt med räntesänkningar.

Det underliggande behovet av nyproducerade bostäder är stort – Sverige behöver fler bostäder. De demografiska flyttkedjorna är starka och fler vill bo mer naturnära, större och kunna arbeta hemifrån. Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och räntenivå samt hur konsumtion och arbetsmarknad utvecklas framåt.

Götenehus står starkt rustade för framtiden med en stark finansiell ställning och tillfredsställande likviditet.

Ägarförhållanden

Antalet aktier i bolaget uppgår till 122 613 516. Aktierna är uppdelade på 1 099 740 A-aktier och 121 513 776 B-aktier. Förutom att A-aktierna berättigar till en röst och B-aktierna till en tiondels röst finns ingen skillnad i de olika aktieseriernas rätt i bolaget. Bolagsordningen anger att A-aktier kan konverteras till B-aktier efter skriftlig framställan till styrelsen av ägare till sådan aktie. Några begränsningar i aktiernas överlåtbarhet finns inte enligt bolagsordningen eller gällande lagstiftning. Bolaget känner heller inte till några avtal mellan aktieägare som begränsar aktiernas överlåtbarhet.

Den 19 december offentliggjorde Erik Hemberg Fastighets AB att de kontrollerar mer än 90 procent av aktierna och rösterna i Götenehus och avser att påkalla tvångsinlösen avseende resterade aktier i Götenehus.

De största aktieägarna den 31 december 2023 var; Erik Hemberg privat genom familj och inklusive bolaget Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 92,2 procent av rösterna och 92,0 procent av kapitalet.

20240626196O4

Filtrerade Vyer - Artikel SAP/NASA Fresh Meadows, Barrel Landscape

Förslag till vinstdisposition

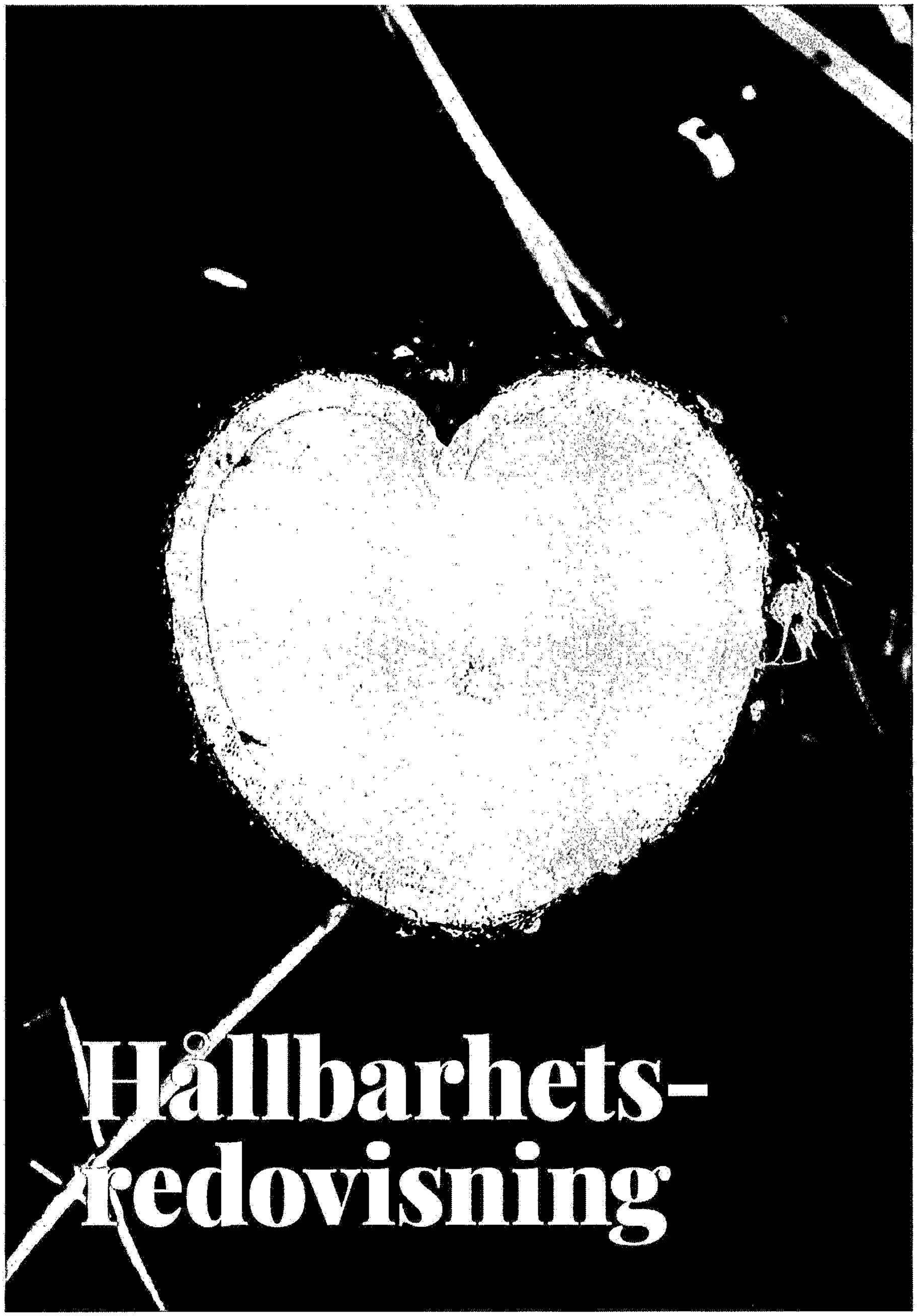
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 204 285 184 kronor disponeras på följande sätt:

	Kronor
Balanserade vinstmedel	149 959 778
Årets resultat	54 325 406
Totalt	**204 285 184**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 204 285 184 kronor disponeras på följande sätt:

	Kronor
Till aktieägarna utdelas 0,00 kronor per aktie	0
I ny räkning överföres	204 285 184
Totalt	**204 285 184**

20240626196O5



20240626196O6

Hållbarhetsarbetet

Vi bedriver hållbar utveckling av bostäder där människor trivs att leva. Vår helhetssyn på miljö, människor och samhällsutveckling vägleder hela vår verksamhet, från det lilla till det stora.

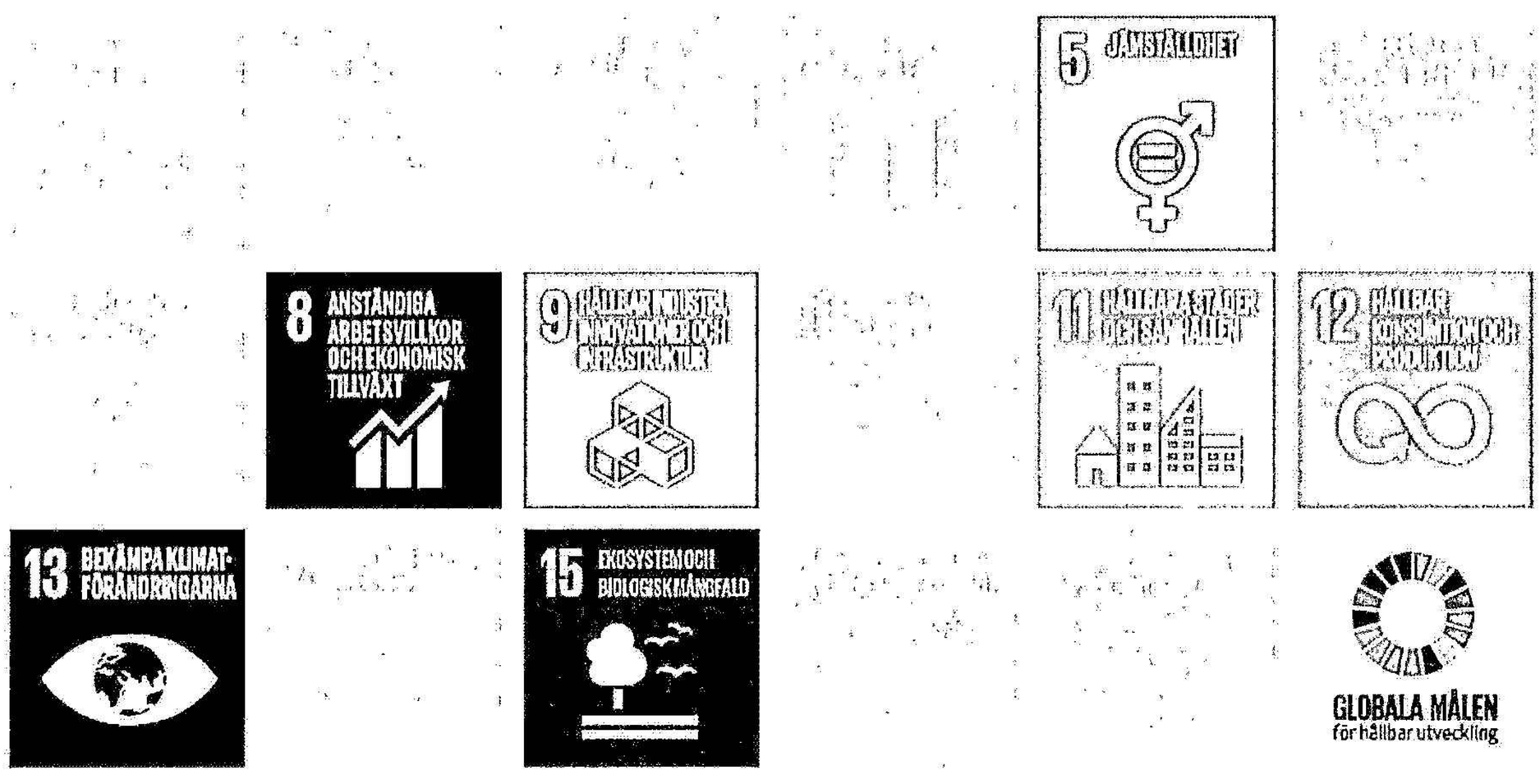
Integrerat hållbarhetsarbete

Hållbarhetsarbetet är integrerat i Götenehus Groups verksamhet, vilket gör det naturligt att låta hållbarhetsredovisningen vara en del av en kombinerad års- och hållbarhetsredovisning. Denna lagstadgade hållbarhetsrapport omfattar hela koncernens verksamhet och ingående dotterbolag.

Styrning och uppföljning

Inom Götenehus Group har koncernledningen det övergripande ansvaret för att hållbarhetsarbetet drivs och utvecklas i verksamheten. Bolagets styrelse avger hållbarhetsredovisningen. Hållbarhetsarbetet stödjer sig på de policys och riktlinjer som verksamheten bedrivs utifrån.

Götenehus Group har hållbarhetsmål med koppling till social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Dessa hållbarhetsmål har knutits till de globala målen i FN:s agenda 2030. Det innebär att Götenehus Group fokuserar på de sju mål där vi har störst möjlighet att påverka.



Götenehus Group fokuserar på sju mål där vi har störst möjlighet att påverka.

20240626196O7

Väsentlighetsanalys och intressenter

Väsentlighetsanalysen identifierar de hållbarhetsfrågor som är väsentliga för oss och vi för en löpande dialog med intressenter som aktieägare, medarbetare, kunder och leverantörer.

Väsentlighetsanalysen baseras på en sammanställning av information från intervjuer med nyckelpersoner, interna utredningar, värdering av miljöfaktorer och lagkrav inom hållbarhetsområden.

Det är viktigt att hålla en öppen dialog med omvärlden och vara lyhörd för kunders och andra intressenters åsikter och önskemål i olika frågor. Göteneshus Group har en löpande dialog med aktieägare, medarbetare, kunder, leverantörer och andra intressenter som en del i det dagliga arbetet.

INTRESSENTER OCH VIKTIGA FRÅGESTÄLLNINGAR

Medarbetare

Genom att vara en attraktiv arbetsgivare som lever efter våra kärnvärden: Inbyggd omtanke – trygghet, kvalitet och nytänkande, skapar vi, genom våra dotterbolag, en arbetsmiljö som inbjuder till delaktighet, engagemang och stolthet. Tillsammans utvecklas vi som medarbetare genom dialog vid till exempel medarbetarsamtal, utbildning, uppföljning av tillbud och olyckor samt samarbete med våra fackliga organisationer.

Kunder

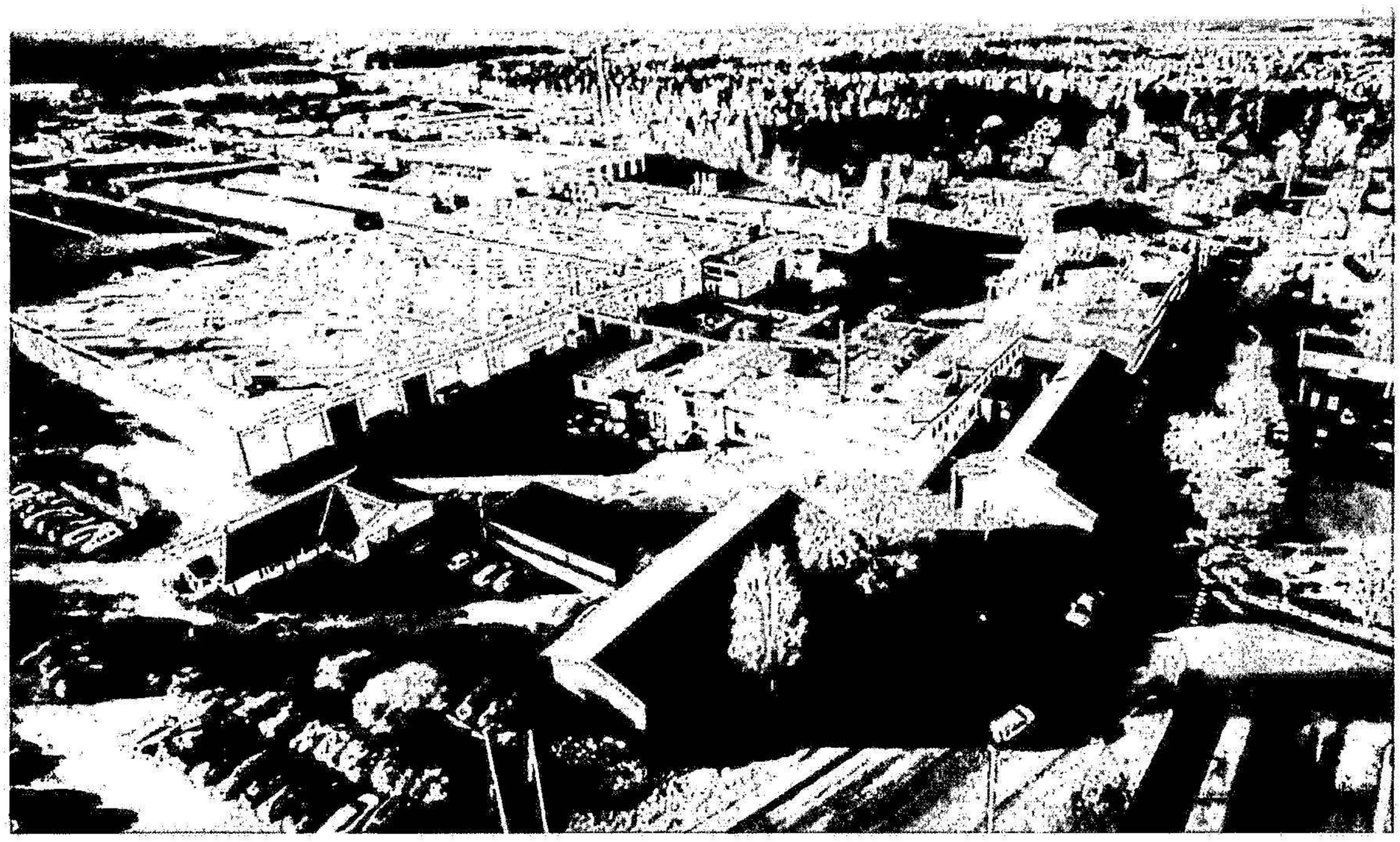
Långsiktiga och goda kundrelationer ger oss en bra grund för ekonomiska, sociala och hållbara lösningar som gynnar hela samhället. Vår kundgrupp är bred och inkluderar enskilda bostadsköpare och professionella bostadsbyggare, såväl privata som allmännyttiga, samt hyresgäster till våra hyresfastigheter och kommersiella fastigheter. Genom att ständigt föra en dialog med våra kunder utvecklar vi vårt erbjudande, vår service och leverans. Vi bevakar vår omvärld och utvärderar regelbundet våra kundrelationer och mäter vår utveckling.

