Årsredovisning

för

Förvaltnings AB Westibulen 7

559340-0780

Räkenskapsåret

2021-10-12 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-04.
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:

Robert Elovson, Styrelseledamot
2023-05-04

Styrelsen för Förvaltnings AB Westibulen 7 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-10-12 - 2022-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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. Götenehus Groups B-aktier är listade på Nasdaq First North Growth Market.

Företaget har sitt säte i Götene.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021/22** (15 mån)
Nettoomsättning	0
Resultat efter finansiella poster	13 741
Soliditet (%)	27,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25 000		**25 000**
Årets resultat		13 740 503	**13 740 503**
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**13 740 503**	**13 765 503**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	13 740 503
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	13 740 000
i ny räkning överföres	503
	13 740 503

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	2021-10-12 -2022-12-31 (15 mån)
		0
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader		-1 308
		-1 308
Rörelseresultat		**-1 308**
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		13 741 811
		13 741 811
Resultat efter finansiella poster		**13 740 503**
Resultat före skatt		**13 740 503**
Årets resultat		**13 740 503**

Balansräkning

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	2	37 056 781
		37 056 781
Summa anläggningstillgångar		**37 056 781**
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank		13 790 503
Summa omsättningstillgångar		**13 790 503**
SUMMA TILLGÅNGAR		**50 847 284**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25 000
		25 000
Fritt eget kapital		
Årets resultat		13 740 503
		13 740 503
Summa eget kapital		**13 765 503**
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		37 081 781
Summa långfristiga skulder		**37 081 781**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**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
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

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

	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	37 106 781
Försäljningar	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37 056 781**
Utgående redovisat värde	**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 Erik Hembergs Fastighets 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 2023-05-02

Andreas Gustafsson
Andreas Gustafsson
Ordförande

Robert Elovson
Robert Elovson

Ärendenummer: 9212850/2023

20230509083322



ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

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

Götenehus Group

Innehåll

3 Året i korthet
5 Vd har ordet
6 Affärsidé, vision, mål
8 Marknadsöversikt
10 Satsning på nytt affärsområde
12 Aktieutveckling

14 Verksamhet

15 Affärsområden inom Götenehus Group
16 Fastighetsutveckling
18 Bostadsutveckling
20 Villor och fritidshus
22 Koncernens segmentsredovisning
23 Flerårsöversikt – segmentsredovisning

24 Förvaltningsberättelse

25 Koncernöversikt

30 Hållbarhetsredovisning

31 Hållbarhetsarbetet
32 Väsentlighetsanalys och intressenter
33 Våra hållbarhetsmål
34 Miljön i fokus
36 Arbetsmiljö och hälsa

40 Finansiell utveckling

41 Koncernens resultaträkning IFRS
41 Koncernens rapport över totalresultat - IFRS
42 Koncernens balansräkning - IFRS
44 Förändringar i koncernens eget kapital - IFRS
45 Koncernens kassaflödesanalys - IFRS
46 Moderbolagets resultaträkning
47 Moderbolagets balansräkning
48 Förändringar i moderbolagets eget kapital
48 Moderbolagets kassaflödesanalys
49 Noter med redovisnings- och värderingsprinciper
70 Revisionsberättelse
73 Bolagsstyrning
74 Styrelse och revisor
76 Ledande befattningshavare
78 Årsstämma
79 Adresser

Ekonomisk information

Götenehus avser att lämna följande ekonomisk information för verksamhetsåret 2023:

Delårsrapport 1 jan – 31 mars	11 maj 2023
Delårsrapport 1 jan – 30 juni	31 aug 2023
Delårsrapport 1 jan – 30 sep	8 nov 2023
Bokslutskommuniké	16 feb 2024
Årsredovisning	april 2024

Götenenus ekonomiska information finns tillgänglig på **gotenehusgroup.se**

20230509083323

Året i korthet

Trots en orolig omvärld med kraftigt stigande inflation och räntor så ökade intäkterna under året till 1 540 mkr. Rörelseresultatet har under samma period ökat till 48,3 mkr. Genom förvärven av kommersiella fastigheter i Trollhättan och Skövde har Götenehus Group tagit stora steg i etableringen av affärsområdet Fastighetsutveckling.

INTÄKTERNA ÖKADE MED

+4,1%

År 2022 uppgick intäkterna till 1 540,1 mkr (2021: 1 478,8 mkr).

RÖRELSERESULTATET

+11%

År 2022 uppgick rörelseresultatet till 48,3 mkr (2021: 43,5 mkr).

RESULTAT EFTER SKATT

+84%

År 2022 uppgick resultatet efter skatt till 63,4 mkr (2021: 34,4 mkr).

Nya förvärv inom fastighetsutveckling under 2022 överstigande 600 mkr.

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

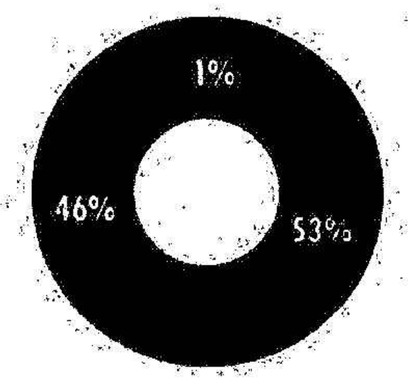


Vid årets slut hade koncernen 262 anställda (287). Medelantalet heltidsanställda i koncernen uppgick under året till 274 personer (264). 23% kvinnor och 77% män

Utmanande marknad i orolig omvärld

Under 2022 har bostadsmarknaden varit avvaktande. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, matkostnader och energipriser har tillfälligt lagt en våt filt över bostadsmarknaden och köparna som sett ökade levnadskostnader har varit avvaktande speciellt inom nyproduktionsmarknaden.

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE



SÅLDA BOSTÄDER

222

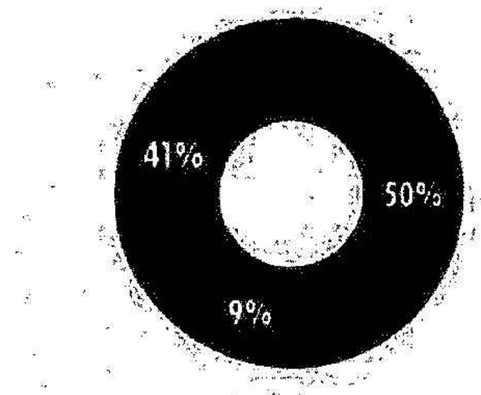
(2021: 623 st)