Leverantörer

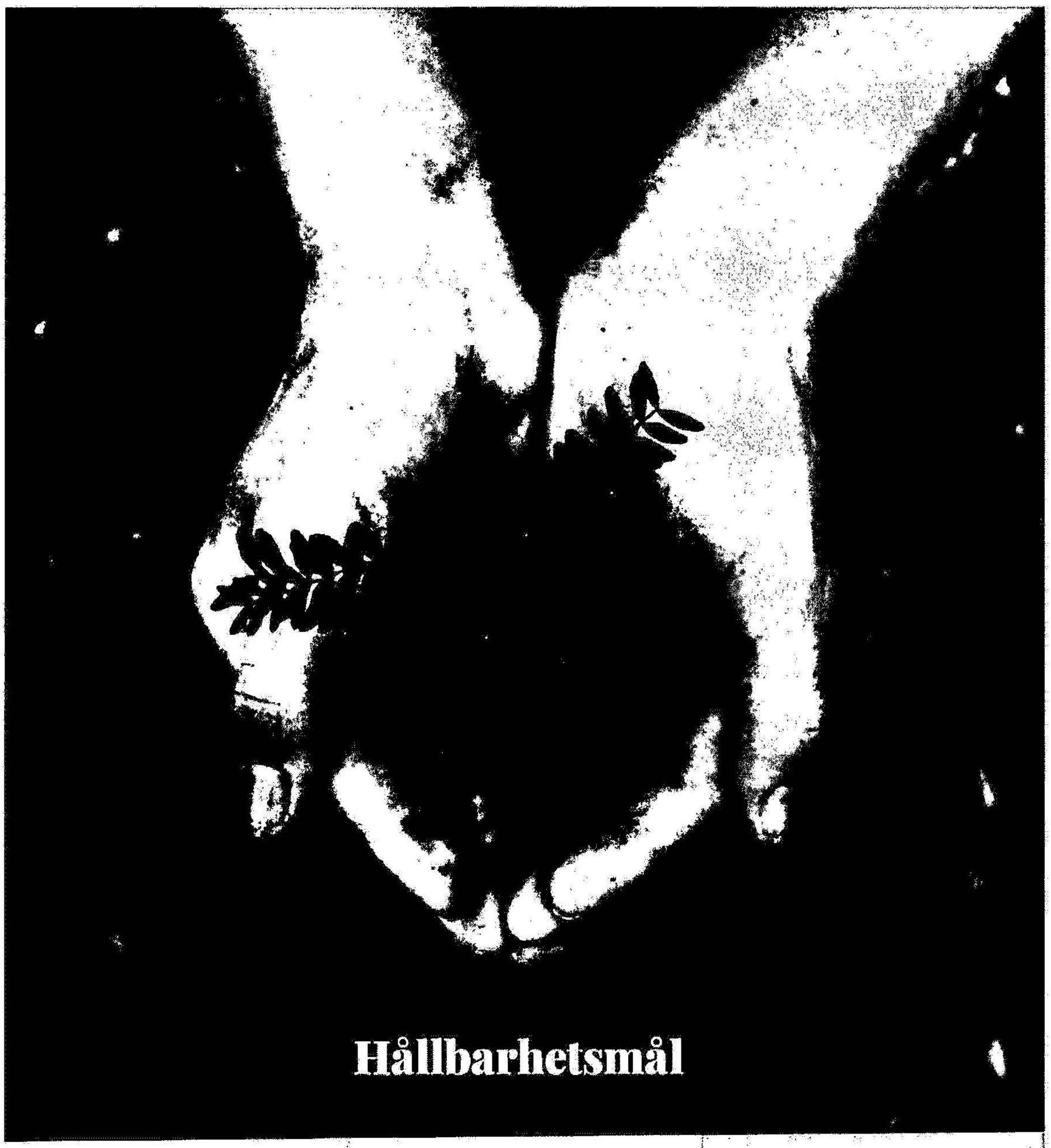
Vi strävar efter hög affärsmoral med långsiktiga och ansvarsfulla relationer till våra leverantörer och underentreprenörer. Tillsammans med våra partners vill vi följa internationella konventioner, lagar och kundkrav. En hållbar leverantörskedja skapar hög kvalitet och resurseffektiva produkter och processer.

Samhället

Vår verksamhet bidrar till att skapa stadsmiljöer och bostadsområden att trivas i, men vi bidrar även lokalt som arbetsgivare och städer samhällsfunktioner såsom skola och utbildning.



20240626196O8



Hållbarhetsmål

Socialt

Götenehus Group ska bidra till hållbara städer och bostadsområden och vara en hållbar arbetsgivare.

Ekonomi

Götenehus Group ska vara en aktiv kraft för en hållbar omställning där vi är verksamma.

Miljö

Götenehus Group ska till 2030 bedriva klimatneutral utveckling av bostäder. Vår värdekedja ska vara klimatneutral senast 2045.

20240626619609

Miljöcertifiering
Götenehus är certifierat enligt miljöledningssystemet ISO 14001 som är en global standard för miljöcertifiering. Det säkerställer att vi arbetar med miljön i fokus i hela vår verksamhet.

Miljö

För oss är det en självklarhet att alltid leva upp till gällande miljölagstiftning. Vi verkar för en hållbar utveckling och utvecklar löpande våra processer och produkter. Förbättringar sker kontinuerligt på våra fastigheter och vi bygger bostäder på ett industrialiserat sätt. Därmed används våra resurser på ett bättre sätt och kvalitet och produktivitet ökar.

Hållbar bostadsutveckling

Vi genomför regelbunden omvärldsbevakning för att få nya intryck och kunskap så att vi själva kan utveckla vår organisation, verksamhet och våra produkter för att fortsätta skapa en hållbar verksamhet. Det är också viktigt för oss att delta i utvecklings- och innovationsarbete genom till exempel TMF och Energimyndigheten, i detta samarbete skapar vi möjlighet att ligga långt fram i utvecklingen och möjliggör miljö- och energieffektiva lösningar för oss och våra kunder.

Minskad miljöpåverkan

Bygg- och fastighetssektorn svarar för cirka 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Götenehus Group arbetar för att minska vår del av branschens påverkan genom exempelvis energieffektiva bostäder, större andel fossilfria transporter och minskad mängd avfall, som också är de miljömål vi har valt, se sid 21.

Långsiktigt hållbara samhällen

Vår verksamhet har alltid hållbara bostadsområden i fokus. Vi skapar trygga områden med mötesplatser. Vi bygger boende i olika upplåtelseformer som alla kan efterfråga.

Digitala metoder

Vi använder digitala lösningar i vår kommunikation för att spara resurser. En kontinuerlig digitalisering pågår för att skapa effektiva processer, både internt i form av sälj- och projektutvecklingssystem, material- och produktionsstyrningssystem och för våra kunder inom affärsområdet Villor och fritidshus genom husbyggarverktyget "Bygg Online".

20240626196 10

SMART RESURSANVÄNDNING

Energi

Värme till vår produktionsanläggning i Götene levereras av Götene Vatten & Värme AB i form av fjärrvärme som till 97 procent har sitt ursprung i förbränning av förnybara råvaror eller återvunnen energi.

Vi mäter energiförbrukningen i produktionen och vi jobbar aktivt för att minska den.

För att minska energiförbrukningen i fabriken byts belysningen successivt ut till energieffektivare LED-belysning. Även fläktar och motorer i fabrikens ventilation och spånhantering byts successivt ut. Det är också av väsentlig vikt att produktionslokalerna utnyttjas så effektivt som möjligt och att vi exempelvis producerar fler bostäder på samma yta.

Solcellsanläggning

Under 2023 har vår solcellspark producerat 363 000 kWh. Av dessa har vi själva nyttjat 268 000 kWh, resterande har sålts över elnätet till andra brukare och bidrag till en intäkt till företaget. Den egna produktionen av el har inneburit att behovet av köpt el har minskat med 20 procent. Vi strävar ständigt efter att förbättra miljöaspekter i hela värdekedjan och solcellsparken är en del i ett förbättringsarbete som pågår och som berör vårt industriområde.

Materialval

Byggnäringen har arbetat för att få ner energiförbrukningen i nya byggnader. Att tillverka trähus kräver lägre energiåtgång än andra materialslag. Dessutom binder trä koldioxid under hela sin livstid och trä är det enda förnybara byggnadsmaterialet.

Villor och friliggande hus som Götenehus Group tillverkar väljs material genomgående för att klara de krav som finns på byggmarknaden i Sverige. Vi använder enbart material från etablerade leverantörer. Träet i våra bostäder är alltid PEFC-certifierat och den färg vi nyttjar i vår produktion är vattenbaserad.

Vi använder material som håller hög kvalitet för att bidra till en lång livslängd. Flera av dem med märkningar och certifieringar som Svanen och Basta.

Byggavfall

Hantering av byggavfall är en viktig process för verksamheten. Genom noggrann planering och optimering av produktionen minimeras spill och byggavfall i produktionsanläggningen i Götene och på byggplatserna. Restmaterial från vår produktion tas tillvara och säljs till närliggande värmeverk där det omvandlas till fjärrvärme.

Samtliga byggarbetsplatser följer respektive kommuns avfallshantering. I de fall en kund ställer högre krav än kommunen gäller kundens krav.

Kemikalier

Vi nyttjar systemet EcoOnline för att registrera de kemikalier som används i vår verksamhet. Det ger oss förutsättningar att styra och minska användandet av skadliga kemikalier samt skapa en säker arbetsmiljö för våra medarbetare. När det gäller köldmedium på respektive kommersiell fastighet rapporteras detta till kommunerna och det görs även årliga läckagekontroller av systemet.

Transporter

Transporter är en viktig del av Götenehus Groups verksamhet och sker dels i form av materialleveranser till produktionsanläggningen, dels som leveranser direkt till byggplatser samt mellan byggplatser. För att minska transporterna finns huvuddelen av våra underleverantörer inom Norden och med omsorgsfull planering undviker vi onödiga transporter till byggarbetsplatsen.

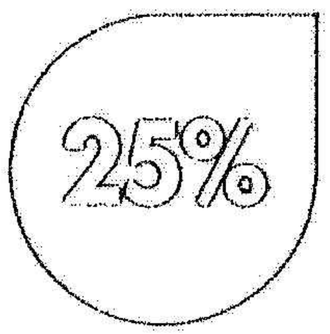
Vår strävan efter att minska användandet av fossila drivmedel i vår företagspark syns även i vår tjänstebilspolicy. I varje tjänstebilskategori finns möjlighet att välja elbil eller laddhybridbil.

Vi byter successivt ut våra truckar och ersätter då dieseltruckar med eldrivna truckar.

MILJÖMÅL

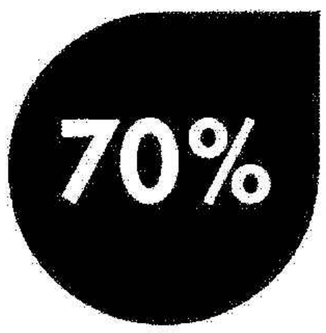
Utifrån vår bedömning av miljöaspekter inom vår ISO-certifiering prioriterade vi under 2023 följande tre miljömål som har följts under året.

VÅRA BOSTÄDERS ENERGIPRESTANDA



Eftersom våra bostäder under lång tid är en del av vår samhällens energiförbrukning är det viktigt att fortsatt minska den totala energiförbrukning finns. Vårt mål är att våra levererade bostäder ska ha en beräknad energiförbrukning som är 25 procent lägre än gällande regler. Under 2023 har samtliga av våra levererade bostäders energiförbrukning varit 33 (34) procent lägre än Boverkets krav.

FOSSILFRIA TRANSPORTER



Under 2023 ändrades målet gällande andel fossilfria transporter av våra husbyggsatser från 50 procent till 70 procent. Under året har andelen fossilfria transporter varit 70 (45) procent.

BRÄNNBART MATERIAL

Målet för 2023 har varit att minska mängden material som hamnar i fraktionen brännbart material från 140 till 120 kg per producerad bostad. Genom utbildning och förbättrad sortering, samt genom fler återvunna fraktioner, har mängden minskat till 107 (137) kg per producerad bostad.

20240626196111

Arbetsmiljö och hälsa

Vår arbetsmiljö ska präglas av öppenhet och alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt. Arbetsplatsen ska vara säker och trivsam. Inbyggd omtanke visar riktningen för ett medvetet agerande gentemot medarbetare, kunder, leverantörer och samarbetspartners.

Att arbeta på Götenehus Group ska vara positivt, utvecklande och trivsamt. På såväl företags- som individnivå värnar vi om en god arbetsmiljö med hänsyn till det arbete vi utför. Vi vill erbjuda en attraktiv arbetsplats för att behålla, utveckla och attrahera kompetent och engagerad personal.

Vi är övertygade om att vårt hållbarhetsarbete bidrar både till att stärka vårt anseende som en attraktiv arbetsgivare och stärka stolheten hos våra medarbetare. De största riskerna vi ser inom område personal är att inte kunna kompetensförsörja organisationen med rätt kompetens och därför inte kunna leverera enligt kunders efterfrågan.

Som arbetsgivare följer vi alltid arbetsrättsliga lagar och kollektivavtal för personal och verksamhet. Frågor av särskild vikt för oss är arbetsmiljö, hälsa och jämställdhet, mångfald och likabehandling.

KVALITETSMÄTNINGAR

Nöjd Kund Index

Vår verksamhet är inriktad på att bedriva hållbar utveckling av kommersiella fastigheter och bostäder där människor trivs att arbeta och leva. För att säkerställa och förbättra kundnöjdheten skickas en webbaserad enkätundersökning till samtliga kunder inom Villor och fritidshus och Bostadsutveckling cirka två månader efter slutbesiktning och inflyttning. Målet för året var att nå ett NKI-index som var fem enheter högre än branschsnittet från föregående år. För Bostadsutveckling var målet för året index 80, utfallet blev 67 (73). För Villor och fritidshus var målet för året index 74, utfallet blev 66 (72).

Nollfelsbesiktning

Götenehus Group arbetar för att nå en hög andel nollfelsbesiktningar vid slutbesiktning av bostäder där totalentreprenad ingår i vårt åtagande. Förutom ökad kundnöjdhet och lägre kostnader bidrar det till att minska antalet transporter och leveranser. Målet för året var 50 procent för våra affärsområden Villor och fritidshus och Bostadsutveckling. Utfallet blev 24 procent för Villor och fritidshus, respektive 25 procent för Bostadsutveckling. Götenehus Group har som resten av branschen lidit av leverantörernas långa leveranstider och materialbrister. Detta har skapat stora utmaningar i arbetet mot noll fel.

ARBETSMILJÖ

Under året har vi tillsammans med skyddsombud i dotterbolagen fortsatt att utveckla arbetsmiljöarbetet.

I vår verksamhet ska ingen behöva drabbas av ohälsa eller komma till skada på grund av arbetet. Det är också viktigt att medarbetarna trivs och kan utvecklas både yrkesmässigt och som individer.

Vår arbetsmiljö ska präglas av öppenhet och alla individer ska behandlas jämlikt och med respekt.

Arbetsmiljöarbetet ska genomsyra alla beslut som fattas och alla aktiviteter som genomförs. En risk- och konsekvensanalys ska genomföras vid förändringar i vår verksamhet.

Vi strävar efter att ingen kränkande särbehandling ska förekomma och om någon medarbetare ändå upplever kränkande särbehandling utreds detta direkt och en åtgärdsplan upprättas. Vi strävar efter att hela tiden förbättra vår arbetsmiljö såväl organisatoriskt och socialt som fysiskt. Det gör vi genom skyddsronder som genomförs av vår företagsrepresentant tillsammans med förtroendevalda skyddsombud. Genom att rapportera och utreda olyckor som inträffar utreds och åtgärdas grundorsaker och/eller risker i arbetsmiljön. Uppföljning sker sedan i vår gemensamma skyddskommitté för funktioner i fabrik och kontor.

Tillbud och olyckor

Tillbud och olyckor rapporteras via ett internt system. Under 2023 har vi haft fokus på att identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön. För att bli mer proaktiva i vårt arbetsmiljöarbete kompletterades rapporteringen under föregående år med riskobservationer samt rapportering av arbetsmiljörisker i systemet för vårt dotterbolag Götenehus Entreprenad AB. Detta har inneburit att rapporteringsfrekvensen har ökat. Utfallet för Götenehus Group 2023 blev 64 (45) riskobservationer, 52 (72) tillbud samt 15 (46) olycksfall. Av olycksfallen var två olyckor med frånvaro. Vi kan tydligt se att vårt fokus på förebyggande har gett resultat då riskobservationerna har ökat och både tillbud och olycksfall har minskat. Nya förbättrade rutiner och hjälpmedel har implementerats på den berörda arbetsplatsen för att olyckor ej ska inträffa igen.