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

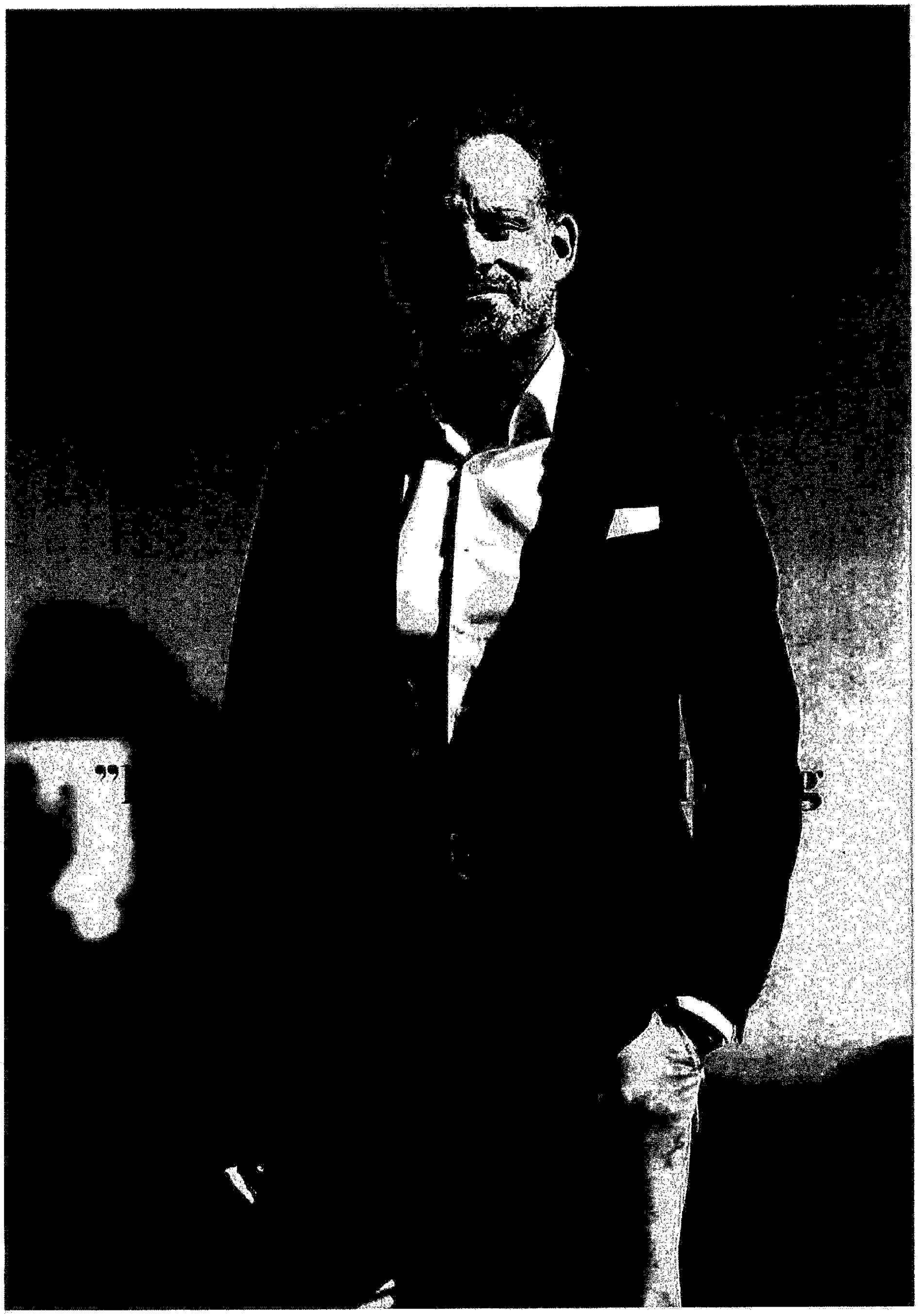
485

(2021: 646 st)

RÖRELSERESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE



I denna rapport baseras belopp och kommentarer på sidorna 3–23 på Götenehus 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



20230509083324

Hållbara affärer i utmanande tider

Den svenska marknaden för villor och fritidshus fortsätter att vara utmanande och hela branschen har påverkats av sjunkande orderingång under 2022. Vårt nya affärsområde Fastighetsutveckling har utvecklats positivt och vi har en stabil finansiell ställning.

För helåret 2022 ökade intäkterna till 1 540,1 mkr (1 478,8) och rörelseresultatet ökade med 11 procent till 48,3 mkr (43,5). Årets siffror har sin grund i den starka orderingången under 2020 och 2021, men försäljningen av nya bostäder minskade kraftigt och det totala antalet sålda bostäder under 2022 stannade vid 222 (623).

Stort behov av bostäder men låg efterfrågan

Affärsområdet Villor och fritidshus präglas av låg efterfrågan på grund av stigande inflation, höga räntor och höga energipriser. Det råder visserligen bostadsbrist på den svenska bostadsmarknaden, men på kort sikt påverkas marknaden av den rådande situationen. Det underliggande behovet av bostäder är stort och Götenehus Group är väl positionerat med ett brett och attraktivt utbud. Under 2022 uppgick antalet sålda bostäder till 142 (328).

Inom Bostadsutveckling har vi en hög andel sålda bostäder i pågående produktion. Däremot är professionella kunder, som bygg- och fastighetsbolag, avvaktande till att lägga nya beställningar och de kraftigt höjda material- och entreprenadpriserna har gjort att Götenehus Group också varit medvetet selektiva i försäljningen. Detta har bidragit till att antalet sålda bostäder under året minskat och uppgick till 80 (295).

Vi ser att de kundtrender som uppstod i samband med pandemin är fortsatt starka. Fler vill bo mer naturnära och vill kunna arbeta mer hemifrån.

Omkostnadsanpassning och utveckling med fokus i sikte

Som en anpassning till de förutsättningar som påverkar alla bostadsutvecklare under kommande år ser vi löpande över våra omkostnader och har med anledning av detta anpassat och minskat bemanningen under det senaste halvåret. Dessutom har vi på koncernnivå tagit initiativ till en översyn av en rad interna processer för att fokusera på verksamheter, aktiviteter och produkter som skapar värde för kunder och aktieägare. Inom ramen för arbetet etablerar vi metoder som såväl underlättar kundernas beslutsprocesser som effektiviserar våra interna rutiner.

Fastigheter ger stabilitet

Satsningen på Fastighetsutveckling genom det helägda dotterbolaget Forshem Fastigheter presenterades i början av året. Satsningen är ett led i att ta vara på de affärsmöjligheter som öppnar sig i en vikande konjunktur samt ett sätt att minska koncernens konjunkturkänslighet, öka lönsamheten och skapa ett stabilt kassaflöde. Under det fjärde kvartalet förvärvades två fastigheter som, tillsammans med ett förvärv från januari 2022, utgör grunden för affärsområdet.

Vi arbetar hela tiden med att utveckla fastigheterna för att förbättra flöden och på så sätt öka intäkter och driftsnettot. Ett bra exempel är invigningen av en ny biograf i den nyförvärvade fastigheten Odenhuset i Trollhättan, vilket bidrar till ett ökat flöde av besökare till fastigheten även på tider då andra aktiviteter inte har öppet. Det är glädjande att fastighetsbeståndet trots rådande konjunktur ökat i värde vilket innebär en förstärkning av vår balansräkning med 27 mkr.

Tack vare våra finansiella förutsättningar har vi möjlighet att överväga ytterligare fastighetsförvärv. Även med dagens höga räntor finns det intressanta objekt som erbjuder en god direktavkastning och positivt kassaflöde.

Hållbar utveckling

Under 2022 beslutades om en investering att bygga ut vår solcellsanläggning i Götene och öka produktionen av förnybar energi med 25 procent, vilket innebär att solcellsanläggningen efter utbyggnaden står för cirka en tredjedel av vårt elbehov. Vidare har vi under året arbetat med att utveckla vårt hållbarhetsarbete och antagit tre hållbarhetsmål för koncernen. De tre nya hållbarhetsmålen, som antogs av styrelsen i februari 2023 handlar om att vi:

- ska bidra till hållbara städer och bostadsområden och vara en hållbar arbetsgivare.
- ska vara en aktiv kraft för en hållbar omställning där vi är verksamma.
- till 2030 ska halvera klimatutsläppen från Fastighetsutveckling jämfört med 2022 och bedriva klimatneutral utveckling av bostäder. Vår värdekedja ska vara klimatneutral senast 2045.

En utmanande tid ger möjligheter

Det som händer i vår omvärld kan vi inte påverka, men det vi kan påverka är hur vi som bolag agerar och vilka beslut vi fattar. Genom våra medarbetares stora engagemang, vår satsning på kommersiella fastigheter, en stabil finansiell ställning och ett stort underliggande behov av bostäder så står vi starkt.

Andreas Gustafsson
Vd Götenehus Group

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

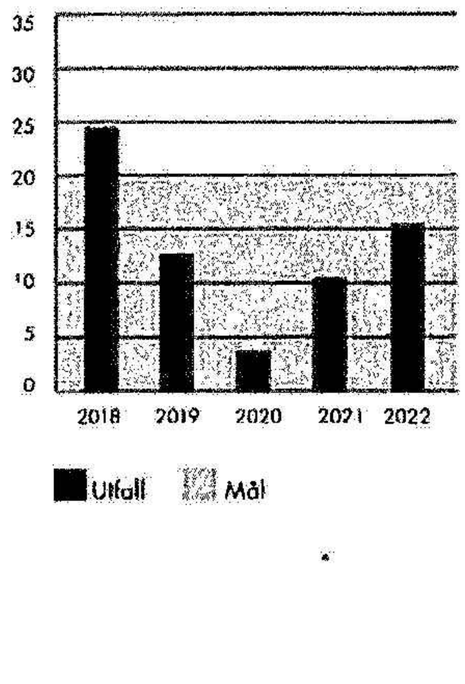
Utdelningspolicyn är att utdelningen baseras på koncernens resultatutveckling med beaktande av framtida utvecklingsmöjligheter och finansiell ställning. Den långsiktiga målsättningen är att utdelningen ska ha en jämn utveckling och uppgå till cirka 30 procent av resultatet efter skatt.