Fokus på arbetsmiljöarbetet

Efter ombyggnad av logistikcentret har säkerheten och kontrollen förbättrats då varuspårbarhet lagts om.

I Götenehus Groups verksamhetssystem finns arbetsinstruktioner där olika moment i produktionen beskrivs. Särskild vikt har lagts vid att analysera risker och beskriva dessa för att undvika och förebygga arbetsskador.

Vi utbildar våra medarbetare inom exempelvis ställningsbyggnad, travers och heta arbeten för att försäkra oss om en säker arbetsmiljö. Vi följer vår policy för riskbruk/missbruk och stöttar medarbetare i rehabilitering och behandling. Våra lokaler är utrustade med hjärtstartare och många av våra medarbetare är utbildade att utföra hjärt-lungräddning. Inom affärsområdet Fastighetsutveckling har vi inga anställda, utan driften av fastigheterna har under året skötts av annat bolag.

Arbetsmiljön på byggarbetsplatsen är också viktig för Götenehus Group, vi värnar om att alla medarbetare ska ha en säker och trivsam arbetsplats. Det ställs krav på entreprenörer att städa efter sig och hålla arbetsplatsen ren, som ett led i att skapa en säker och trivsam arbetsplats.

Inom koncernbolaget Götenehus Entreprenad AB sammanställs en KMA-pärm till varje arbetsplats. Den innehåller checklistor, egenkontroller och arbetsmiljöinformation med mera. Dessa ska följas för att skapa en säker och trivsam arbetsplats.

20240626196 12

20240626196 13

Ledarskap

I vårt ledarskap värnar vi om att skapa delaktighet och engagemang bland annat genom att dela information och hålla våra medarbetare uppdaterade om verksamhet och förändringar. Vi håller informationsmöten sex gånger per år där alla medarbetare har möjlighet att delta fysiskt eller via en intern webbsändning. Vidare genomförs månadsmöten på alla avdelningar för en öppen och engagerad dialog mellan medarbetare och chefer.

För att skapa en större tydlighet samt kunskap och förståelse för företagets mål genomförs medarbetarsamtal för alla medarbetare där mål, ansvar och befogenheter belyses. En plan har utarbetats för att utbilda våra chefer och skapa bättre förutsättningar för dem att utvecklas i sina roller och för Götenehus Group att utvecklas som attraktiv arbetsgivare.

Kompetensförsörjning

Under året har antalet medarbetare minskat kraftigt och många medarbetare har tillträtt nya roller eller fått utökat ansvar. Omställningen har klarats av genom upplärning och utbildning av våra medarbetare. Vi prioriterar alltid utbildning som syftar till att skapa säkerhet på arbetsplatsen till exempel truck, travers och hjärt-lungräddning, HLR.

För att kunna ge våra kunder ett mycket gott kunskapsstöd utbildas alla våra säljare till certifierade råhussäljare genom branschorganisationen TMF.

Kompetensutveckling genomförs efter identifierade behov och krav i organisationen i syfte att utveckla organisationen och medarbetarna. Behovet av kompetensutveckling utvärderas i samband med de årliga medarbetarsamtalen.

HÄLSA

Götenehus Group samarbetar med företagshälsovården för att försäkra oss om att våra medarbetare har en god hälsa samt att vi tillsammans utvecklar vår arbetsplats både avseende fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Vi strävar efter att jobba förebyggande för att undvika ohälsa bland medarbetare genom periodiska hälsokontroller. Våra medarbetare har dessutom möjlighet att bibehålla god hälsa genom vår aktiva friskvårdsklubb och med friskvårdsbidraget från företaget. Under 2023 har vi inte genomfört några hälsokontroller.

För 2023 var korttidsfrånvaron 2,0 procent och den totala sjukfrånvaron 4,0 procent. Målen för 2023 var 2,2 procent respektive 4,5 procent.

JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING

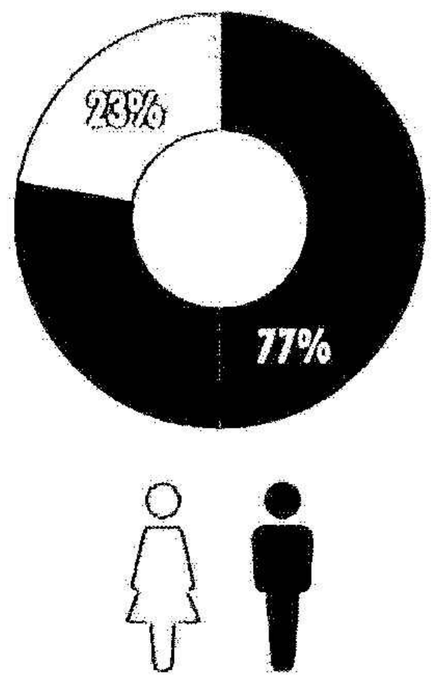
Vi strävar efter att skapa en jämnare könsfördelning bland våra medarbetare och tar hänsyn till underrepresenterade grupper vid rekrytering. Under 2023 var könsfördelningen 23 (23) procent kvinnor och 77 (77) procent män. Bland tjänstemännen var andelen 36 (38) procent kvinnor och 64 (62) procent män. Bland våra arbetare var andelen kvinnor 8 (8) procent och andelen män 92 (92) procent. Andelen kvinnliga chefer har påverkats av 2023 års personalreduktioner via slutet av året var 12,5 procent av cheferna kvinnor.

Götenehus Group arbetar aktivt med likabehandling samt att förebygga diskriminering. Alla ska ha samma möjligheter och rättigheter. Götenehus Group har årliga medarbetarsamtal för att genomlysa varje anställds upplevelse och behov.

Vi arbetar enligt vår policy mot kränkande särbehandling och utreder och åtgärdar direkt händelser som rapporteras. Varje medarbetare har möjlighet att rapportera in händelser som kan anses ha strider mot affärsetiska principer, till exempel kränkande särbehandling, till sin chef, fackligt representant eller HR. Under året har inget fall av kränkande särbehandling rapporterats.

Vi har inom Götenehus Group ett lönesättningssystem för arbetare som är helt könsneutralt och bygger på anställningstid, vilket gör att inga osakliga löneskillnader föreligger inom den gruppen. Vi har också goda möjligheter till balans mellan arbete och fritid då våra arbetstider är flexibla. Under året avslutades en provperiod med en ny hemarbetspolicy. Utvärderingen visade på goda resultat och under senare

ANDEL KVINNOR RESPEKTIVE MÄN



MILJÖMÄSSIG RISKANALYS

Götenehus Group har genomfört en analys av de miljömässiga risker som bolagets verksamhet innebär för omgivningen. Totalt identifierades 23 miljöaspekter som var och en analyserades utifrån dess sannolikhet (S), allvarlighet (A) och kvantitet (K). Varje kategori bedömdes på en skala mellan 1 och 6 och de tre värdena multiplicerades därefter för att få ett SAK-värde. Efter analys har bolaget definierat de fyra områden med betydande påverkan (med ett SAK-värde på 30 eller högre) – och dessa är:

	SLUTPRODUKTION	GODSTRANSPORTER TILL/FRÅN GÖTENE – BYGGARBETSPLATS	TJÄNSTERESOR (BIL)	ENERGIFÖRBRUKNING (EL)
Miljöaspekt	Energiförbrukning vid uppvärmning och el för drivning av hushållsmaskiner och belysning.	Bränsleförbrukning (fossila bränslen) och utsläpp	Bränsleförbrukning (fossila bränslen) och utsläpp	Energiförbrukning och utsläpp av miljöpåverkande gaser.
Miljöpåverkan	Resursförbrukning	Utsläpp av miljöpåverkande gaser. Växthusgaser, smog, övergödning, försurning.	Utsläpp av miljöpåverkande gaser. Växthusgaser, smog, övergödning, försurning.	Resursförbrukning och utsläpp av miljöpåverkande gaser. Växthusgaser, smog, övergödning, försurning.
SAK-värde	60	30	30	30

20240626196l4

delen av 2022 arbetade vi enligt denna hemarbetspolicy. Våra lokaler i Göteborg är anpassade för att vara tillgängliga för medarbetare, besökare och kunder med eventuella funktionsvariationer.

Mänskliga rättigheter

Den risk vi ser inom området mänskliga rättigheter är risken att våra underentreprenörer i sin tur nyttjar underentreprenörer som vi inte kan kontrollera. För att minska denna risk revideras våra underentreprenörer årligen för att säkerställa att de lever upp till ingångna avtal. Ej heller under detta år har det framkommit några fall med underentreprenörer som inte lever upp till kraven avseende anständiga arbetsvillkor.

Funktion för visselblåsning

Rapportering av avvikelser sker i första hand direkt till närmsta chef, chefens chef eller personalavdelningen alternativt de lokala fackliga organisationerna där eventuella brister diskuteras. Om detta ej är möjligt finns en tjänst som möjliggör för medarbetarna att anonymt kunna anmäla oegentligheter såsom eventuella oetiska, olagliga eller andra missförhållanden inom koncernen, så kallad "visselblåsning". Ett sådant ärende kan exempelvis vara diskriminering och trakasserier, metoder som sammantaget kan medföra skador på miljön eller allvarliga överträdelser av vår affärsetik. Anmälan tas secan om hand av HR-chef för utredning.

Under året 2023 har tre anmälningar gjorts. En rörde berörande från en medarbetare, den andra rörde reklamation på utfört arbete och den tredje rörde elsäkerhet på arbetsplatsen. Anmälningarna har utretts och åtgärdats i dialog med närmaste chef respektive i vår ordinarie reklamationshantering.

AFFÄRSETIK

Antikorruption

Att motverka korruption i verksamheten är avgörande för att skapa en effektiv organisation, bidra till en positiv samhällsutveckling och förebygga varumärkesrisk. Cöteneus Groups policy mot mutor och korruption förtydliger och förtydligar vikten av att arbeta enligt gällande lagar och förordningar på de marknader vi är verksamma. Vi kräver att våra samarbetspartners, kunder och leverantörer agerar på samma sätt.

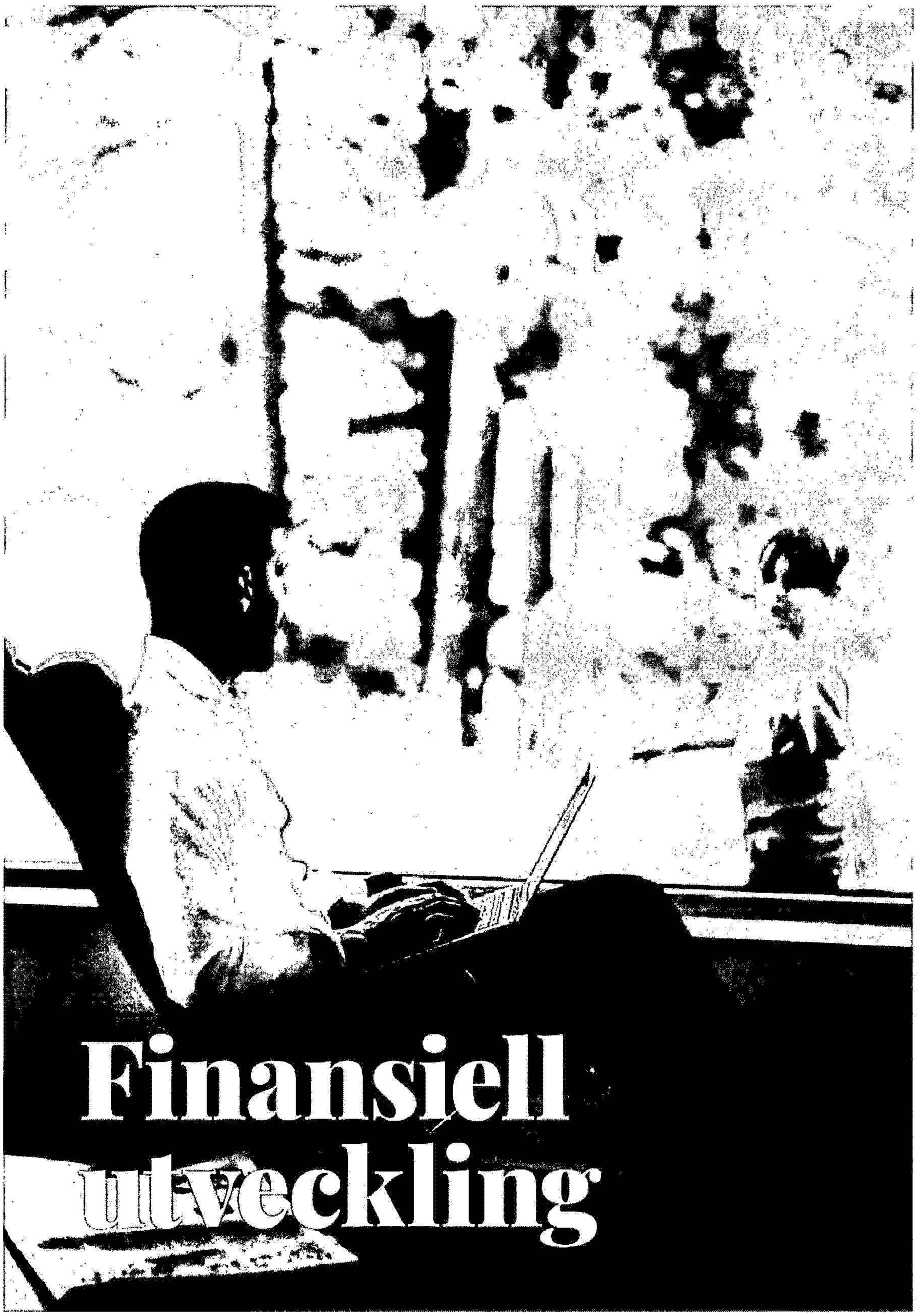
- Cöteneus följer konkurrenslagstiftningen och agerar för sund konkurrens vid anbud, offert och inköp.
- Vi accepterar inte korruption, mutor eller utpressning och agerar ansvarsfullt och etiskt i affärsrelationer. Vi arbetar för att motverka ekonomisk brottslighet inom vårt verksamhetsområde genom att föra korrekt redovisning av ekonomiska transaktioner och är restriktiva från svarta arbeten. Våra leverantörer och entreprenörer ska efterlevnad av Cöteneus Groups policy utvärderas årligen genom en leverantörsutvärdering. Under 2023 har inga fall av korruption upptäckts, rapporterats eller uppdagats.
- Vår konferensverksamhet och representation, intern såväl som extern, präglas av måttfullhet och kostnadsmedvetenhet.

Ansvarsfull inköp

En central inköpsfunktion ansvarar för koncernens ramavtal. Leverantörsbasen utgörs av tillverkare, grossister, entreprenörer och konsulter. Majoriteten av leverantörerna har sitt säte i Sverige.

Den risk vi ser är att underentreprenörer eller leverantörer ej lever upp till ställda krav avseende anständiga arbetsvillkor. För att hantera denna risk förlitar sig Cöteneus Group på etablerade och ekonomiskt stabila entreprenörer på byggarbetsplatserna runt om i landet. Nya entreprenörer utvärderas innan arbete påbörjas i form av kontroll av ekonomisk stabilitet och referenstagning med mera. Utöver detta besöker våra projektledare byggplatser för kontroll av bland annat arbetsförhållandena hos våra underentreprenörer.

20240626619615



Finansiell utveckling

20240626196 16

Koncernens resultaträkning – IFRS

Tkr		2023	2022
Intäkter	Not 4, 5	1 303 447	1 356 148
Produktions- och driftskostnader		-1 118 617	-1 192 319
Bruttoresultat		**184 830**	**163 829**
Försäljningskostnader		108 535	-121 452
Administrationskostnader	Not 7	-32 295	-30 876
Övriga rörelseintäkter	Not 9	643	31
Övriga rörelsekostnader			0
Resultatandelar i intressebolag	Not 10	465	15 045
Rörelseresultat	Not 3, 5, 8, 11	**45 108**	**26 577**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	Not 18	17 654	28 367
Finansiella intäkter	Not 13	842	364
Finansiella kostnader	Not 14	-40 440	-9 982
Resultat efter finansiella poster		**23 164**	**45 326**
Skatter	Not 15	-4 038	-2 158
ÅRETS RESULTAT		19 126	**43 168**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		19 126	43 168

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Tkr	2023	2022
Resultat efter skatt	**19 126**	**43 168**
Övrigt totalresultat		
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen		
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-629	9 314
Skatt		
	-629	**9 314**
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen		
Övrigt totalresultat, netto	**-629**	**9 314**
Årets totalresultat	**18 497**	**52 482**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	18 497	52 482
Resultat per aktie (kr)	Not 42	0,16	0,35

20240626196 17

Koncernens balansräkning – IFRS

Tkr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	Not 16, 17	6 648	18 393
Förvaltningsfastigheter	Not 18	847 274	636 552
Rörelsefastigheter	Not 19	114 108	117 343
Maskiner och inventarier	Not 20	37 519	38 122
Pågående nyanläggningar		2 978	-
Nyttjanderätter	Not 21	14 610	17 055
Andelar i intresseföretag	Not 23	34 099	33 634
Andra långfristiga värdepapersinnehav	Not 24, 44	1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		**1 052 236**	**862 099**
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 25	26 786	53 029
Omsättningsfastigheter	Not 26	254 407	315 357
Pågående arbeten	Not 27	94 273	319 390
Förskott för varor och tjänster		2 335	2 453
Kundfordringar	Not 42	39 837	40 072
Fordran hos intressebolag		4 879	8 750
Skattefordran		7 785	3 708
Avtalstillgångar	Not 28	50 235	17 644
Övriga fordringar	Not 30	44 653	3 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 31	18 360	23 276
Likvida medel	Not 37,44	28 455	150 773
Summa omsättningstillgångar		**572 005**	**937 659**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 624 241**	**1 799 758**

20240626196 18

Koncernens balansräkning – IFRS

Tkr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	Not 32		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		122 614	122 614
Övrigt tillskjutet kapital		118 430	118 430
Reserver		144	144
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		247 581	229 085
Summa eget kapital		**488 769**	**470 273**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Avsättningar för pensioner	Not 33	31 386	30 933
Övriga långfristiga avsättningar	Not 35	12 279	12 381
Uppskjutna skatteskulder	Not 15	20 444	16 507
Långfristiga räntebärande skulder	Not 36, 40, 44	712 907	570 118
Leasingskulder	Not 21,36	11 349	11 638
Summa långfristiga skulder		**788 365**	**641 577**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	Not 35	3 358	2 814
Räntebärande skulder	Not 36, 40, 44	73 102	215 169
Leasingskulder	Not 21, 36	4 080	5 595
Förskott från kunder		678	8 159
Leverantörsskulder	Not 44	55 907	131 370
Avtalsskulder	Not 38	43 571	81 655
Skulder till koncernföretag	Not 29	46 360	66 360
Övriga skulder		5 590	20 110
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 39	114 461	156 676
Summa kortfristiga skulder		**347 107**	**687 908**
Summa skulder		**1 135 472**	**1 329 485**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 624 241**	**1 799 758**

20240626619619

Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

Tkr	Not 32	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital 2022-01-01		**92 614**	**28 430**	**144**	**190 495**	**311 683**
Årets resultat					43 168	43 168
Övrigt totalresultat					9 314	9 314
Omklassificering uppskjuten skatt						
Övrigt totalresultat						
Transaktioner med bolagets ägare						
Emission teckningsoptioner		30 000	90 000			120 000
Utdelning					-13 892	-13 892
Utgående eget kapital 2022-12-31		**122 614**	**118 430**	**144**	**229 085**	**470 273**
Årets resultat					19 126	19 126
Övrigt totalresultat					-629	-629
Omklassificering					-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31		**122 614**	**118 430**	**144**	**247 582**	**488 770**

Det egna kapitalet är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

20240626196620

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Tkr	Not 43	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		23 164	45 326
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		14 859	-36 334
Betald skatt		-8 115	3 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**29 908**	**11 999**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/Minskning av omsättningsfastigheter		60 950	-35 370
Ökning/Minskning av pågående arbete		225 235	-204 469
Ökning/Minskning av övrigt varulager		26 243	-17 293
Ökning/Minskning av rörelsefordringar		-62 371	68 282
Ökning/Minskning av rörelseskulder		-180 630	81 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**99 335**	**-95 274**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-159 628	-175 511
Avyttring av dotterbolag		0	45 632
Investeringar i anläggningstillgångar		-45 248	-22 453
Investeringar i andelar i intresseföretag		-	-13 424
Minskning av långfristiga fordringar		0	-
Försäljning av anläggningstillgångar		4 363	715
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-200 573**	**-165 041**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		259 099	281 482
Amortering av skulder		-280 179	-162 117
Förändring leasingskulder, netto		-	-
Nyemission		0	120 000
Utdelning		0	-13 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-21 080**	**225 473**
Årets kassaflöde		**-122 318**	**-34 842**
Likvida medel vid årets början		**150 773**	**185 615**
Likvida medel vid årets slut		**28 455**	**150 773**

20240626196211

Moderbolagets resultaträkning

Tkr		2023	2022
Intäkter	Not 4, 6	5 411	4 712
Produktions- och driftskostnader		-	-
Bruttoresultat		**5 411**	**4 712**
Administrationskostnader	Not 3, 7	-12 325	-9 025
Rörelseresultat		**-6 914**	**-4 313**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterföretag	Not 12	54 863	21 482
Räntekostnader och liknande resultatposter		132	82
Räntelntäkter och liknande resultatposter	Not 14	0	-1
Resultat efter finansiella poster		**48 081**	**17 250**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner		6 245	3 891
Resultat före skatt		**54 326**	**21 141**
Skatter	Not 15	-	-
Årets resultat *)		**54 326**	**21 141**

*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

20240626196622

Moderbolagets balansräkning

Tkr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 22	231 629	234 302
Andelar i intresseföretag	Not 23	15 414	15 414
Summa anläggningstillgångar		**247 043**	**249 716**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	Not 29	95 724	32 275
Fordringar hos intressebolag		4 879	8 750
Skattefordran		520	350
Övriga fordringar		354	649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 31	193	221
Kassa och bank	Not 42	0	1
Summa omsättningstillgångar		**101 670**	**42 246**
SUMMA TILLGÅNGAR		**348 713**	**291 962**

Tkr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital	Not 32		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		122 614	122 614
Reservfond		20	20
		122 634	122 634
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		149 960	128 817
Årets resultat		54 326	21 141
		204 286	149 958
Summa eget kapital		**326 920**	**272 592**
Obeskattade reserver			
Avsättning till periodiseringsfond	Not 34	8 834	11 794
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		332	889
Skulder till koncernbolag	Not 29	10 475	5 397
Skatteskuld		-	-
Övriga skulder		96	79
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 39	2 056	1 211
Summa kortfristiga skulder		**12 959**	**7 576**
Summa skulder		**12 959**	**7 576**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**348 713**	**291 962**

20240626619623

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Not 32	Aktiekapital	Reserver	Fritt eget kapital	Summa
Ingående eget kapital 2022-01-01		**92 614**	**20**	**52 709**	**145 343**
Årets resultat *)				21 141	21 141
Transaktioner med bolagets ägare					
Nyemission		30 000		90 000	120 000
Utdelning				-13 892	-13 892
Utgående eget kapital 2022-12-31		**122 614**	**20**	**149 960**	**272 594**
Årets resultat *)				54 326	54 326
Utgående eget kapital 2023-12-31		**122 614**	**20**	**204 286**	**326 920**

*) Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 43	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		48 081	20 291
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		8 463	-3 041
Betald skatt		-170	166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**56 374**	**17 416**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-63 108	6 387
Minskning av rörelseskulder		5 384	6 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-1 350**	**29 851**
Investeringsverksamheten			
Investering aktier i dotterföretag	Not 22	0	-122 535
Investering aktier i intressebolag	Not 23	0	-13 424
Avyttring av aktier i dotterföretag		1 349	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**1 349**	**-135 959**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	120 000
Utdelning		0	-13 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**106 108**
Årets kassaflöde		**-1**	**0**
Likvida medel vid årets början		**1**	**1**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**1**

20240626619624

Noter med redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i tkr där ej annat anges.

Not 1 Information om bolaget och årsredovisningen

Götenehus Group AB, org.nr 556313-4484, är ett svenskt aktiebolag med säte i Götene kommun, Västra Götalands län.

Götenehus Groups årsredovisning för verksamhetsåret 2023 är undertecknad av styrelsen och verkställande direktören den 22 april 2024. De i årsredovisningen ingående resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämman i Götenehus Group AB som hålls den 7 maj 2024.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Götenehus Groups koncernredovisning är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards, IFRS så som antagen av EU. Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och vidare har Rådet för finansiell rapportering RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolagets årsredovisning är upprättad enligt Årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS värderings- och upplysningsregler tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Nya standarder 2023

Ingen av förändringarna i de standarder som har trätt i kraft i och med räkenskapsåret 2023 har haft någon effekt på redovisningen och koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernredovisning

Dotterbolag

Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Koncernbokslutet omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag, varmed avses de bolag i vilka Götenehus Group äger mer än 50 procent av aktiernas röstvärde, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen.

Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företag som omfattas av koncernredovisningen elimineras i sin helhet.

Ett förvärvat dotterbolag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Resultat och finansiell ställning för de koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt dagskursmetoden. Detta innebär att balansräkningen omräknas till balansdagens kurs och resultaträkningen till genomsnittskurs. Härvid uppkommen omräkningsdifferens redovisas i totalresultatet.

Vid ett förvärv görs en bedömning om det är ett rörelse- eller tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv hanteras enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser upptas till verkligt värde. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionsutgifter i samband med rörelseförvärv kostnadsförs när de uppstår. Om förvärvet ej avser rörelse, vilket är normalt vid förvärv av fastigheter gäller istället att förvärvskostnaden fördelas på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan uppbokning av goodwill och uppskjuten skattefordran/skatteskuld med anledning av förvärvet.

Intressebolag

Som intressebolag redovisas bolag i vilka koncernen har ett betydande, men inte bestämmande, inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Detta anses normalt vara fallet när innehavet uppgår till minst 20 procent och högst 50 procent av rösterna. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet.

Kritiska redovisningsfrågor samt uppskattningar och bedömningar

Upprättande av Götenehus Groups koncernredovisning och tillämpning av olika redovisningsstandarder baseras ofta på styrelsens, verkställande direktörens och ledningens uppskattningar och bedömningar. Bedömningarna grundar sig oftast på historisk erfarenhet men också på andra faktorer, som till exempel förväntningar på framtida händelser.

Vissa antaganden om framtiden och vissa uppskattningar och bedömningar per balansdagen har särskild betydelse för värderingen av tillgångarna och skulderna i balansräkningen.

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt redovisas över tid baserad på uppskattningar av projektens färdigställande. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan bedömas på ett tillförlitligt sätt genom ett väl fungerade system för projektuppföljning.

Redovisning av kostnaden för förmånsbestämda pensionsplaner är baserad på aktuariella beräkningar som i sin tur grundar sig på utvecklingen av olika faktorer. Se not 33.

Viktiga osäkerheter i uppskattning och bedömningar

Värdet på goodwill och varumärke prövas minst en gång per år med avseende på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen kräver en bedömning av nyttjandevärdet på den kassagenererande enhet, eller grupper av enheter, till vilken goodwill och/eller varumärket är hänförligt. Detta kräver i sin tur att det förväntade framtida kassaflödet från den kassagenererande enheten uppskattas samt en relevant diskonteringsränta fastställs för beräkning av kassaflödets nuvärde. Redovisningen är känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav som baserats på externa värderingar i samråd med företagsledningens bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. De bedömningar som gjorts per den 31 december 2023 anges i not 18.

Bedömningar gjorda i samband med tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2020 har Götenehus Group ändrat redovisningsprinciper för redovisning av svenska bostadsrättsprojekt i enlighet med IFRS 10 Koncernredovisning. Förändringen, jämfört med tidigare redovisningsprincip, innebär att bostadsrättsföreningarna, för vilken Götenehuskoncernen har pågående bostadsrättsprojekt, konsolideras under produktionsfasen. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, skulder samt intäkter och kostnader. Den ändrade redovisningsprincipen enligt IFRS innebär att intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostäderna. Tidigare redovisades intäkter och kostnader över tid i takt med projektets färdigställandegrad.

20240626196625

Rörelsesegment
Koncernens verksamhet delas upp i rörelsesegment baserat på hur företagets högsta verkställande beslutsfattare, dvs koncernledningen, följer verksamheten. Koncernen är indelad i tre affärsområden: Bostadsutveckling, Villor och fritidshus samt Fastighetsutveckling, vilka redovisas enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Koncernens interna rapportering är uppbyggd så att koncernledningen följer varje affärsområde t o m rörelseresultatet och rörelsemarginalen. Koncernens verksamhet bedrivs i huvudsak i Sverige.

Skillnader i segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS
Koncernen rapporteras i tre affärsområden: Fastighetsutveckling, Bostadsutveckling samt Villor och fritidshus. Affärsområdena motsvaras av rörelsesegment. Segmentsredovisningen är den modell Götenehus Group anser bäst beskriver verksamhet både vad gäller intern styrning och riskprofil, och det är också så styrelse och ledning följer verksamheten. Affärsområdena redovisas enligt IFRS 8, Rörelsesegment.

För affärsområdet Bostadsutveckling redovisas i segmentsredovisningen intäkter och resultat i takt med att bostadsprojekten successivt färdigställs. Detta gäller bostadsrättsföreningar och egna hem. I redovisningen enligt IFRS redovisas bostadsprojekten vid den tidpunkt då de slutliga bostadsköparna tillträder sina lägenheter. Affärsområdet Villor och fritidshus redovisar intäkter och resultat i tid och över tid i både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS.

Intäkter
Byggsatser, entreprenader och projektutveckling av bostäder
Vid leverans av en byggsats tar kunden successivt kontrollen över levererat material. Varje leverans är unik för respektive kund och det finns i praktiken ingen alternativ användning av det som tillverkas och heller ingen alternativ nytta för Götenehus efter att tillverkning av det kundspecifika huset påbörjats. Eftersom Götenehus har en avtalad rätt till betalning redovisas intäkten enligt IFRS 15 över tid.

Entreprenader utförs på mark som kunden kontrollerar och redovisas enligt IFRS 15 över tid.

Götenehus projektutveckling av bostäder genomförs huvudsakligen i form av att Götenehus ingår avtal med en kund som kan vara en juridisk person, bostadsrättsförening alternativt en eller flera fysiska personer. Avtal om köp av mark och entreprenad med kunden ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och utgör ett prestationsåtagande. Kunden tillträder marken innan byggnationen startar. Eftersom Götenehus har en avtalad rätt till betalning redovisas intäkten enligt IFRS 15 över tid.

Redovisning över tid innebär att intäkt och resultat redovisas med hjälp av successiv vinstavräkning. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till projektens upparbetningsgrad och försäljningsgrad. Upparbetningsgraden bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till totala beräknade projektkostnader. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Inköpt material belastar projektets kostnader när det har levererats till byggplatsen. Med försäljning avses sålda bostäder i form av bindande kontrakt med slutkund. När det gäller bostadsrättsföreningar avses förhandsavtalet.

Omvärderingar (prognosförändringar) av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna korrigering ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

I balansräkningen redovisas entreprenaduppdragen projekt för projekt antingen som Avtalstillgångar bland omsättningstillgångar eller som Avtalsskulder bland kortfristiga skulder. De projekt som har mer upparbetade intäkter än vad som fakturerats redovisas som tillgång medan de projekt som har fakturerat mer än de upparbetade intäkterna redovisas som skuld.

I projekt där Götenehus på egen mark bygger färdigt ett projekt och kunden tillträder vid färdigställandet av fastigheten går risken och kontrollen över till köparen först på tillträdesdagen. Rätt till betalning uppstår först på tillträdesdagen, varför intäkten i dessa fall redovisas då huset färdigställts och överlämnats till kunden.

Enskilda tomter, material och övrigt
Intäkter från försäljning av enskilda tomter, diverse material och andra intäkter än intäkter från entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med IFRS 15 när kunden får kontroll över den sålda tillgången. När det gäller enskilda tomter är det vid tillträdet och i övriga fall som regel vid leverans av varan eller tjänsten.

Hyresintäkter
Hyresintäkter från förvaltning av fastigheter redovisas linjärt i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal. Hyresrabatter periodiseras linjärt som en minskning av hyresintäkterna över periodens löptid, utom i fråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästanpassning), vilket redovisas över den period begränsningen föreligger.

Avskrivningar
Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas anskaffningsvärden. Avskrivningssatserna baseras på tillgångarnas beräknade nyttjandeperioder. Nedanstående avskrivningar avser koncernens rörelsefastigheter.