FINANSIELLA MÅL

>20%

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL

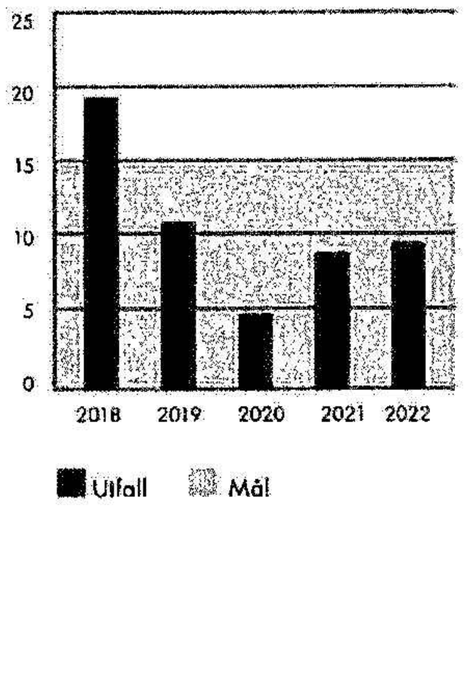
Målet är att räntabiliteten på eget kapital efter skatt ska uppgå till minst 20 %



>15%

RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPITAL

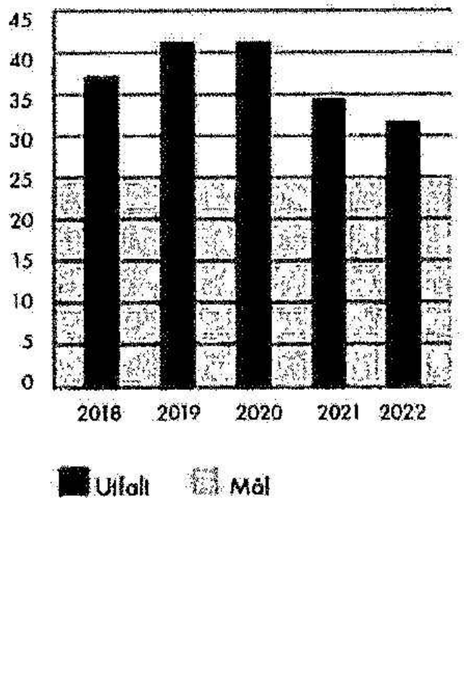
Målet är att räntabiliteten på sysselsatt kapital ska uppgå till minst 15 %



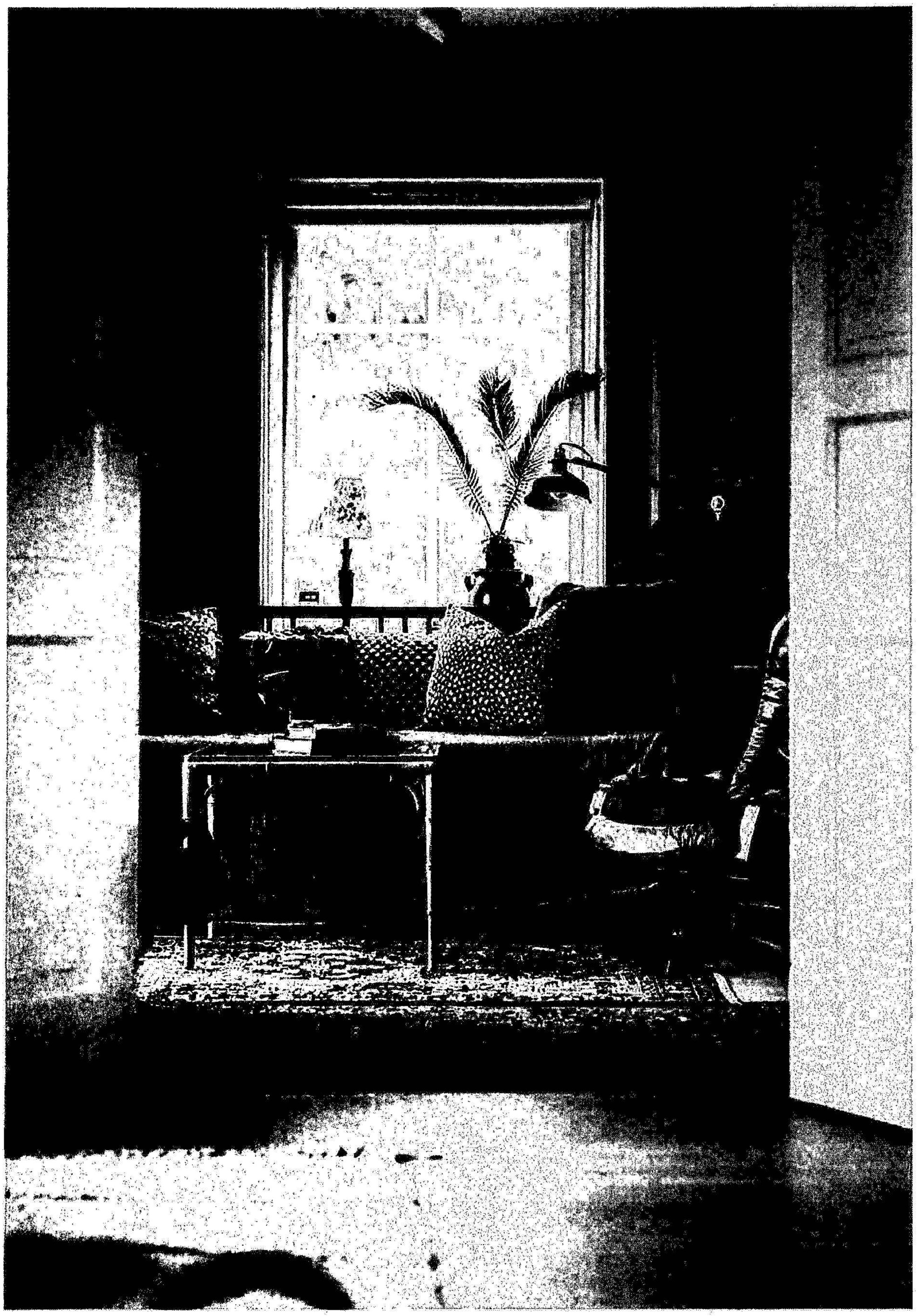
>25%

SOLIDITET

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



2023050908325



Marknadsöversikt och omvärld

Götenehus verksamhet är inriktad på nyproduktion av bostäder samt förvaltning av kommersiella fastigheter på den svenska marknaden, med tyngdpunkt på Stockholmsområdet, sydvästra Skåne, Västra Götaland och områdena kring våra universitets- och högskoleorter.

Bostadsmarknaden

Under 2022 minskade bostadsbyggandet i Sverige. Enligt SCB påbörjades nybyggnation av cirka 54 850 bostäder (67 545) under 2022 vilket är en minskning med 19 procent jämfört med 2021. Antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus minskade med 20 procent till 42 850 bostäder. Antalet påbörjade småhus minskade med cirka 14 procent till ca 12 000 bostäder. Eftersom bostadsbyggandet minskade under 2022 så ökar skillnaden mellan byggbehovet och antalet byggstarter ytterligare.

Boverket gör bedömningen att bostadsbyggnadsbehovet för perioden 2021–2030 är 600 000 bostäder vilket ger ett årligt byggbehov på 60 000 bostäder.

Det blir allt dyrare att producera bostäder. Byggkostnadsindex för flerbostadshus steg med 16,3 procent mellan januari 2022 och januari 2023, enligt SCB. De skenande kostnaderna beror främst på ökade byggherrekostnader, kostnader för drivmedel, elkraft och transporter. Kriget i Ukraina har satt fortsatt press på priserna uppåt.

Hushållens förväntningar på den framtida prisutvecklingen är enligt SEB:s boprisindikator sen slutet av 2022 försiktigt stigande efter en lång period av nedgång under större delen av 2022. De underliggande förutsättningarna för ett stabilt och högt bostadsbyggande i Sverige är goda. Efterfrågan på nyproducerade bostäder har under 2022 varit svag. Räntorna och inflationen har stigit kraftigt under året och levnadsomkostnaderna för konsumenterna har ökat betydligt.

Behovet av fler bostäder i Sverige är stort, befolkningen växer och det är bostadsbrist i de flesta av landets kommuner. Sammantaget är bedömningen att det framtida behovet av nyproducerade bostäder är stort.

Omvärldsfaktorer som påverkar efterfrågan

Världsekonomin och den svenska ekonomin *har påverkats av Rysslands väpnade angrepp* mot Ukraina. Inflationstakten är väldigt hög i hela Europa och såväl materialpriser som energi- och drivmedelspriser har ökat kraftigt. För at' motverka inflationen har riksbanken gradvis höjt styrräntan under 2022 och de väntas fortsätta höja räntan under första halvåret av 2023. Såväl bostadsmarknaden samt marknaden för kommersiella fastigheter har påverkats negativt av den snabba räntehöjningen och transaktionsmarknaden är avvaktande.