Avskrivningar enligt plan uppgår till följande procentsatser:

Varumärke	10 %
Programvara	20 %
Byggnader	1–10 %
Markanläggningar	2–5 %
Fordon och tyngre maskiner	12,5–20 %
Övriga maskiner	10 %
Datorer och kontorsmaskiner	20 %
Övriga inventarier	10–20 %

Nedskrivningar
Götenehus Group gör en bedömning av tillgångens återvinningsvärde då det finns indikationer på att en tillgång har minskat i värde. Är det bokförda värdet högre än återvinningsvärdet sker en nedskrivning till återvinningsvärdet.

Låneutgifter
Låneutgifter kostnadsförs löpande i den period utgiften uppstår. Aktivering av låneutgifter sker under förutsättning att det är troligt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Skatt
Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas efter hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och inte heller i skillnader hänförliga till aktier i koncernbolag. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder nettoredovisas om legal kvittningsrätt finns. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skattebetalningar i framtiden.

Skattesatsen för Sverige i årets bokslut är 20,6 procent. Den 12 december 2018 beslutade Sveriges Riksdag att sänka bolagsskatten i två steg, från tidigare aktuell skattesats 22,0 procent till 21,4 procent från räkenskapsåret 2020 och till 20,6 procent från räkenskapsåret 2021. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder i bokslutet för räkenskapsåret 2021 har omvärderats till de nya skattesatserna. Räntebegränsningsreglerna som infördes 2019 har inte påverkat koncernen.

20240626619626

Finansiella instrument

Tillgångar
Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och ingår i finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av posterna långfristiga fordringar, kundfordringar, reversfordringar, aktier och likvida medel.

Finansiella skulder
Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder består av lång- och kortfristiga räntebärande skulder, leverantörsskulder samt del av övriga kortfristiga skulder.

Verkligt värde via resultaträkningen
Koncernens innehav klassas inom denna kategori vilket gör att tillgångarna redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Det innebär att eventuell vinst eller förlust redovisas netto i resultaträkningen. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen utgörs av posterna andra långfristiga värdepappersinnehav.

Kategorin innefattar även finansiella skulder som värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Första redovisningstillfället
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet eller emissionen av en finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner.

Borttagande av finansiella tillgångar
En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när de avtalsrättsliga rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem.

Borttagande av finansiella skulder
En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt förfaller.

Nedskrivning finansiella tillgångar
Götenehus Group gör en bedömning av tillgångens återvinningsvärde då det finns indikationer på att en tillgång har minskat i värde. Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar och avtalstillgångar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela fordrans livslängd.

Immateriella anläggningstillgångar
Nyttjandeperioden för varje enskild immateriell tillgång fastställs och tillgången skrivs av över nyttjandeperioden. Om nyttjandeperioden bedöms som obestämbar sker ingen avskrivning. En bedömning som resulterar i att en immateriell tillgångs nyttjandeperiod är obestämbar beaktar alla relevanta förhållanden, och grundas på att det inte finns någon förutsebar bortre tidsgräns för det nettokassaflöde som tillgången genererar.

Goodwill - Varumärke
Nedskrivningsbehovet prövas minst årligen för immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod. Nedskrivningsbehovet prövas genom följande förfarande:

Goodwill och varumärke är värderade till anskaffningsvärde minus eventuella ackumulerade nedskrivningar. Goodwill och varumärke fördelas till kassaflödesgenererande enheter och prövas minst årligen för nedskrivningsbehov. Nedskrivningsprövning sker systematiskt med hjälp av en värderingsmodell baserad på diskonterade framtida kassaflöden. Ett nedskrivningsbehov föreligger när det återvinningsbara beloppet avseende en kassagenererande enhet (eller grupper av kassagenererande enheter) understiger redovisat värde. En nedskrivning redovisas då i resultaträkningen. Från 2020 sker planenlig avskrivning av varumärke. Varumärke skrivs av under tio år.

Programvara
Programvara redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Programvara skrivs av under fem år, vilket motsvarar den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden.

Utvecklingsutgifter
I koncernen sker ett kontinuerligt produktutvecklingsarbete som en naturlig del av den normala verksamheten. Nya hustyper framtas huvudsakligen av koncernens arkitekter och konstruktörer. Ingen aktivering sker av utvecklingskostnader för nya hustyper på grund av marginella belopp.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar som har betydande komponenter med olika nyttjandeperioder delas upp på dessa och skrivs sedan av över den bedömda nyttjandeperioden. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde endast då det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo. Alla andra utgifter kostnadsförs i den period de uppkommer.

Fastigheter
Koncernens fastighetsinnehav redovisas uppdelade på:
- Rörelsefastigheter bland anläggningstillgångar
- Förvaltningsfastigheter bland anläggningstillgångar
- Omsättning- och exploateringsmark som varulager bland omsättningstillgångar
- Visningshus och projekthus under uppbyggnad som varulager under omsättningstillgångar

Rörelsefastigheter
Fastigheter, vilka används i den egna verksamheten, utgörs av kontors-, produktions- och övriga rörelsefastigheter och redovisas som byggnader och mark bland materiella anläggningstillgångar. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är de fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeutveckling. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde grundar sig på priser på en aktiv marknad och är det transaktionspris till vilket en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. En extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter görs årsvis. Den externa värderingen jämförs mot koncernens interna beräkningar för att säkerställa att bolagets värdering inte avviker i väsentlig omfattning från marknadens värdering. koncernens interna värdering bygger på avkastningsmetoden. De använda avkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 6,5 procent till 7,4 procent. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare information i not 18. Såväl orealiserade som realiserade

20240626196627

värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden förvaltningsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början. Om förvaltningsfastigheter förvärvats beräknas orealiserade värdeförändringar utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med anskaffningsvärdet under perioden. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet. Övriga underhållskostnader samt reparationer resultat förs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

Omsättning- och exploateringsmark
Omsättningsfastigheter omfattar exploateringsmark, visningshus, projekthus under uppförande och färdigbyggda projekthus i egen regi för verksamhetsområdena Bostadsutveckling samt Villor och fritidshus.

Omsättningsfastigheter är upptagna till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Se not 26.

Exploateringsmark är koncernens innehav av mark- och byggrätter för framtida boendeutveckling. Exploateringsmark redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då äganderätten har övergått till koncernen. Omrubricering från exploateringsmark till pågående projekt sker när projektet byggstartats.

Visningshus och Projekthus under uppbyggnad
Visningshus avser färdigställda hus i attraktiva områden och exponeras normalt i ett par år innan de säljs.

Osålda projekthus under uppbyggnad redovisas under posten omsättningsfastigheter.

I samband med att fastigheten avyttras omrubriceras fastigheten till pågående projekt. Osålda färdigbyggda projekthus redovisas under posten omsättningsfastigheter.

Leasingavtal
Koncernen leasar lokaler och fordon. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortaste av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd. Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde.

Leasingskulderna inkluderar nuvärdet av följande leasingbetalningar:
- fasta avgifter
- variabla leasingavgifter som beror på ett index

Leasingbetalningarna diskonteras med den marginella låneräntan.

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:
- den initiala värderingen av leasingskulden
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren

Leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i den period som utgiften är hänförlig till. Optioner att förlänga avtal finns inkluderade i majoriteten av koncernens leasingavtal gällande fastigheter. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i hanteringen av avtalen.

Leasinggivaren
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasinggivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal inom Fastighetsutveckling är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Fordringar och skulder i utländsk valuta
Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Valutakurseffekter redovisas som övriga rörelseintäkter/kostnader om de är hänförliga till rörelsens inköp eller försäljning. Valutakurseffekter redovisas som finansiella intäkter/kostnader i resultaträkningen om de är hänförliga till finansiella poster.

Varulager
Varulager avser råvaror och förnödenheter samt färdiga varor. Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningskostnaden enligt den så kallade först in- först ut-principen och nettoförsäljningsvärdet.

Pågående arbeten
Pågående arbeten utgörs av nedlagda kostnader, upptagna till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet.

Pensioner
Koncernens åtagande för pensioner fullgörs genom fortlöpande utbetalningar till fristående myndigheter eller försäkringsbolag samt genom avsättningar och utbetalningar som omfattas av det så kallade FPG/PRI-systemet.

Pensionsåtaganden genom förmånsbestämda planer beräknas i koncernen enligt aktuariella metoder och ersättningsbeloppen beräknas enligt den så kallade Projekt Unit Credit Method. Metoden innebär att varje tjänstgöringsperiod anses ge upphov till en tillkommande enhet av den slutliga förpliktelsen. Varje enhet beräknas separat och tillsammans utgör de den totala förpliktelsen på balansdagen. Avsikten med principen är att kostnadsföra pensionsbetalningarna linjärt under anställningstiden. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Den förmånsbestämda skulden värderas därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta, som motsvarar räntan som anges i not 33. Som diskonteringsränta har använts marknadsränta på bostadsobligationer med duration motsvarande genomsnittlig återstående löptid på förpliktelser.

Beräknade aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat i den period de uppstår.

Redovisningen tillämpas beträffande alla identifierade förmånsbestämda pensionsplaner i koncernen. Koncernens utbetalningar avseende avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som kostnad under den period de anställda utfört de tjänster som avgiften avser.

Avsättningar
Övriga avsättningar avser garantiåtagande på avslutade projekt. Nya garantiavsättningar redovisas i resultaträkningen som kostnad för sålda varor. En avsättning redovisas i balansräkningen när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

Götenehus har som leverantör av husbyggsatser och entreprenader ett produktansvar. Sådant ansvar gäller under tio år från slutbesiktning. Garantiansvar avseende bristfällig byggnation eller omfattande systemfel innebär ytterst anspråk på skadestånd och kan medföra betydande kostnader. Bolaget tecknar löpande försäkringar mot sådana anspråk i försäkringsbolaget Gar-Bo.

Statliga stöd
Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde. Statliga bidrag som erhålls för att täcka en viss kostnad redovisas som en minskning av motsvarande kostnader.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att moderbolaget tillämpar IFRS värderings- och upplysningsregler med nedan angivna avvikelser:

Moderbolaget har valt att tillämpa undantag för IFRS 16 och IFRS 9. Erlagda pensionspremier redovisas fortlöpande som en pensionskostnad. Samtliga leasingavgifter kostnadsförs i den period som den uppkommer. Obeskattade reserver redovisas i sin helhet utan att fördelas som eget kapital

20240626619628

och uppskjuten skatt. Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärdet. Moderbolaget bedömer kreditförluster på finansiella tillgångar och redovisar förlusthändelser som kan förväntas inom tolv månader. Mottaget koncernbidrag från ett dotterföretag redovisas i moderföretaget som en finansiell intäkt i resultaträkningen och lämnade koncernbidrag från moderföretaget redovisas som ökning av andelar i koncernföretag enligt RFR 2.

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Not 3 Personal och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade på kvinnor och män	2023			2022		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen - Sverige	142	44	186	211	63	274
Moderbolaget - Sverige	1	0	1	1	0	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2023			2022		
	Styrelse/vd och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse/vd och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Koncernen						
Löner och andra ersättningar	9 599	84 797	94 396	8 480	116 090	124 570
(varav tantiem)	-	-	-	-	-	-
Förmåner	502	2 272	2 774	413	2 393	2 806
Sociala kostnader	3 016	24 365	27 381	2 982	37 103	40 085
Pensionskostnader inkl. löneskatt	3 284	16 039	19 323	3 790	16 676	20 466
Summa	**16 401**	**127 473**	**143 874**	**15 665**	**172 262**	**187 927**
Moderbolaget						
Löner och andra ersättningar	3 173	-	3 031	3 031	-	3 031
(varav tantiem)	-	-	-	-	-	-
Förmåner	173	-	129	129	-	129
Sociala kostnader	997	-	1 047	1 047	-	1 047
Pensionskostnader inkl. löneskatt	830	-	792	792	-	792
Summa	**5 173**	**-**	**4 999**	**4 999**	**-**	**4 999**

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode för styrelsearbete och utskottsarbete enligt årsstämmans beslut. Arvode utgår ej till ledamöter i dotterbolagsstyrelser. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej arvode. I enlighet med årsstämmans beslut om arvoden till styrelsen har under 2023 utgått arvoden med totalt 1 300 tkr (1 300).

Beredning- och beslutsprocess

Styrelsen har utsett ett ersättningsutskott som behandlar och beslutar om ersättningar till VD och till VD direkt rapporterande befattningshavare.

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Den sammanlagda ersättningen till verkställande direktören består av fast lön, rörlig ersättning, pensions- och försäkringsförmåner samt tjänstebil. Den sammanlagda ersättningen till övriga ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig ersättning och pensions- och försäkringsförmåner. Några ledande befattningshavare har därutöver rätt till tjänstebil. Med övriga ledande befattningshavare avses koncernens ledningsgrupp, exklusive verkställande direktören. Totalt omfattade denna grupp sex (sex) personer under 2023.

Den rörliga ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare baseras på hur koncernens resultat utvecklas i förhållande till uppsatta mål och är maximerad till ett belopp motsvarande fyra månadslöner.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremieavsättning om 35 procent av den fasta lönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna möjligheter till alternativ ITP. Pensionsåldern för VD och övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller vid uppsägning från bolagets sida en uppsägningstid på 12 månader med avräkning mot andra inkomster under uppsägningstiden. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller en uppsägningstid på sex månader. Något särskilt avtal om avgångsvederlag finns ej. För en av de ledande befattningshavarna finns ett avtal om en ömsesidig uppsägningstid på minst tre månader. I övrigt finns inga särskilda avtal gällande uppsägningstider och avgångsvederlag utan det regleras med gällande kollektivavtal och lagen om anställningsskydd (LAS).

20240626619629

ERSÄTTNINGAR, FÖRMÅNER OCH PENSIONSKOSTNADER UNDER 2023

Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode[1]	Rörlig ersättning[2]	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa 2023
Erik Hemberg, styrelsens ordförande [3]	350	-	-	-	350
Fabian Dahl, styrelseledamot	200	-	-	-	200
Johan Carlberg, styrelseledamot	200	-	-	-	200
Marcus Westdahl, styrelseledamot	200	-	-	-	200
Anna Hemerlid, styrelseledamot	100				100
Jan Johansson, styrelsen ordförande [3]	250				250
Andreas Gustafsson, VD	1873	-	173	830	2 876
Övriga ledande befattningshavare	6 426	-	329	2 454	9 209
Summa	**9 599**	**0**	**502**	**3 284**	**13 385**

[1] Beloppen avser kostnadsförd arvode inklusive upplupna ej utbetalda arvoden. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.
[2] Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsförd belopp.
[3] Erik Hemberg valdes som ordförande på årsstämman år 2023

ERSÄTTNINGAR, FÖRMÅNER OCH PENSIONSKOSTNADER UNDER 2022

Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode[1]	Rörlig ersättning [2]	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa 2022
Jan Johansson, styrelsens ordförande [3]	500	-	-	-	500
Erik Hemberg, styrelseledamot	200	-	-	-	200
Johan Carlberg, styrelseledamot	200	-	-	-	200
Marcus Westdahl, styrelseledamot	200	-	-	-	200
Fabian Dahl, styrelseledamot [4]	100	-	-	-	100
Andreas Gustafsson, VD	1731	-	129	792	2 652
Övriga ledande befattningshavare	8 480	-	284	2 998	11 762
Summa	**11 411**	**0**	**413**	**3 790**	**15 614**

[1] Beloppen avser kostnadsförd arvoden inklusive upplupna ej utbetalda arvoden. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott.
[2] Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsförd belopp
[3] Jan Johansson valdes som ordförande på årsstämman år 2022.
[4] Fabian Dahl valdes in i styrelsen på årsstämman år 2022

Utöver ovanstående har styrelsens ordförande Claes Hansson genom eget bolag erhållit ett honorar på 11 tkr som ersättning för utförda tjänster som inte omfattas av normalt styrelsearbete.

MÄN OCH KVINNOR INOM STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR (ANTAL PERSONER)

	2023			2022		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
Antal styrelseledamöter	52	1	**53**	78	0	**78**
Verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1	0	**1**	5	2	**7**
Moderbolaget						
Antal styrelseledamöter	4	1	**5**	5	0	**5**
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare	1	0	**1**	1	0	**1**

Not 4 Koncernens intäkter

Intäkterna fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Sverige	1 303 447	1 356 148	5 411	4 712
Norden	-	-	-	-
Summa	**1 303 447**	**1 356 148**	**5 411**	**4 712**

Moderbolagets intäkter består av administrationsintäkter från dotterbolag.