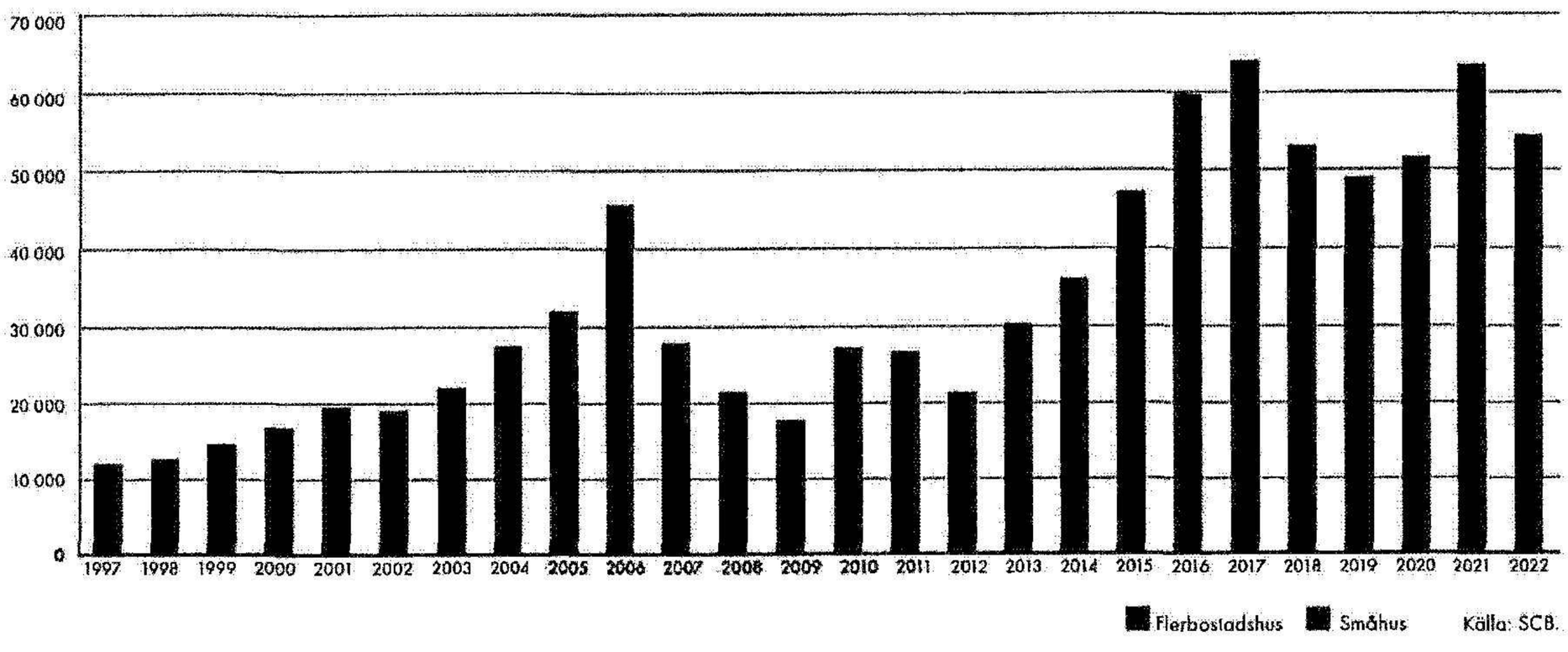
Andra faktorer som påverkar efterfrågan på nyproducerade bostäder i Sverige är:

- Konjunkturen och utvecklingen på de finansiella marknaderna, i Sverige och internationellt, påverkar aktiviteten på den svenska bostadsmarknaden.
- Den demografiska utvecklingen i landet påverkar bostadsproduktionen.
- Urbaniseringstakten i Sverige är i en internationell jämförelse hög. Många personer söker sig till storstadsregionerna som därmed utvidgas och efterfrågar nya bostäder.
- Bolånetak och amorteringskrav påverkar möjligheterna att finansiera bostaden och minskar rörligheten på marknaden.
- Andra politiska beslut som ökade energikrav, ökade ljudkrav, ökade kostnader för bygglov, anslutningsavgifter och andra byggherrekostnader påverkar den slutliga produktionskostnaden.

Det behövs fler bostäder i Sverige. Viktiga faktorer för ett stabilt och högt bostadsbyggande är:

- Ökad tillgång på utbildad arbetskraft är nödvändig om bostadsbyggandet ska öka.
- Ökad tillgång på byggbar och detaljplanerad mark.
- Kraven på kostnadseffektiva nyproducerade bostäder kommer sannolikt att öka.
- Nyproducerade bostäder måste kunna finansieras. Ett ökat bostadsbyggande medför en ökad skuldsättning i samhället, vilket måste hanteras på något sätt.
- För att möta efterfrågan på bostäder behövs det både nyproduktion och ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Ökad rörlighet på bostadsmarknaden kräver i sin tur ökad nyproduktion.

PÅBÖRJADE BOSTÄDER, 1997–2022



20230509083326

Sverige behöver fler bostäder

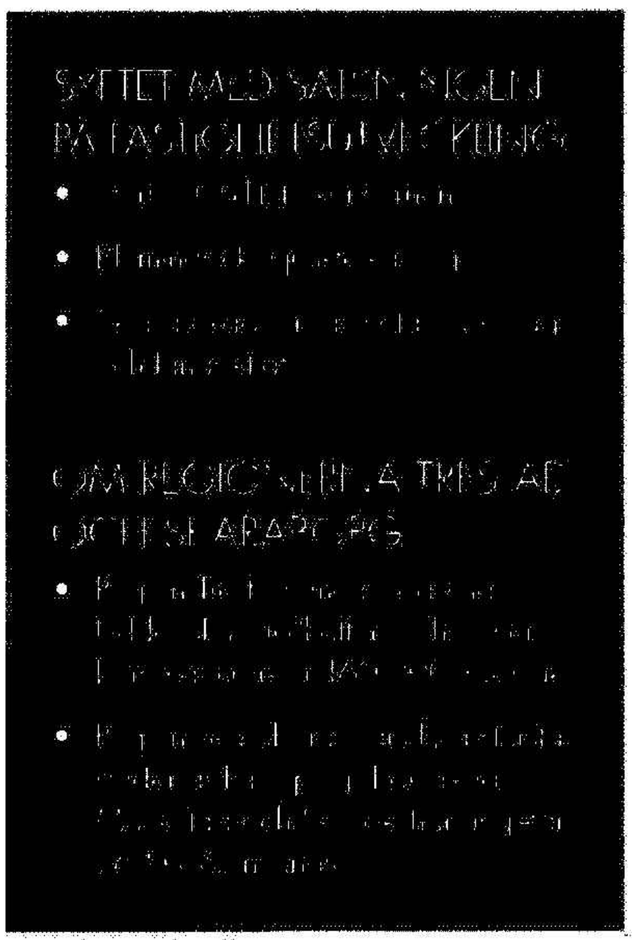


Fastighetsutveckling ett nytt affärsområde

Nu tar vi ett stort steg med affärsområdet Fastighetsutveckling och bolaget Forshem Fastigheter. Vi börjar vår resa med målet att både idag och långsiktigt vara med och utveckla vårt närområde med tillväxtregionerna Skaraborg och Trestad.

För Götenehus Group är Fastighetsutveckling en långsiktig investering. Genom att bredda vårt erbjudande ökar vi vår stabilitet och tillväxt, får ett jämnare kassaflöde och ger oss själva goda förutsättningar för ökad lönsamhet och avkastning i ett osäkert konjunkturläge.

I startskedet genomsyras satsningen av engagemanget i våra närområden där vi är en självklar del av samhället. Här vill vi vara med och bidra till ökad tillväxt och en god samhällsutveckling och därmed göra området till en av de mest moderna och dynamiska regionerna inom hållbar boendemiljö och livskvalitet, utbildning, forskning och utveckling.



Investeringar som utvecklar städer

Under året 2022 gjorde Forshem Fastigheter tre fastighetsinvesteringar i strategiska lägen: Vasaporten i Skövde, är en kommersiell byggnad i centrum som inhyser bland annat butiker och arbetsförmedling. Odenhuset i centrala Trollhättan, har biograf, restauranger och butiker. För dessa fastigheter finns detaljplaner för att bygga lägenheter eller hotell på taken. Sylte Center är en kommersiell fastighet som rymmer vårdcentral, folktandvård, butiker och skönhetssalonger i utkanten av Trollhättan. I direkt anknytning finns det möjlighet att bygga ett hundratal lägenheter.

Alla tre fastigheter ger hyresintäkter redan idag, men har också vakanta ytor som vi kan jobba med och även utveckla för att få till annan typ av nyttjande och ökat värde, Andreas Gustafsson, vd på Götenehus Group:

– Forshem Fastigheter går enbart in i fastigheter där vi har god avkastning från dag ett. Vi ska ha ett positivt kassaflöde och vi vill ha utvecklingsmöjligheter. Både i den egna fastigheten, men även möjlighet till bostadsbyggnation på ett eller annat sätt, så att vi får synergier med våra andra verksamheter.

Tillväxt i Skaraborg och Trestad

Det pågår flera intressanta kommunala projekt i regionerna Skaraborg och Trestad, där god tillväxt förutspås. Befolkningsmängden ökar i takt med att arbetstillfällen tillkommer och många nya bostäder byggs. I Mariestad i region Skaraborg planerar AB Volvo sin batterifabrik och räknar med tusentals nya arbetstillfällen. I Skövde planeras Science City med 4 000 nya bostäder. I Trollhättan finns bland andra Polestar med utveckling och elbilstestning. Dessutom planeras omfattande försvarsinvesteringar i de tre orterna Karlsborg, Skövde och Såtenäs.

Social hållbarhet i praktiken

Götenehus Group vill vara med och ta ansvar och stärka regionerna. Det gör vi dels genom vår fastighetsutveckling där vi investerar långsiktigt i kommersiella fastigheter, både där vi ser utvecklingspotential och där vi står för ägande och underhåll. Men även när vi projekterar hela bostadsområden via vårt affärsområde Bostadsutveckling och när vi bygger småhus för privatpersoner via affärsområdet Villor och fritidshus.

På sikt finns fortfarande ett stort behov av fler bostäder i hela Sverige, och Boverket räknar med att det behöver byggas cirka 63 400 bostäder om året fram till 2030.

– Vi startar i en spännande tid där det finns långsiktigt goda förutsättningar att bygga upp ett starkt fastighetsbestånd. Och eftersom fastighetsmarknaden är stressad nu så ser vi att det kommer att bli fler liknande investeringsmöjligheter framöver. Vårt affärsområde Fastighetsutveckling är i tillväxtfas och vi söker aktivt nya förvärv, säger Andreas Gustafsson.

”Fastighetsutveckling hos oss handlar mycket om stadsutveckling.”

Andreas Gustafsson, vd Götenehus Group



Utveckling av Götenehusaktien

En avvaktande marknad med högre räntor samt högre inflation har satt press på bostadsmarknaden. Trots detta så ökade Götenehus Group intäkter under året och marginalerna stärktes.

Börshandel

Götenehus Groups B aktier är listade på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget använder sig av Erik Penser Bank AB som Certified Adviser. Den röststarka A-akt'en är inte noterad. Kursen på aktien varierade under året mellan 2:39 och 5:80 kronor. Den sista noterade betalkursen under 2022 blev 3:81 kronor (5:76). Vid utgången av 2022 uppgick det totala börsvärdet till 463 mkr (533,5).

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 resultatet efter skatt.

För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen årsstämman att ingen utdelning lämnas (0:15).

Aktiekapital

Vid utgången av 2022 uppgick aktiekapitalet till 122,6 mkr. Under året har det nyemitterats 30 000 000 B-aktier till EHF Holding AB till en teckningskurs på fyra kronor. 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 ingen skillnad i de olika aktieseriernas rätt i bolaget.

Enligt bolagsordningen har innehavare av A-aktie rätt att efter skriftlig framställning till bolaget begära att A-aktie ska stämplas om till B-aktie. Under 2022 har inga A-aktier stämplats om till B-aktier.

Antalet aktier i bolaget uppgick vid utgången av 2022 till 122 613 516. Aktierna är fördelade på 1 099 740 A-aktier och 121 513 776 B-aktier.

Nyemission

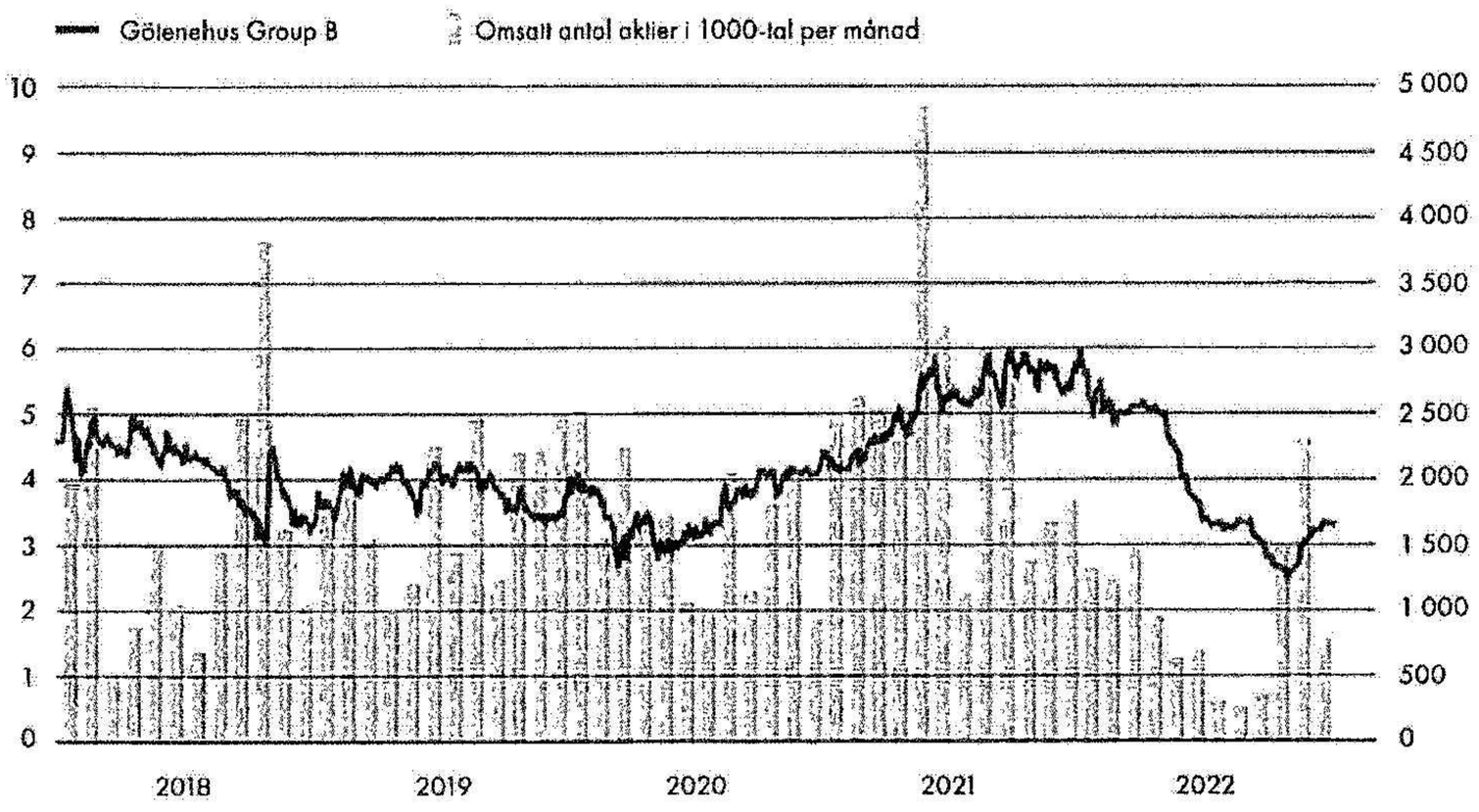
Bolaget har under 2022 nyemitterat 30 000 000 B-aktier till EHF Holding AB till en teckningskurs på fyra kronor. Totalt tillfördes bolaget 120 mkr.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick 2022-12-31 till 2 113. De tio största aktieägare (inklusive familj och bolag) innehar aktier som motsvarar 87,7 procent av rösterna och 86,7 procent av kapitalet.

De största aktieägarna den 31 december 2022 var; Erik Hemberg privat genom familj och inklusive bolaget Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 73,6 procent av rösterna och 72 procent av kapitalet, Nordea Liv & Pension PBI med ett innehav om 7,5 procent av rösterna och 8,1 procent av kapitalet och Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension med ett innehav om 1,9 procent av rösterna och 2,0 procent av kapitalet.