Avtalade framtida hyresintäkter från förvaltningsfastigheter
Under räkenskapsåret 2023 uppgick koncernens totala intäkter till 1 303 mkr (1 356 mkr), av dessa intäkter uppgår hyresintäkterna till 74,2 mkr (14,6 mkr). Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Garage- och bilplatshyreskontrakt, som oftast löper med tre månaders uppsägningstid ingår inte i tabellen.

20240626191630

Avtalade framtida hyresintäkter	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	71 555	57 123
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	56 467	49 070
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	38 634	35 787
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	20 470	25 128
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	16 104	11 817
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	61 645	50 636
Summa	**264 875**	**229 561**

Not 5 Rörelsesegment

Götenehuskoncernen är indelad i tre verksamhetsområden, Fastighetsutveckling, Bostadsutveckling och Villor och fritidshus, vilka redovisas enligt IFRS 8, Rörelsesegment.

Fastighetsutveckling
Omfattar att äga, utveckla och förvalta egna kommersiella fastigheter samt samhällsfastigheter. Affärsområdet omfattar också att äga och förvalta nyproducerade hyresrättsbostäder och bedrivs genom det helägda fastighetsbolaget Trähusstaden Fastighets AB.

Bostadsutveckling
Omfattar nyproduktion av gruppbyggda småhus, radhus och lägenheter. Åtagandet sträcker sig hela vägen från inköp av mark till försäljning av nyckelfärdig bostad. Marknaden är koncentrerad till den svenska marknaden. Bostäderna marknadsförs under varumärket Götenehus Bostad. I affärsområdet ingår också försäljning och byggnation av bostadsprojekt till professionella beställare.

Villor och fritidshus
Marknadsför och bygger enskilda villor och fritidshus under varumärket Götenehus. Verksamheten är fokuserad mot den svenska marknaden.

I koncerneliminering redovisas moderbolaget Götenehus Group AB.

Resultaträkning 2023 (Mkr)	Fastighets-utveckling	Bostads-utveckling	Villor och fritidshus	Koncern-eliminering	Ej fördelade poster	Koncern segment	Justering IFRS	Koncern IFRS
Intäkter – extern	74,2	447,7	589,9	4,2	-	1 116,0	192,9	1 308,9
Intäkter – internt	-	-0,3	-1,4	-3,8	-	-5,5	-	-5,5
Summa intäkter	**74,2**	**447,4**	**588,5**	**0,4**	**-**	**1 110,5**	**192,9**	**1 303,4**
Rörelseresultat	41,3	-5,1	-6,7	-6,9	-	22,6	22,5	45,1
Finansiella poster, netto	-	-	-	-	-21,6	-21,6	-0,4	-22,0
Resultat efter finansiella poster	**41,3**	**-5,1**	**-6,7**	**-6,9**	**-21,6**	**1,0**	**22,1**	**23,1**
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-2,9	-2,9	-1,1	-4,0
Årets resultat	**41,3**	**-5,1**	**-6,7**	**-6,9**	**-24,5**	**-1,9**	**21,0**	**19,1**
Rörelsemarginal %	55,7	-1,1	-1,1	-	-	2,0		3,4

Ingen enskild kund står för mer än 10 procent av intäkterna i något av de olika segmenten.

Fördelning av intäkter	Fastighets-utveckling	Bostads-utveckling	Villor och fritidshus	Koncern-eliminering	Koncern segment	Justering IFRS	Koncern IFRS
Tidpunkt för intäktsredovisning							
Varor och tjänster överförda till kund vid en tidpunkt	-	49,0	5,5	0,0	54,5	389,9	444,4
Varor och tjänster överförda till kund över tid	-	398,4	581,9	0,0	980,3	-196,5	783,8
Hyror	74,2	-	1,4	-	75,6	-0,4	75,2
Summa	**74,2**	**447,4**	**588,8**	**0,0**	**1 110,4**	**193,0**	**1 303,4**

Resultaträkning 2022 (Mkr)	Fastighets-utveckling	Bostads-utveckling	Villor och fritidshus	Koncern-eliminering	Ej fördelade poster	Koncern segment	Justering IFRS	Koncern IFRS
Intäkter – extern	15,0	810,4	715,6	4,6	-	1 545,6	-184,0	1 361,6
Intäkter – internt	-	-	-1,0	-4,5	-	-5,5	-	-5,5
Summa intäkter	**15,0**	**810,4**	**714,6**	**0,1**	**-**	**1 540,1**	**-184,0**	**1 356,1**
Rörelseresultat	21,5	26,1	5,0	-4,3	-	48,3	-21,7	26,6
Finansiella poster, netto	-	-	-	-	19,1	19,1	-0,3	18,8
Resultat efter finansiella poster	**21,5**	**26,1**	**5,0**	**-4,3**	**19,1**	**67,4**	**-22,0**	**45,4**
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-4,0	-4,0	1,9	-2,1
Årets resultat	**21,5**	**26,1**	**5,0**	**-4,3**	**15,1**	**63,4**	**-20,1**	**43,3**
Rörelsemarginal %	143,3	3,2	0,7	-	-	3,1	neg	2,0

Ingen enskild kund står för mer än 10 procent av intäkterna i något av de olika segmenten.

20240626196311

Not 5 Rörelsesegment, forts

Fördelning av intäkter	Fastighets-utveckling	Bostads-utveckling	Villor och fritidshus	Koncern-eliminering	Koncern segment	Justering IFRS	Koncern IFRS
Tidpunkt för intäktsredovisning							
Varor och tjänster överförda till kund vid en tidpunkt	-	5,3	54,0	0,8	60,1	186,5	246,6
Varor och tjänster överförda till kund över tid	-	805,1	660,3	-0,7	1 464,7	-370,5	1 094,2
Hyror	15,0	-	0,3	-	15,3	0,0	15,3
Summa	**15,0**	**810,4**	**714,6**	**0,1**	**1 540,1**	**-184,0**	**1 356,1**

Balansräkning 2023 (Mkr)	Fastighets-utveckling	Bostads-utveckling	Villor och fritidshus	Koncern-eliminering	Ej fördelade poster	Koncern Segment	Justering IFRS	Koncern IFRS
Tillgångar								
Immateriella anläggningstillgångar	-	0,0	6,6	-	-	6,6	-	6,6
Materiella anläggningstillgångar	847,3	0,8	147,8	-	-	995,9	14,6	1 010,5
Finansiella anläggningstillgångar	34,1	-	5,9	-	-	40,0	-	40,0
Omsättningsfastigheter	15,0	219,9	19,5	-	-	254,4	0,0	254,4
Övriga tillgångar	11,7	97,0	97,9	-	-	206,6	77,7	284,3
Kassa och bank	19,1	-	-	-	7,6	26,7	1,7	28,4
Summa tillgångar	**927,2**	**317,7**	**277,7**	**0,0**	**7,6**	**1 530,2**	**94,0**	**1 624,2**
Skulder								
Eget kapital	-	-	-	-	495,9	495,9	-7,1	488,8
Skulder	728,8	143,5	162,0	-	-	1 034,3	101,1	1 135,4
Summa skulder	**728,8**	**143,5**	**162,0**	**0,0**	**495,9**	**1 530,2**	**94,0**	**1 624,2**

Balansräkning 2022 (Mkr)	Fastighets-utveckling	Bostads-utveckling	Villor och fritidshus	Koncern-eliminering	Ej fördelade poster	Koncern Segment	Justering IFRS	Koncern IFRS
Tillgångar								
Immateriella anläggningstillgångar	-	12,5	5,9	-	-	18,4	-	18,4
Materiella anläggningstillgångar	635,6	17,2	138,2	-	-	792,0	17,0	809,0
Finansiella anläggningstillgångar	33,6	0,0	1,0	-	-	34,6	-	34,6
Omsättningsfastigheter	15,0	256,2	25,2	-	-	296,4	19,0	315,4
Övriga tillgångar	21,8	201,0	57,2	0,2	3,9	284,1	187,5	471,6
Kassa och bank	7,4	-	-	-	130,2	137,6	13,2	150,8
Summa tillgångar	**714,4**	**486,9**	**227,5**	**0,2**	**134,1**	**1 563,1**	**236,7**	**1 799,8**
Skulder								
Eget kapital	145,2	-	-	-	353,3	498,5	-28,2	470,3
Skulder	487,9	298,2	231,9	2,2	44,4	1 064,6	264,9	1 329,5
Summa skulder	**633,1**	**298,2**	**231,9**	**2,2**	**397,7**	**1 563,1**	**236,7**	**1 799,8**

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets intäkter avsåg 5 411 tkr (4 712) intäkter från koncernbolag. Några inköp från koncernbolag har ej förekommit under året.

Not 7 Information angående ersättning till revisorer

Arvode och kostnadsersättning	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
RevisorsCentrum i Skövde AB				
Revisionsuppdrag	-	54	-	-
Ohlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	1 702	1 159	1207	380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	256	175	256	106
Summa	**1 958**	**1 388**	**1 463**	**486**

20240626191632

Not 8 Avskrivningar enligt plan

Koncernen 2023	Kostnad för sålda varor	Förs.-kostn.	Adm.-kostn.	Summa
Varumärke	7133	4 941	-	12 074
Programvara	230	565	83	878
Byggnader	2 502	267	120	2 889
Markanläggningar	382	-	-	382
Maskiner	2 272	3 692	-	5 964
Inventarier	257	243	55	555
Nyttjanderätter	1 338	4 544	429	6 311
Summa	**14 114**	**14 252**	**687**	**29 053**
Koncernen 2022				
Varumärke	-	462	-	462
Programvara	217	534	83	834
Byggnader	2 417	300	120	2 837
Markanläggningar	364	-	-	364
Maskiner	6 863	-	-	6 863
Inventarier	144	355	55	554
Nyttjanderätter	1 236	4 525	429	6 190
Summa	**11 241**	**6 176**	**687**	**18 104**

Not 9 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2023	2022
Vinst vid försäljning av maskiner och inventarier	-	-
Statliga stöd, sjuklönekostnader	-	-
Övrigt	643	31
Summa	**643**	**31**

Not 10 Resultatandelar i intressebolag

Koncernen	2023	2022
Resultatandel i intressebolag	465	305
Värdeförändring av förvaltningsfastigheter i intressebolag	-	14 740
Summa	**465**	**15 045**

Not 11 Kostnader fördelade på kostnadsslag

Nedanstående kostnader omfattar produktions- och driftkostnader, försäljningskostnader och administrationskostnader.

Koncernen	2023	2022
Material inkl underentreprenader	1 025 872	1 033 392
Ersättningar till anställda	143 874	187 927
Avskrivningar	20 205	18 104
Nedskrivningar immateriella anläggningstillgångar	8 848	-
Övriga kostnader	60 648	105 224
Summa	**1 259 447**	**1 344 647**

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023	2022
Nedskrivning av andelar	-	-
Utdelning från dotterbolag	58 877	21 482
Resultat vid försäljning av andelar	-4 014	-
Summa	**54 863**	**24 523**

Not 13 Finansiella intäkter

Koncernen	2023	2022
Ränteintäkter	842	364
Summa	**842**	**364**

Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader leasing	486	291	0	0
Externa räntekostnader	37054	9 691	0	1
Koncerninterna räntor	2 900	0	0	0
Summa	**40 440**	**9 982**	**0**	**1**

Not 15 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skatt på årets resultat				
Aktuell skattekostnad	-37	-617	0	0
Uppskjuten skattekostnad	-4 001	-1 541	-	-
Totalt redovisad skatt på årets resultat	**-4 038**	**-2 158**	**0**	**0**
Skatt som redovisats i övrigt totalresultat				
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	-629	-	-	-

Skillnaden mellan koncernens redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats, 20,6 (20,6) procent, består av följande komponenter:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	23 164	45 326	48 080	21 141
Skatt enligt gällande skattesats	-4 772	-9 337	-9 904	-4 355
Effekt till följd av ändrad skattesats				
Ej skattepliktiga intäkter	13 019	10 759	11 191	4 424
Ej avdragsgilla kostnader	-8 025	-3 493	-865	-46
Skatt föregående år			-	-
Övrigt	-4 260	-87	-422	-23
Redovisad skattekostnad	**-4 038**	**-2 158**	**0**	**0**

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Avsättningar för pensioner	520	917	-	-
Övrigt	4 545	5 612	-	-
Uppskjuten skattefordran	**5 065**	**6 529**	**-**	**-**
Obeskattade reserver	-10 526	-13 479	-	-
Övrigt	-14 983	-9 557	-	-
Uppskjuten skatteskuld	**-25 509**	**-23 036**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld netto	**-20 444**	**-16 507**	**-**	**-**

20240626196333

Not 14 Skatter, forts.

Förändring i uppskjuten skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående balans	-16 507	-13 842	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-4 001	-2 665	-	-
Redovisad skatt i rapport över totalresultat	-629	-	-	-
Övrigt	693	-	-	-
Utgående balans	**-20 444**	**-16 507**	-	-

Not 16 Rörelseförvärv

Götenehus förvärvade den 19 februari 2019 100 procent av aktierna i Swebostad AB. Köpeskillingen för förvärvet uppgick till 15 390 tkr inklusive tilläggsköpeskilling på 5 120 tkr.

Not 17 Immateriella tillgångar

Koncernen	Varumärke	Programvara	Goodwill	Summa
Anskaffningskostnader				
Ingående balans 2022-01-01	15 120	7 797	16 225	39 142
Årets anskaffningar	-	3 864	0	3 864
Utgående balans 2022-12-31	**15 120**	**11 661**	**16 225**	**43 006**
Årets anskaffningar	-	1 107	-	1 107
Utgående balans 2023-12-31	**15 120**	**12 768**	**16 225**	**44 113**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans 2022-01-01	1 974	4 518	-	6 492
Årets avskrivning	462	834	-	1 296
Utgående balans 2022-12-31	**2 436**	**5 352**	-	**7 788**
Årets avskrivning		768	-	768
Utgående balans 2023-12-31	**2 436**	**6 120**	-	**8 556**
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans 2022-01-01	9 448	-	7 377	16 825
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Utgående balans 2022-12-31	**9 448**	-	7 377	**16 825**
Årets nedskrivning	3 236	-	8 848	12 084
Utgående balans 2023-12-31	**12 684**	-	16 225	**28 909**
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	**3 236**	**6 309**	**8 848**	**18 393**
Värde enligt balansräkning 2023-12-31	**0**	**6 648**	**0**	**6 648**

Varumärke fördelad på rörelsesegment	2023	2022
Affärsområde Villor och fritidshus	-	-
Affärsområde Bostadsutveckling	-	3 236
Summa	**0**	**3 236**

Goodwill fördelad på rörelsesegment	2023	2022
Affärsområde Fastighetsutveckling	-	-
Affärsområde Villor och fritidshus	-	2 738
Affärsområde Bostadsutveckling	-	6 110
Summa	**0**	**8 848**

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	636 552	-
Investeringar och förvärv	193 068	608 185
Orealiserade värdeförändringar	17 654	28 367
Avyttring	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående verkligt värde	**847 274**	**636 552**

Värdering
Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 847,2 Mkr (636,6 Mkr). Under året har två samhällsfastigheten i central Trollhättan förvärvats.

Interna och externa värderingar har gjorts av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingarna har baserats på avkastningsmetoden som bygger på analys av framtida kassaflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande hyreskontraktsvillkor, marknadsläge. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

De använda direktavkastningskraven i värderingen ligger i intervallet 6,5 procent till 7,4 procent.

Förvaltningsfastigheter per 2023-12-31	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Syle Centrum	Trollhättan	Samhällsfastighet	5 969	95%
Oden Huset	Trollhättan	Centrumfastighet	16 306	87%
Vasapotten	Skövde	Centrumfastighet	7 666	91%
Fastigh. Trollet 9 AB	Trollhättan	Centrumfastighet	6 383	94%
Diana huset	Trollhättan	Centrumfastighet	6 040	94%

Pågående ny-till och ombyggnadsprojekt
Per balansdagen 2023 finns det ett större investeringsåttagande i koncernens förvaltningsfastigheter. Investeringen avser utbyggnad och ombyggnad till en befintlig hyresgäst, arbetet påbörjade under Q4 2023 och förväntas färdigställas under Q1 2024, investering beräknas uppgå till 15 mkr.

Väsentliga åtaganden
Koncernen har inga väsentliga avtalsenliga förpliktelser att köpa, uppföra eller exploatera en förvaltningsfastighet eller för att utföra reparationer, underhåll eller förbättringar.

Anläggningstillgångar som ställt som säkerhet
Upplåning har säkrats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 521,5 mkr (366,4) per 31 decmber 2023. Se även not 40 Ställda säkerheter.