GÖTENEHUS GROUPS B-AKTIE, UTVECKLING OCH OMSÄTTNING, JANUARI 2018 – DECEMBER 2022



20230509083328

FÖRÄNDRING I ANTALET AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

År / Transaktioner	Totalt antal A-aktier	Totalt antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde/aktie	Aktiekapital, mkr
2006	1 099 740	4 951 260	6 051 000	4 kr	24,2
2013 Minskning aktiekapital	1 099 740	4 951 260	6 051 000	1 kr	6,1
2013 Nyemissioner	1 099 740	85 882 072	86 981 812	1 kr	87,0
2016 Konvertibel 2011/2016	1 099 740	86 213 776	87 313 516	1 kr	87,3
2018 Nyemission 2013/2018	1 099 740	89 213 776	90 313 516	1 kr	90,3
2018 Nyemission 2015/2018	1 099 740	91 513 776	92 613 516	1 kr	92,6
2022 Nyemission	1 099 740	121 513 776	122 613 516	1 kr	122,6

DATA PER AKTIE – SEGMENTSREDOVISNINGEN

		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat efter skatt före utspädning [1]	kr	0:52	0:37	0:12	0:37	0:66	0:66
Resultat efter skatt efter utspädning [1]	kr	0:52	0:37	0:12	0:37	0:65	0:64
Utdelning (2022 förslag)	kr	-	0:15	0:15	-	0:15	0:15
Eget kapital	kr	4:07	3:45	3:21	3:09	2:91	2:46
Börskurs 31/12	kr	3:81	5:76	4:19	3:75	3:34	4:58
Direktavkastning [2]	%	-	2,6	3,6	-	4,5	3,3
Börskurs/Eget kapital	%	93,7	166,8	130,5	121,4	114,7	186,5
Genomsnittligt antal aktier före utspädning	tusen	122 614	92 614	92 614	92 614	89 889	87 314
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning	tusen	122 614	92 614	92 614	92 614	91 030	90 389
Antal aktier vid årets slut före utspädning	tusen	122 614	92 614	92 614	92 614	92 614	87 314
Antal aktier vid årets slut efter utspädning	tusen	122 614	92 614	92 614	92 614	92 614	90 010

[1] Resultat efter skatt innefattar enbart kvarvarande verksamheter

[2] Direktavkastning definieras som utdelningen i procent av börskursen vid årets slut

UPPDELNING AKTIESLAG, 2022-12-31

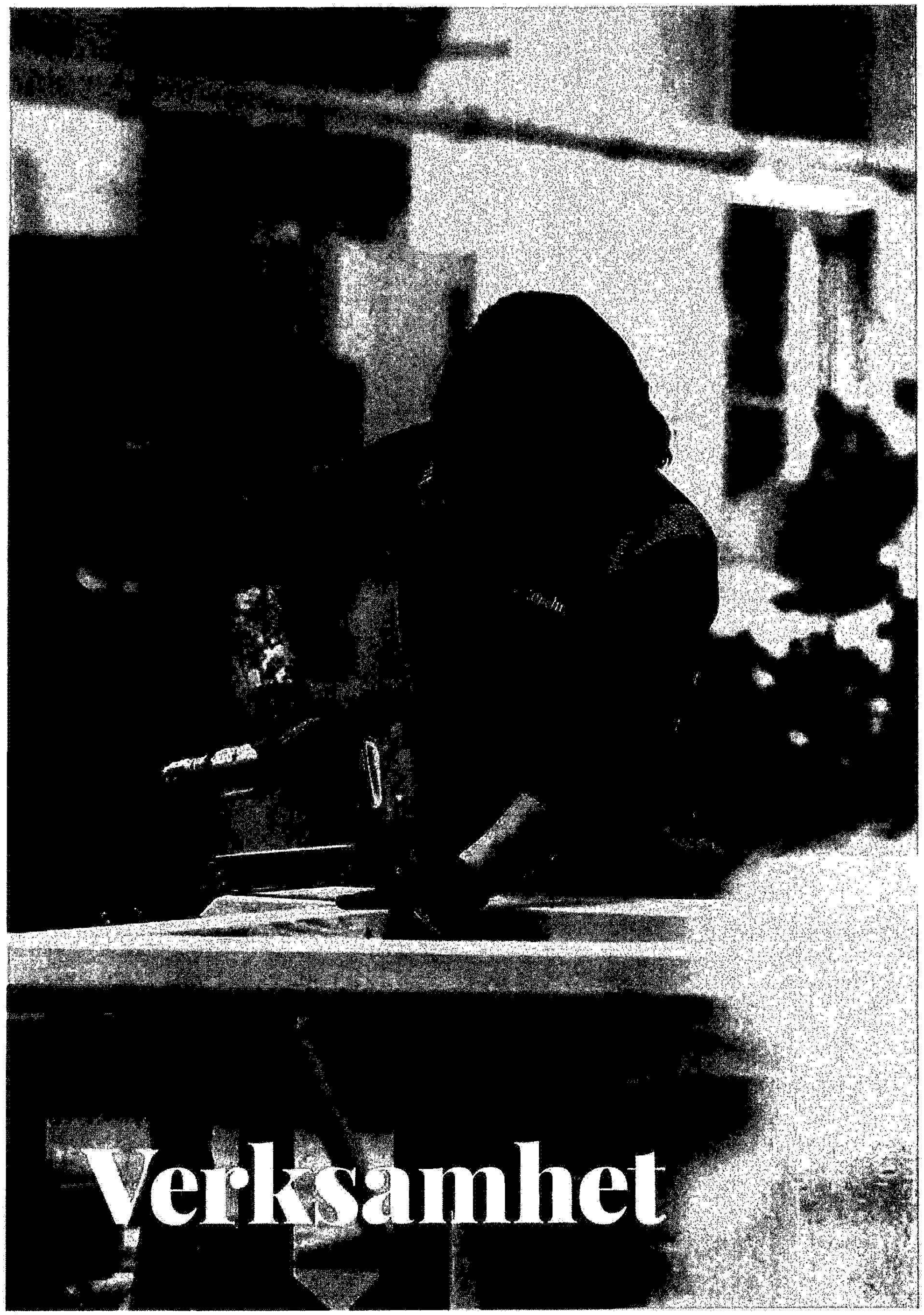
Aktieslag	Antal aktier	Totalt i % av röster	Andel i % av kapital
A	1 099 740	10,7	0,9
B	121 513 776	89,3	99,1
Summa	**122 613 516**	**100,0**	**100,0**

AKTIEÄGARFÖRDELNING, 2022-12-31

Antal aktier i storleksklasser	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1–5 000	1 688	1 631 654	1,3
5 001–10 000	163	1 302 414	1,1
10 001–20 000	103	1 527 383	1,3
20 001–50 000	91	3 032 931	2,5
50 001–100 000	25	1 825 254	1,5
100 001–500 000	32	6 505 957	5,4
500 001–	11	105 688 183	87,0
Summa	**2 113**	**121 513 776**	**100,0**

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA

De största aktieägarna var enligt Euroclear Sweden AB 2022-12-31	A-aktier	B-aktier	Totalt	% av röster	% av aktiekapital
Fam Hemberg inkl bolag	1 033 740	87 255 384	88 289 124	73,6	72
Nordea Liv & Pension PBI	0	9 991 714	9 991 714	7,5	8,1
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	0	2 460 114	2 460 114	1,9	2
Kent Molin	66 000	1 453 589	1 519 589	1,6	1,2
Claes Hansson	0	1 205 000	1 205 000	0,9	1
Swedbank Försäkring	0	860 001	860 001	0,6	0,7
Roland Danielsson	0	793 785	793 785	0,6	0,6
Anders Borgenhard	0	634 256	634 256	0,5	0,5
Torbjörn Rösth	0	623 328	623 328	0,5	0,5
Jan Olsson	0	550 000	550 000	0,4	0,4
Övriga	0	15 686 605	15 686 605	11,9	13
Summa	**1 099 740**	**121 513 776**	**122 613 516**	**100,0**	**100,0**