Avkastningsmetoden
Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdes beräkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Samtliga Fastigheter totala marknadsvärdet är värderade med avkastningsmetoden.

20240626196634

Beräkning av verkligt värde
Värderingsmetod

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde	2023-12-31
Hyresintäkter kr/kvm	1 822
Vakans	6,00%
Direkta fastighetskostnader kr/kvm	533
Fastighetsadministration	100

Väsentliga antaganden värderingsmodellen	2023-12-31
Diskonteringsränta	8,68%
Direktavkastningskrav	7,00%

Känslighetsanalys
Nedanstående tabell visar hur en förändring av väsentliga antaganden påverkar förvaltningsfastigheternas verkliga värde:

Känslighetsanalys verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt 2023
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-57,0 mkr/+ 65,8 mkr
Diskonteringsränta	+/- 0,5pp	-32,1 mkr/+33,6 mkr
Hyresintäkter	+/- 1%	+24,0 mkr/-12,0 mkr

Hierarki för verkligt värde
Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin).

Not 19 Rörelsefastigheter

Koncernen	Byggnader	Mark-anläggn.	Mark	Summa
Anskaffningskostnader				
Ingående balans 2022-01-01	120 298	7 325	10 924	138 547
Årets anskaffningar	2 960	382	-	3 342
Utgående balans 2022-12-31	**123 258**	**7 707**	**10 924**	**141 889**
Årets anskaffningar	67	0	-	67
Utgående balans 2023-12-31	**123 325**	**7 707**	**10 924**	**141 956**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans 2022-01-01	20 302	1 043	-	21 345
Årets avskrivning	2 837	364	-	3 201
Utgående balans 2022-12-31	**23 139**	**1 407**	**-**	**24 546**
Årets avskrivning	2 920	382	-	3 302
Utgående balans 2023-12-31	**26 059**	**1 789**	**-**	**27 848**
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	**100 119**	**6 300**	**10 924**	**117 343**
Värde enligt balansräkning 2023-12-31	**97 266**	**5 918**	**10 924**	**114 108**

Not 20 Maskiner och inventarier

Koncernen	Maskiner	Inventarier	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående balans 2022-01-01	108 582	11 639	120 221
Årets anskaffningar	2 287	270	2 557
Omklassificering	995	-995	0
Försäljning och utrangering	-18 934	-6 367	-25 301
Utgående balans 2022-12-31	**92 930**	**4 547**	**97 477**
Omklassificering	92 930	4 547	97 477
Årets anskaffningar	1 777	153	1 930
Försäljning och utrangering	-3 430	-	-3 430
Utgående balans 2023-12-31	**91 277**	**4 700**	**95 977**
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående balans 2022-01-01	67 310	9 234	76 544
Årets avskrivning	6 863	554	7 417
Försäljning och utrangering	-18 239	-6 367	-24 606
Utgående balans 2022-12-31	**55 934**	**3 421**	**59 355**
Årets avskrivning	6 686	395	7 081
Försäljning och utrangering	-1 978		-1 978
Utgående balans 2023-12-31	**60 642**	**3 816**	**64 458**
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	**36 996**	**1 126**	**38 122**
Värde enligt balansräkning 2023-12-31	**30 635**	**884**	**31 519**

Not 21 Nyttjanderätter

Koncernen	Kontor	Fordon	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående balans 2022-01-01	21 860	11 515	33 375
Årets anskaffningar	4 892	2 489	7 381
Försäljning och utrangering	-7 902	-2 840	-10 742
Utgående balans 2022-12-31	**18 850**	**11 164**	**30 014**
Årets anskaffningar	3 832	2 223	6 055
Försäljning och utrangering	-1 294	-1 122	-2 416
Utgående balans 2023-12-31	**21 388**	**12 265**	**33 653**
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående balans 2022-01-01	9 431	8 059	17 490
Försäljning och utrangering	-6 322	-4 399	-10 721
Årets avskrivning	3 315	2 875	6 190
Utgående balans 2022-12-31	**6 424**	**6 535**	**12 959**
Årets avskrivning	3 060	3 024	6 084
Försäljning och utrangering		-	0
Utgående balans 2023-12-31	**9 484**	**9 559**	**19 043**
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	**12 426**	**4 629**	**17 055**
Värde enligt balansräkning 2023-12-31	**11 904**	**2 706**	**14 610**

20240626196335

Nyttjanderätter	2023	2022
Kontor	11 904	12 426
Fordon	2 706	4 629
Summa	**14 610**	**17 055**

Leasingskulder	2023	2022
Långfristiga	11 349	11 638
Kortfristiga	4 080	5 595
Summa	**15 429**	**17 233**

Utgifter hänförliga till korttidsleasingavtal ingår i kostnad för sålda varor, försäljningskostnader och administrationskostnader. Inga väsentliga variabla leasingbetalningar som inte ingår i leasingskulden har identifierats. Totalt kostnadsförda leasing- och hyrekostnader uppgick 2023 till 7 806 tkr (8 013). För ytterligare information angående löptidsanalys se not 44.

Not 22 Andelar i koncernföretag

Modorbolaget	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	234 302	111 767
Inköp	-	2 535
Lämnade aktieägartillskott	2 699	120 000
Försäljning av andelar	-2 673	-
Nedskrivning av andelar i koncernbolag	-2 699	-
Utgående anskaffningsvärde	**231 629**	**234 302**

Bolag	Org.nr	Säte	Kapital- och rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
GH Industrifastighet AB	556301-3589	Göteborg	100%	1 000	26 000
Götenehus AB	556229-5138	Göteborg	100%	30 000	82 531
– Swebostad AB	556987-9330	Göteborg	100%	-	-
Götenehus Bostad AB	559044-0953	Göteborg	100%	1 000	50
– Götenehus Entreprenad AB	556260-0162	Göteborg	100%	-	-
Förvaltnings AB Westibulen	556094-9439	Göteborg	100%	300	363
– Lindholmen 49 norra VV2 AB	559024-4223	Göteborg	100%	-	-
– Lindholmen 49 södra VV2 AB	559024-4280	Göteborg	100%	-	-
Förvaltnings AB Westibulen 2	559041-9601	Göteborg	100%	1 000	50
Förvaltnings AB Westibulen 3	559293-8038	Göteborg	100%	1 000	25
– G-Stock 10 AB	559298-6474	Göteborg	100%	-	-
– G-Stock 11 AB	559298-6425	Göteborg	100%	-	-
Förvaltnings AB Westibulen 4	559311-2302	Göteborg	100%	1 000	25
– G-Stock 14 AB	559313-8075	Göteborg	100%	-	-
– G-Stock 18 AB	559313-8224	Göteborg	100%	-	-
Förvaltnings AB Westibulen 5	559313-7648	Göteborg	100%	1 000	25
– G-Stock 19 AB	559317-9574	Göteborg	100%	-	-
– G-Stock 20 AB	559317-9632	Göteborg	100%	-	-
– G-Stock 21 AB	559317-9715	Göteborg	100%	-	-
– G-Stock 22 AB	559317-9822	Göteborg	100%	-	-
Förvaltnings AB Westibulen 6	559323-2357	Göteborg	100%	1 000	25
– G-Stock 28 AB	559341-8055	Göteborg	100%	-	-
Förvaltnings AB Westibulen 7	559340-0780	Göteborg	100%	1 000	25
– G-Stock 30 AB	559367-4061	Göteborg	100%	-	-
– G-Stock 31 AB	559367-4095	Göteborg	100%	-	-
– GH Flygstationen 1 AB	559351-2360	Göteborg	100%	-	-
Förvaltnings AB Westibulen 8	559374-9426	Göteborg	100%	1 000	25
G-Stock 32 AB	559367-4624	Göteborg	100%	1 000	25
Forshem Fastighet Holding AB	559327-5620	Göteborg	100%	1 000	122 460
– Syle Centrum AB	559019-5706	Göteborg	100%	-	-
– Vasaboken AB	556955-0725	Uddevalla	100%	-	-
– Fastighets AB Troden	556677-5127	Uddevalla	100%	-	-
– Forshem Trollet 9 AB	559197-9793	Göteborg	100%	-	-
– Fastighets AB Diana	556703-0787	Göteborg	100%	-	-
Summa					**231 629**

20240626196361

20240626196637

Not 23 Andelar i intresseföretag

Koncernen	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	33 634	5 165	15 414	1 990
Årets anskaffningar	0	13 424	-	13 424
Resultatandelar intresseföretag	465	15 045	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**34 099**	**33 634**	**15 414**	**15 414**

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital- och röst-rättsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Trönsstaden Sverige AB	559173-9403	Lidköping	50,0	5 000	15 414

Årets resultatandel från intresseföretag har redovisats med 465 tkr (15 045) varav orealiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 0 tkr (14 741).

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 000	1 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 000**	**1 000**

Innehavet avser aktier i Husknuten AB som är en utställningsplats för småhus. Verkligt värde överensstämmer med anskaffningsvärdet.

Not 25 Varulager

Koncernen	2023	2022
Råvaror och förnödenheter	21 271	38 441
Färdiga varor	5 515	14 588
Summa varulager	**26 786**	**53 029**

Not 26 Omsättningsfastigheter

Koncernen	2023	2022
Exploateringsmark för flerbostadshus och kommersiella projekt	59 713	85 831
Exploateringsmark för småhus	176 447	193 188
Visningshus	6 907	12 788
Färdigbyggda projekthus	11 340	5 774
Projekthus under uppförande	0	17 776
Summa omsättningsfastigheter	**254 407**	**315 357**

Koncernen	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början	319 890	289 677
Nyanskaffningar	16 260	174 279
Försäljningar	-62 841	-144 066
Vid årets slut	**275 309**	**319 890**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-4 533	-9 690
Försäljningar	0	5 157
Årets nedskrivningar	-16 369	-
Vid årets slut	**-20 902**	**-4 533**
Värde enligt balansräkningen vid årets slut	**254 407**	**315 357**

Det redovisade värdet för den del av omsättningsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 74,1 mkr (31,6).

Not 27 Pågående arbete

Nedlagda kostnader på bostadsprojekt där kunden tillträder fastigheten vid färdigställandet redovisas som pågående arbete. Det redovisade värdet uppgick vid årets slut till 94 273 tkr (319 390).

Not 28 Avtalstillgångar

Koncernen	2023	2022
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	249 198	149 388
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-198 963	-131 744
Summa	**50 235**	**17 644**

Till övervägande del kommer samtliga prestationsåtaganden att redovisas som intäkt under 2024.

Not 29 Fordringar/Skulder till koncernbolag

Moderbolaget
Fordringar i koncernbolag inkluderar 10 072 tkr (26 878) i koncernens centralkontosystem hos bank, se not 37.

Koncernen
Koncernen har en skuld till Erik Hemberg Fastigheter AB. Skuld är förvärvad in i koncernen i samband med förvärvet av Fastighets AB Troden och Vasaboken AB. Skulden uppgår per balansdagen till 46 360 tkr (66 360) och löper på marknadsmässiga villkor.

Not 30 Övriga fordringar

Koncernen	2023	2022
Skattekonto o momsfordran	1 773	1 840
Lämnade förskott	-	-
Reversfordringar bostadsrättsföreningar	42 524	-
Övrigt	356	1 367
Summa	**44 653**	**3 207**

Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Bonus från leverantörer	6 372	9 265	-	-
Upparbetade intäkter	-	466	-	-
Förutbetalda projektkostnader	2 446	7 022	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	9 542	6 523	193	221
Summa	**18 360**	**23 276**	**193**	**221**

20240626196638

Not 32 Eget kapital

Aktier och aktiekapital

Den 31 december 2023 bestod aktiekapitalet av 122 613 516 (122 613 516) aktier med ett kvotvärde på 1 krona per aktie. Samtliga aktier är fria. Uppdelningen på de olika aktieslagen är följande:

	Antal
Serie A (1 röst)	1 099 740
Serie B (1/10 röst)	121 513 776
Totalt antal	**122 613 516**

Antal aktier (tusental)	2023	2022
Utestående antal aktier vid periodens slut	122 614	122 614

Reserver

Koncernen	2023	2022
Ingående ackumulerade omräkningsdifferenser	144	144
Årets omräkningsdifferenser	0	0
Utgående ackumulerade omräkningsdifferenser	**144**	**144**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Moderbolaget	2023	2022
Balanserade vinstmedel	149 959 778	128 818 582
Årets resultat	54 325 406	21 141 196
Totalt	**204 285 184**	**149 959 778**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras på följande sätt:

Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie (0,00)	-	-
I ny räkning överföres	204 285 184	149 959 778
Totalt	**204 285 184**	**149 959 778**

Förvaltning av koncernens kapital

För att följa utvecklingen av kapitalet i koncernen används ett antal nyckeltal som löpande följs upp. De nyckeltal som följs upp är soliditet, räntabilitet på eget kapital och räntabilitet på sysselsatt kapital, se förvaltningsberättelse. Bolaget har inga kreditavtal som innehåller krav på att uppfylla vissa nyckeltal.

Not 33 Avsättningar för pensioner

Följande aktuariella antaganden har använts vid beräkning av förmånsbestämda pensionsförpliktelser.

Koncernen	2023	2022
Diskonteringsränta	3,80%	4,00%
Årlig ökning av pension	1,6%	2,1%

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys av antagen diskonteringsränta +/- 0,5% visar:

	3,30%	3,80%	4,30%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	33 401	31 386	29 564

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys av antagen inflation +/- 0,5% visar:

	1,10%	1,60%	2,10%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	29 541	31 386	33 412

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys av antagen livslängd +/- 1 år visar:

	-1 år	DUS 23	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	30 441	31 386	32 320

Specifikation av förändring av pensionsskuld i koncernen	2023	2022
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	30 933	41 202
Pensionsutbetalningar	-1 549	-1 399
Ränta	1 212	730
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	629	-9 314
Övrigt	161	-286
Förpliktelsens nuvärde vid årets slut	**31 386**	**30 933**

Räntedelen i pensionsskulden är i resultaträkningen redovisad som räntekostnad. Övriga delförändringar av pensionsskulden är redovisade under respektive funktion i rörelseresultatet.

Åtagandet för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas i huvudsak genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, URF 10, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda pensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilket inte överensstämmer med IAS19. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 152 procent (172).

Koncernen	2023	2022
Redovisad kostnad för förmånsbestämda planer	2 370	5 860
Redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer	13 384	13 160
Summa	**15 754**	**19 020**

20240626196639

Not 34 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2023	2022
Periodiseringsfond	8 834	11 794
Summa	**8 834**	**11 794**

Not 35 Övriga avsättningar

Koncernen	2023	2022
Långfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	12 381	11 334
Årets avsättning	3 731	4 740
Årets upplösen/ombokning till kortfristiga avsättningar	-3 833	-3 693
Redovisat värde vid årets slut	**12 279**	**12 381**
Kortfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	2 814	1 634
Årets förändring	544	1 180
Redovisat värde vid årets slut	**3 358**	**2 814**

Övriga avsättningar består av avsättningar för garantiåtaganden samt avsättningar för reklamationer. Bedömningen görs enskilt för vardera projekt. Avsättningarna är maximerade till fem år.

Not 36 Förändring i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Kassa-inflöde	Kassa-utflöde	Ej kassapåverkande poster Leasing	2023-12-31
Låneskulder	785 287	139 699	-138 977	-	786 009
Leasingskulder	17 233			-1 804	15 429
Summa	**802 520**	**139 699**	**-138 977**	**-1 804**	**801 438**

	2022-01-01	Kassa-inflöde	Kassa-utflöde	Ej kassapåverkande poster Leasing	2022-12-31
Låneskulder	237 340	281 482	-162 117	428 582	785 287
Leasingskulder	15 920			1 313	17 233
Summa	**253 260**	**281 482**	**-162 117**	**429 895**	**802 520**

Not 37 Checkräkningskredit

Koncernen
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till 40 mkr (40), varav outnyttjat belopp 40 mkr (40).

Not 38 Avtalsskulder

Koncernen	2023	2022
Fakturering på ej avslutade entreprenader	490 356	730 896
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	-446 785	-649 241
Summa	**43 571**	**81 655**

Till övervägande del kommer samtliga prestationsåtaganden att redovisas som intäkt under 2024. Hela 2022 års utgående balans har fullgjorts och intäktsförts under 2023.

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Semester- och löneskuld	12 093	16 256	429	349
Sociala avgifter	12 800	13 870	356	313
Upparbetade projektkostnader	17 504	18 747	-	-
Övriga upplupna kostnader	22 788	13 726	1 271	550
Förutbetalda intäkter	49 276	94 077	-	-
Summa	**114 461**	**156 676**	**2 056**	**1 212**

Not 40 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut inkl checkräkningskredit	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	691 240	761 716	-	-
Företagsinteckningar	73 950	76 950	-	-
Maskiner med äganderättsförbehåll	1 447	10 023	-	-
Summa ställda säkerheter	**766 637**	**848 689**	**-**	**-**

Not 41 *Eventualförpliktelser*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	668 749	550 895
Tillskjutande kapital i intressebolag	100 000	100 000	100 000	100 000
Övriga ansvarsförbindelser	1628	1547	-	-
Summa eventualförpliktelser	**101 628**	**101 547**	**768 749**	**650 895**

Not 42 Resultat per aktie

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 19 126 tkr (43 168) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 122 613 516 (122 613 516).

20240626 19640

Not 43 Kassaflöde

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Av- och nedskrivningar	29 372	18 104	2690	-
Avsättningar	895	1 272	-	-
Andel i intresseföretag	-465	-15 045	-	-
Realisationsvinst	-595	-13 763	1324	-
Orealiserade värdeförändringar	-17 654	-28 367	-	-
Koncernbidrag	-	-	3 854	-3 041
Övrigt	3 306	1 465	595	-
Summa	**14 859**	**-36 334**	**8 463**	**-3 041**

Upplysning om betalda räntor och utdelningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Under året betalda räntor	28 034	6 219	0	0
Under året erhållna räntor	842	364	132	0

Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa- och bankmedel.

Not 44 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar

De finansiella tillgångar som finns och nyttjas i koncernen är långfristiga fordringar, kundfordringar, reversfordringar, aktier och likvida medel. Samtliga belopp som anges nedan motsvarar de bokförda värdena i koncernen.

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar består i huvudsak av fordringar i SEK. Samtliga fordringar är värderade till balansdagens kurs. Betalningsvillkoren för kundfordringarna är 10-30 dagar. Bokfört värde motsvarar verkligt värde.
Koncernens kundfordringar förfaller enligt nedan (mkr):

Koncernen	2023	2022
Ej förfallna kundfordringar	25 430	28 915
Förfallna kundfordringar < 30 dagar	171	3 154
Förfallna kundfordringar 30–60 dagar	1 690	2 148
Förfallna kundfordringar 60–90 dagar	651	1 578
Förfallna kundfordringar > 90 dagar	11 895	4 277
Summa långfristig del	**39 837**	**40 072**

Koncernens kunder erhåller kredit efter att ha ställt någon form av bankmässig säkerhet som kan accepteras. Reserven för framtida förväntade kreditförluster är 2 918 tkr (1 864).

Likvida medel

De likvida medlen består av SEK och EUR är placerade på bankkonton. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 28 455 tkr (150 773) för koncernen och 0 tkr (1) för moderbolaget. Bokfört värde motsvarar verkligt värde.

Valutaterminer

Koncernen hade inga terminskontrakt vid årsskiftet 2023.

Finansiella skulder

De finansiella skulder som finns och nyttjas i koncernen är leverantörsskulder, checkräkningskredit samt lån från kreditinstitut. Samtliga belopp som anges nedan under finansiella skulder motsvarar de bokförda värdena i koncernen. De bokförda värdena överensstämmer med de verkliga värdena på respektive skuld. Omräkning från utländsk valuta till SEK har gjorts till balansdagens kurs.

Leverantörsskulder

Koncernens leverantörsskulder består huvudsakligen av skulder i SEK. Leverantörsskulderna förfaller till största del inom 10-60 dagar.

Checkräkningskredit

Koncernkonto har en beviljad checkräkningskredit på 40 mkr (40).
Vid årsskiftet uppgick utnyttjat belopp i koncernen till 0 mkr (0).
Räntan på checkräkningskrediten är rörlig.

Räntebärande skulder

Koncernens lån från kreditinstitut är fördelade enligt nedanstående förfallodagar/ amorteringsplaner. Lånen består av lån mot traditionella säkerheter som pantbrev och företagsinteckningar samt avbetalningskontrakt. Bolaget har inga krav på lånekovenanter.

Avtalsenliga löptider finansiella skulder	Inom 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde skulder
Leverantörsskulder	55 907	-	-	-	-	55 907	55 907
Upplåning	101 840	49 443	48 223	93 267	536 065	828 838	666 682
Leasingskulder	4 683	4 499	4 315	3 261	-	16 758	14 707
Summa	**162 430**	**53 942**	**52 538**	**96 528**	**536 065**	**901 503**	**737 296**

Utöver ovanstående upplåning finns lån upptagna för finansiering av exploateringsfastigheter med 119 327 tkr (128 904)

Lån upptagna för finansiering av exploateringsfastigheter löper med varierande amorteringsvillkor. Några lån är amorteringsfria och andra amorteras på tre till fem år. Samtliga lån amorteras vid avyttring av respektive fastighet.

Innehavstiden för exploateringsfastigheter är vanligtvis mellan ett och fyra år.

Lånen på balansdagen är upptagna i SEK. Samtliga lån löper med rörlig ränta.

20240626119641

Beräkning av samt upplysning om verkligt värde
Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Finansiella instrument i nivå 1
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Finansiella instrument i nivå 2
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).

Finansiella instrument i nivå 3
I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3.

Onoterade aktier: Anskaffningsvärde regleras med resultatandel ifrån intressebolag vilket i all väsentlighet motsvarar verkligt värde.

Finansiella instrument per kategori

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Kundfordringar	39 837	39 837
Fordran hos intressebolag	4 879	4 879
Likvida medel	28 455	28 455
Summa	**73 171**	**73 171**
2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Kundfordringar	40 072	40 072
Övriga fordringar	8 750	8 750
Likvida medel	150 773	150 773
Summa	**199 595**	**199 595**
2023-12-31		
Skulder i balansräkningen		
Långfristiga räntebärande skulder	724 256	724 256
Kortfristiga räntebärande skulder	77 182	77 182
Leverantörsskulder	55 907	55 907
Summa	**857 345**	**857 345**
2022-12-31		
Skulder i balansräkningen		
Långfristiga räntebärande skulder	581 756	581 756
Kortfristiga räntebärande skulder	220 764	220 764
Leverantörsskulder	131 370	131 370
Summa	**933 890**	**933 890**

20240626619642

Not 45 Risker och riskhantering

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk
Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierad genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att koncernen vid någon tidpunkt inte ha tillgång till eller endast mot ökad kostnad ha tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller ny upptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning. Ränterisk beskrivs som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens ränteutgifter som på sikt och i takt med att affärsområdet Fastighetsutveckling växer blir en av koncernens mer väsentliga kostnadsposter.

Ränteutgifter påverkas huvudsakligen av, förutom omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan, kreditinstituts marginaler och strategin avseende räntebindningsperioder. Den svenska marknadsräntan påverkas huvudsakligen av den förväntade inflationstakten och Riksbankens reporänta. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärdet och kassaflöde såväl som fluktueringar i koncernens resultat.

Valutarisk
Koncernens största valutarisk uppstår i samband med flödesexponering. Denna exponering uppstår när någon av koncernens enheter bedriver försäljning eller inköp i andra valutor än svenska kronor. Styrelsen har fastställt en koncernpolicy i form av ett ramverk för hantering av valutarisker. Huvudinriktningen är att 0–75 procent av det förväntade nettoflödet av utländsk valuta för de närmaste sex månaderna kurssäkras.

Under 2023 har inga terminskontrakt tecknats. Ingen valutarisk har förkommit i koncernen.

Kreditrisk
För samtliga kunder som erhåller kredit sätts en kreditlimit efter individuell prövning. När det gäller privatpersoner är huvudregeln att de erhåller kredit efter att de ställt någon form av bankmässig säkerhet.

Inom koncernens verksamhetsområde Bostadsutveckling förekommer entreprenadavtal med bostadsrättsföreningar. I dessa entreprenadavtal finns ett åtagande som innebär att bostäder som ej upplåtits med bostadsrätt till slutkund sex månader efter entreprenadtidens utgång ska förvärvas av Götenehus. Per 2023-12-31 fanns inga projekt där Götenehus har något åtagande att förvärva någon bostadsrätt.

Likviditetsrisk
Koncernens policy är att finansieringshorisonten ska vara långsiktig. Målsättningen är att de kreditlimiter som finns hos externa kreditgivare dels ska täcka det kapitalbehov som beräknas uppkomma det närmaste året, dels innebära att koncernen har en god likviditetsberedskap. Se även not 42.

Policyn är att likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit ska uppgå till minst 5 procent av koncernens intäkter. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit ska uppgå till minst 10 procent av koncernens intäkter. Placering av likvida medel ska endast ske i bankrelaterade instrument. Per 2023-12-31 uppgick koncernens likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit till 2 procent (11) av koncernens intäkter. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 5 procent (14) av koncernens intäkter.

ÖVRIGA RISKFAKTORER

Konjunkturberoende
Efterfrågan på Götenehus produkter påverkas, liksom för de flesta konsumentprodukter, av förändringar i det allmänna konjunkturläget.

Operativa risker
Verksamheten inom Götenehus är till stor del projektrelaterad. De flesta projekt byggs i samarbete med fristående underentreprenörer. Tillgången och kvaliteten på entreprenörer kan vara en risk för Götenehus.

Koncernen köper och säljer tomtmark för både styckehus- och projektverksamheten. Risk kan finnas att koncernen har för få eller för många byggrätter i portföljen. För att undvika risk för prisnedgångar är det också väsentligt att utvecklingsbar mark ligger i attraktiva områden med god efterfrågan. Med anledning av detta är koncernens tomtinnehav koncentrerat till storstadsområden och universitets- och högskoleorter.

Götenehus har som leverantör av husbyggsatser och entreprenader ett produktansvar. Sådant ansvar gäller under tio år från slutbesiktning. Garantiansvar avseende bristfällig byggnation eller omfattande systemfel innebär ytterst anspråk på skadestånd och kan medföra betydande kostnader. Bolaget tecknar löpande försäkringar mot sådana anspråk i försäkringsbolaget Gar-Bo.

Prisrisker
Prisrisker kan avse oförutsedda kostnadsökningar på material, underentreprenörer och personalkostnader.

Prisutvecklingen på en del material, exempelvis sågade trävaror och skivmaterial, styrs till stor del av utvecklingen på världsmarknaden. Eftersom koncernens marknad är lokal och koncentrerad till Sverige kan detta innebära att det i vissa marknadslägen kan vara svårt att kompensera sig för prisutvecklingen på material.

Säsongsrisker
En kall vinter och annan otjänlig väderlek kan innebära svårigheter vid exempelvis grundläggning och medföra att projekt blir senarelagda.

Utvecklingsrisker
Projektutveckling i egen regi innehåller förutom entreprenadrisken en utvecklingsrisk. Varje projekt måste anpassas till olika förutsättningar på lokala marknader och olika myndighetskrav.

Fastigheternas värde
Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens konsoliderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen.

Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom hyresnivåer, uthyrningsgrad och driftskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna ekonomiska läget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, takten på produktion av nya fastigheter, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. En väsentlig sänkning av marknadsvärdet på fastigheterna kan ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra sina fastigheter utan att ådra sig förluster, vilket sin tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat.

20240626619643

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

På lång sikt påverkas hyresintäkterna för fastigheter bland annat av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens hyresintäkter påverkas av uthyrningsgraden av fastigheterna, kontrakterade hyresnivåer och att hyresgästerna betalar sina hyror. Minskad uthyrningsgrad eller hyresnivåer kommer, oavsett anledning, påverka koncernens intäkter negativt. Risken för stora fluktuationer i uthyrningsgrad och förlust av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal vid avtalets utgång, vilket i det långa loppet kan leda till en minskning i hyresintäkter och en minskning av uthyrningsgraden. Koncernen är även beroende av att hyresgästerna betalar sina hyror i tid. Intäkterna och kassaflödet kan påverkas negativt om hyresgästerna slutar att betala, eller på något annat sätt inte fullgör sina skyldigheter.

Fastighetskostnader

Koncernens hyresgäster som hyr lokaler har vanligtvis relativt långtgående ansvar för drift och underhåll. Driftskostnader är huvudsakligen kostnader som är tariffbaserade, såsom kostnader för el, städning, vatten och värme. Flera av dess varor och tjänster kan vid vissa tillfällen endast köpas från ett fåtal leverantör, vilket också kan påverka priset. När en kostnadsökning inte kompenseras av en reglering av hyran, eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga uthyrningsobjekt kommer resultatet huvudsakligen påverkas av förlust av intäkter. Underhållskostnader innefattar kostnader som är nödvändiga för att långsiktigt behålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov av fastigheterna kan få en väsentlig negativ påverkan på Koncernens inkomster och kassaflöde.

Not 46 Närståendetransaktioner

Koncernen har i mindre omfattning sålt entreprenadtjänster och material till personer och företag som är närstående.

Omfattningen av försäljningen och inköp har uppgått till cirka 4,3 mkr (228,1). Utestående skulder per 2023-12-31 var 46 360 tkr (66 360).

Koncernen har tecknat ett förvaltningsavtal EFH holding som löper över två år, kostnad för detta avtal är ca 2 mkr per år.

Som närstående till Götenehuskoncernen rubriceras i första hand Götenehus dotter- och intresseföretag.

Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 20 och intresseföretag, se not 21.

För Götenehus ledande befattningshavare, se not 3.

Koncernen	2023	2022
Transaktioner med intresseföretag och ledande befattningshavare		
Intresseföretag	419	100
Styrelse	2 948	654 611
Verkställande direktör	0	0
Ledande befattningshavare	0	2 019
Summa	**3 367**	**656 730**

Not 47 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Den 11 januari 2024 beslutade Nasdaq Stockholm efter ansökan av styrelsen för Götenehus Group AB (publ) att B-aktierna i Götenehus avnoteras från Nasdaq First North Growth Market. Sista dag för handel blev den 11 januari 2024.

20240626190644

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen för moderbolaget och koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av verksamhet, ställning och resultat och dessutom beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de har antagits av EU.

Götene den 22 april 2024

Erik Hemberg
Styrelsens ordförande

Andreas Gustafsson
Styrelseledamot

Fabian Dahl
Styrelseledamot

Johan Skarp
Styrelseledamot

Magnus Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

20240626196 45

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Götenehus Group AB,
org.nr 556313-4484

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Götenehus Group AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 16–25. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 10–15 samt på sidorna 26–55 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 16–25. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 3–9 respektive 58–59. Annan information består även av Ersättningsrapporten för 2023 som vi inhämtade före datumet för 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, så som 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 Götenehus Group AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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.

20240626195646

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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande 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.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 23 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

20240626196447

Årsstämma

Götenehus Group AB årsstämma hålls tisdagen den 7 maj 2024. Årsstämman hålls på plats i Götenhus Groups lokaler, Kraftgatan 5, Götene.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i bolagsstämman ska:

- dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena fredagen den 26 april 2024,
- dels anmäla sig till bolaget senast tisdagen den 30 april 2024 per e-post till koncern@gotenehusgroup.se. I anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per den 26 april 2024. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast den 30 april 2024 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

Röstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid årsstämman på plats fysiskt.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2023.

20240626196 48

Adresser

Moderbolag

Götenehus Group AB (publ)
Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 5
Tel. 0511-34 56 00
koncern@gotenehusgroup.se
gotenehusgroup.se

Dotterbolag

Götenehus AB
Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 5
Telefon: 0511-34 56 00
info@gotenehus.se
gotenehus.se

Götenehus Bostad AB
Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 5
Telefon: 0511-34 56 00
info@gotenehusbostad.se
gotenehusbostad.se

Götenehus Entreprenad AB
Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 5
Telefon: 0511-34 56 00

GH Industrifastighet AB
Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 5
Telefon: 0511-34 56 00

Forshem Fastighet Holding AB
Box 17, 533 21 Götene
Besöksadress: Kraftgatan 5
Telefon 0511-34 56 00

Intressebolag

Trähusstaden Sverige AB
451 30 Uddevalla
Besöksadress: Kungsgatan 11
Telefon: 010-456 44 80
info@trahusstaden.se
trahusstaden.se

List of Signatures

20240626619649

GoteneGroup_ÅR_2023 färdig version att signera.pdf

Name	Method	Signed at
BENGT KRON	BANKID	2024-04-23 08:30 GMT+02
FABIAN DAHL	BANKID	2024-04-22 16:10 GMT+02
ANDREAS GUSTAFSSON	BANKID	2024-04-22 13:11 GMT+02
Nils Erik Thorsten Hemberg	BANKID	2024-04-22 10:04 GMT+02

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 7C7A838876B143E7A4CB7D29BBA22369