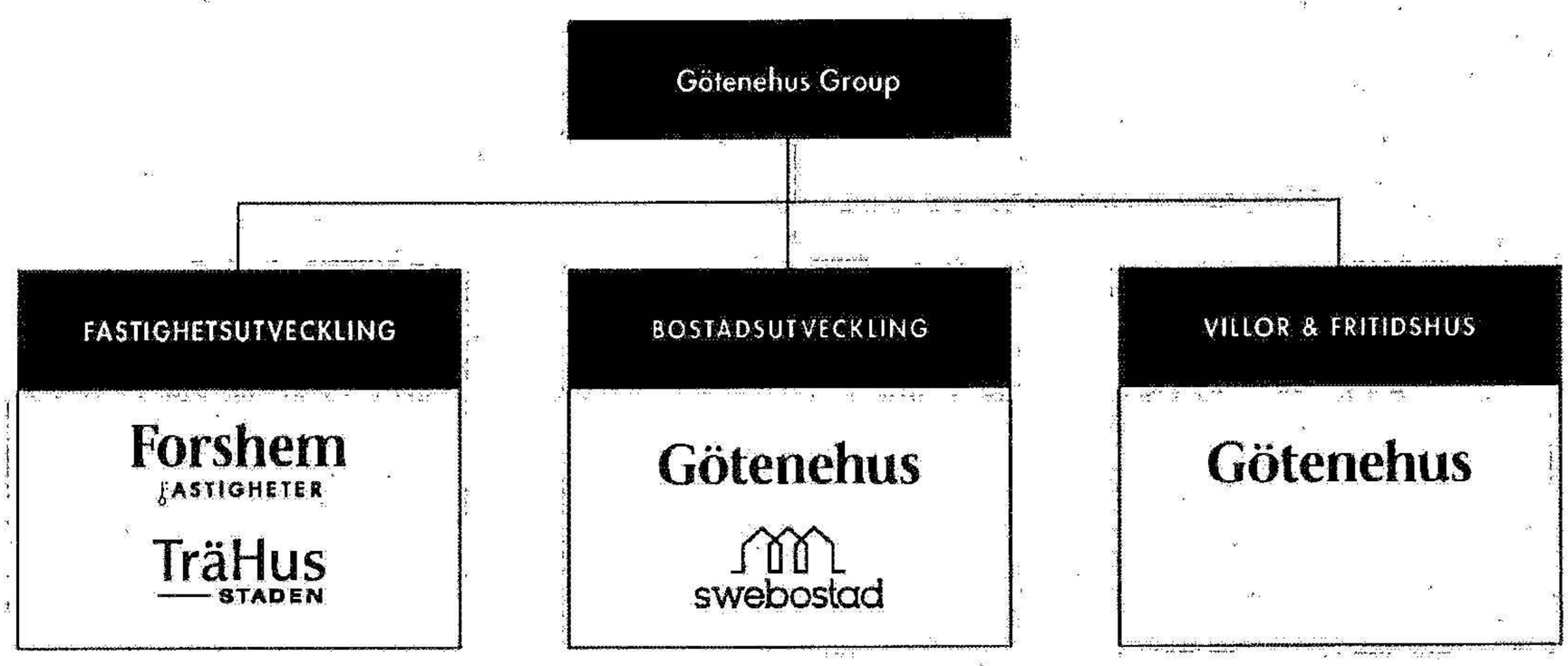

Verksamhet

20230509083329

Affärsområden inom Götenehus Group

Götenehus Group är en väletablerad aktör som har en unik position på den svenska fastighets- och bostadsmarknaden med fokus på fastighetsutveckling, bostadsutveckling och småhusverksamhet. Verksamheten bedrivs under varumärkena Forshem Fastigheter, Trähusstaden, Götenehus och Swebostad.

Vår fastighetsförvaltning sker både i egen regi och genom delägarskap i fastighetsbolaget Trähusstaden. Vi utvecklar också industriellt producerade bostäder där människor trivs och lever sina liv – och vi är stolta över att vara en del av en positiv samhällsutveckling. Verksamheten inom Götenehus Group är uppdelad på affärsområdena Fastighetsuteckling, Bostadsutveckling samt Villor och fritidshus.



SÅLDA BOSTÄDER

222

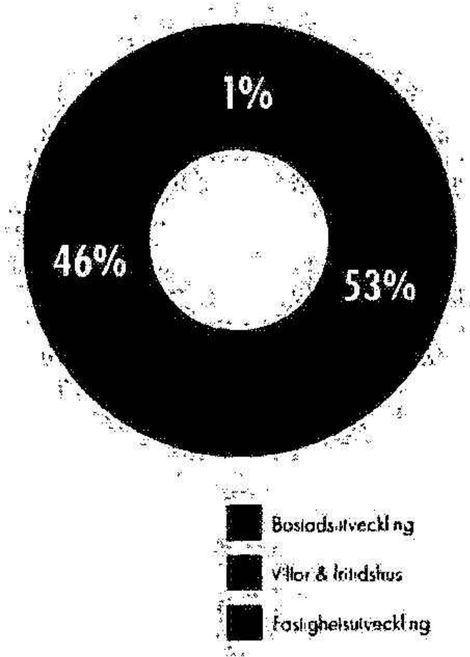
Flerårsöversikt, se sid 23

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

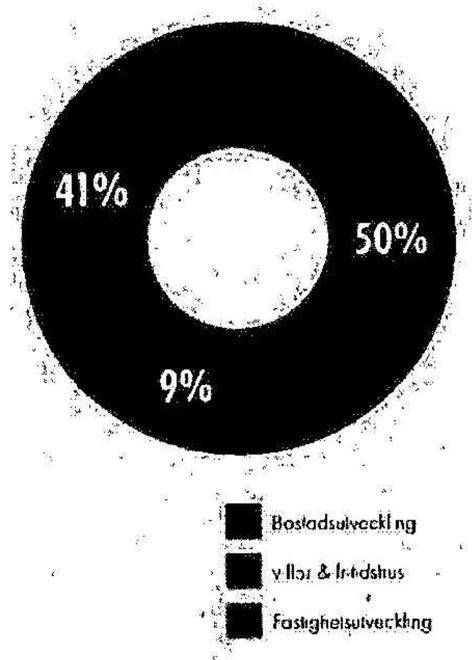
485

Flerårsöversikt, se sid 23

ANDEL AV KONCERNENS INTÄKTER 2022



ANDEL AV KONCERNENS RÖRELSERESULTAT 2022





Odenhuset, Trollhättan

Fastighetsutveckling

Affärsområdet innefattar ägande, förvaltning och utveckling av kommersiella fastigheter genom bolaget Forshem Fastigheter. Affärsområdet Fastighetsutveckling innehåller också det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden som äger, förvaltar och utvecklar hyresbostäder.

Utveckling och förvaltning av fastigheter

Inom affärsområdet Fastighetsutveckling bedriver vi egen utveckling och förvaltning av fastigheter. Det sker dels i egen regi genom bolaget Forshem Fastigheter, dels genom vårt delägarskap i fastighetsbolaget Trähusstaden. I verksamheten ingår att äga, förvalta och utveckla bostäder och kommersiella fastigheter. Syftet är att förändra och utveckla fastigheternas användningsområden, sänka driftskostnader och arbeta med långsiktiga och stabila hyresgäster. Fastigheterna kan också innehålla utvecklingsmöjligheter för bostäder för att samverka med Götenehus Groups övriga verksamheter.

Forshem Fastigheter

Forshem Fastigheters verksamhet bedrivs i Västsverige i regionerna Skaraborg och Trestadsområdet med Skövde och Trollhättan som centralorter. Bolaget ägs och utvecklas av Götenehus Group som också har inlett samarbete med rådgivaren Newsec för affärsutvecklingen. Tillsammans kombineras Götenehus Groups lokala förankring och långa erfarenhet av bostadsutveckling med Newsecs breda erfarenhet av fastighets- och stadsutveckling.

Genom Forshem Fastigheter vill vi bidra till ökad tillväxt och positiv samhällsutveckling i regionernas städer. Vi är därmed med och gör området till att bli en av de mest moderna och dynamiska regionerna inom hållbar

20230509083330

boendemiljö och livskvalitet, mobilitet samt utbildning, forskning och utveckling.

Fastighetsbeståndet består i dagsläget av två fastigheter i Trollhättan; Odenhuset och Sylte Center, samt handelsfastigheten Vasaporten i Skövde.

”Vi utvecklar och bygger personliga boenden och miljöer.”

Fastighetsbolaget Trähusstaden

Vår långsiktiga förvaltning sker genom delägarskap i fastighetsbolaget Trähusstaden. Trähusstadens målsättning är att successivt bygga upp ett bestånd av nyproducerade bostäder bestående av hyresrätter, i huvudsak producerade av Götenehus.

Trähusstaden äger idag två bostadsområden; Parasollen och Staketet 1 i Skövdes stadsdel Trädgårdsstaden. Produktion av nya bostäder pågår i Sylörten 1, Askeslätt Lidköping.

Götenehus Group äger 50 procent av bolaget. Övriga 50 procent ägs av Jula-koncernens fastighetsbolag, G&K Blanks Fastigheter AB.



– Vasaporten behöver mycket omsorg och visionen om påbyggnad med bostäder och kanske även andra verksamheter finns kvar, säger Andreas Gustafsson, vd och koncernchef Götenehus Group (th) och Martin Klaesson som är affärsområdeschef för Fastighetsutveckling.

FASTIGHETSFÖRVÄRV AV HANDELS- OCH SAMHÄLLSFASTIGHETER

I november 2022 förvärvades två kommersiella fastigheter: Vasaporten i Skövde och Odenhuset i Trollhättan. Total uthyrningsbar yta överstiger 24 000 kvadratmeter. I hyresgästerna utgörs främst av kontor, handel och en biograf. Därutöver finns cirka 950 parkeringsplatser. Fastigheterna har också utvecklingsmöjligheter för framtida bostadsbyggnation om 20 000 BTA (bruttoarea).

Förvärven var ett viktigt steg i vår satsning på fastighetsutveckling. Affärerna tillför bolaget ett stabilt kassaflöde, ger ökad intjäning och gör också koncernen som helhet mindre känslig för konjunktursvängningar. Fastigheterna är belägna i strategiskt bra lägen och har en mycket bra hyresgäststruktur med många stabila och långsiktiga hyresgäster. Att fastigheterna också har utvecklingsmöjligheter för bostäder ger positiva synergier med bolagets övriga affärsområden.

FASTIGHETSUTVECKLING

	2022	2021
Intäkter, mkr	15,0	1,3
Driftnetto, mkr*	21,5	4,3
Rörelsemarginal i %	143%	330,8%
Värdeförändring förvaltningsfastighet	28,4	
Redovisat värde förvaltningsfastighet	636 552	

* I driftnettot ingår resultatandel från intressebolaget Trähusstaden med 15,0 mkr (3,2).

NYCKELTAL TRÄHUSSTADEN SVERIGE AB

	JAN-DEC 2022
Intäkter perioden, tkr	10 113
Rörelseresultat perioden, tkr	3 710
Antal förvaltade bostäder, tkr	103
Driftsnetto, tkr	6 511
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, tkr	31 100
Vakansgrad i %	0%



Brf Esters tycka, Kungälv

Bostadsutveckling

Inom affärsområdet utvecklar, projekterar, säljer och bygger vi bostäder på egen eller annans mark genom varumärkena Götenehus och Swebostad. Verksamheten drivs från kontor i Götene, Lund, Göteborg och Stockholm och är uppdelad i två verksamhetsområden.

I huvudsak innefattar affärsområdet projektutveckling av gruppbyggda småhus och flerfamiljshus. Vi agerar även som entreprenörer då vi projekterar och bygger bostadsprojekt åt andra professionella byggherrar.

Verksamhetsområde Bostad

Inom verksamhetsområdet Bostad utvecklar vi bostadsområden i egen regi, från markköp till nyckelfärdig bostad. I arbetet ingår planering och marknadsföring av bostäder och bostadsområden som därefter säljs via mäklare. Varje nytt bostadsområde skapas med hållbarhet och sociala faktorer i åtanke. Målet är att *främja en god samhörighet mellan den egna* bostaden och det offentliga rummet. Vår filosofi "inbyggd omtanke" genomsyrar hela processen och för oss betyder det en bostad som är genomtänkt och framtagen av våra egna arkitekter med målet att skapa en enkel vardag där socialt samspel, trivsel och en bra hemkänsla är i fokus.

Vi bygger bostadsrätter eller äganderätter i form av villor, radhus, parhus och flerbostadshus i egen regi. Produkterna är *standardiserade, men anpassas efter varje* projekts förutsättningar. Under året produktionsstartades 144 bostäder i bland annat Malmö, Alingsås, Lidköping och Bålsta.

Under varumärket Swebostad bygger vi i egen regi hållbara och prisvärda bostadsrätter uppförda som flerbostadshus och radhus i två till fyra plan, enligt samma koncept. Snabbhet och effektivitet är ledstjärnan i bolaget och det genomsyrar alla processer från idé till nyckelfärdig bostad. Under året produktionsstartades 33 bostäder i Enköping och Lidköping.

Verksamhetsområde Bygg

Verksamhetsområdet Bygg projekterar och bygger bostäder och bostadsområden åt professionella beställare. Under 2022 produktionsstartades nya bostadsområden åt bland annat Stena Fastigheter. Under året har även 37 bostäder producerats åt Sveriges *Allmännyttas medlemsföretag genom ramav-*

20230509083331

talet Kombohus Småhus, som tecknades 2018. Ramavtalet löpte fram till och med maj 2022. Därefter kan beställda bostäder enligt avtalet produceras och uppföras under ytterligare fyra år.

Produktbredd ger stor flexibilitet

I vår husfabrik för industriell husproduktion av trähus produceras ett brett produktutbud med lägenheter, radhus och fristående villor. Byggsatserna monteras och byggs sedan antingen av det egna bygg- och anläggningsbolaget Götenehus Entreprenad AB eller externa samarbetspartners.

Investeringar i utvecklingsbar mark

Vi investerar kontinuerligt i utvecklingsbar mark för framtida bostadsområden. Det befintliga markinnehavet är i nivå med verksamhetens behov för de närmaste åren. Nya markområden initieras löpande i syfte att både ersätta områden som exploateras och för att möjliggöra framtida tillväxt. Byggrättsportföljen omfattar byggrätter på egenägd mark och byggrätter som disponeras genom villkorade förvärv eller samarbetsavtal med både privata och kommunala markägare. Exempel på ett tillskott i byggrättsportföljen under 2022 är ett större markområde i Tullinge, Botkyrka samt en markanvisning i Lidköping.



VI TRIVS! VÅRT RADHUS BLEV TILL OCH MED BÄTTRE ÄN VAD VI FÖRVÄNTAT OSS.

Familjen Shala flyttade in i sitt nya radhus i kvarteret Badtunnan i Trädgårdsstaden i Skövde under juni 2022. Paret hade hört talas om Götenehus och förknippade varumärket med god kvalitet och bra service. Därför var beslutet att köpa radhuset inte svårt att ta. De gjorde flera personliga tillval som gör det där lilla extra för att det nya hemmet ska kännas som just deras och de tycker båda att kontakten med Götenehus fungerade väldigt bra. Hade de frågor eller funderingar så gick det snabbt att få svar från projektledaren på Götenehus.

För några år sedan lade paret ner mycket tid på att renovera sin dåvarande bostad. Eftersom familjen Shala nu också består av tre små barn som kräver mycket uppmärksamhet såg de fördelarna med att köpa ett nyckelfärdigt radhus, där de vet att de får bra kvalitet och att allting är nytt och fräscht.

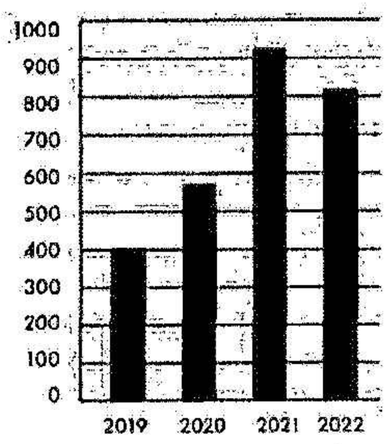
Att köpa ett radhus med äganderätt är positivt tycker familjen. Dels upplever de verkligen att det är deras eget hus och trädgård. Samtidigt är det är skönt att det finns en samfällighet där de boende tar gemensamt ansvar för sina omgivningar. Familjen konstaterar att de trivs jättebra i sitt nya hus: Här känns som vi kan bo kvar i många, många år framöver och det är ju känslan man är ute efter i sitt nya hem!



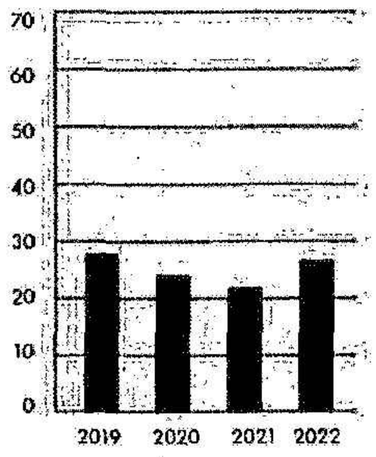
BOSTADSUTVECKLING

	2022	2021
Intäkter, mkr	810,4	932,1
Rörelseresultat, mkr	26,1	22,2
Rörelsemarginal, %	3,2%	2,4
Antal sålda bostäder, st	80	295
Antal produktionsstartade bostäder, st	240	433

INTÄKTER, MKR



RÖRELSERESULTAT, MKR





Tårkhem Arkitekt SAR/MSA Johan Danielsson

Villor och fritidshus

I affärsområdet Villor och fritidshus ingår marknadsföring, försäljning och byggnation av monteringsfärdiga småhus. Villorna och fritidshusen marknadsförs av varumärket Götenehus.

Kvalitetsmedvetna kunder med höga krav

Våra villor och fritidshus marknadsförs och säljs via en väl etablerad säljkår med säljkontor på ett tjugotal orter i Sverige. Målgruppen är kvalitetsmedveten och har höga krav på design, trygghet och servicenivå. Kunderna uppskattar genomtänkt estetik, nyskapande arkitektur och god planlösning.

Marknaden för villor är främst storstadsområden inklusive kranskommuner och mellanstora kommuner. När det gäller fritidshus finns marknaden i kustområden, inlandet och fjällområden. En ny fritidshusserie lanserades hösten 2021 och ersatte den tidigare serien från VärsåsVillan. Den kompetens och erfarenhet som finns inom området fritidshus samlas nu inom varumärket Götenehus.

Brett utbud möter kundernas behov

Produktutbudet inom affärsområdet Villor och fritidshus är indelat i sex olika husserier för att möta kundernas olika behov och ge utrymme för kundanpassade lösningar.

I huvudkatalogen presenteras kataloghusen och ett brett utbud av husmodeller i klassisk och modern stil för olika tomter och förutsättningar. Gemensamt för husen är genomtänkta planlösningar där stor hänsyn tagits till både ett bekvämt vardagsliv och gott om ljusinsläpp.

Pakethus är en serie med femton husmodeller där våra arkitekter paketerat tillvalsmöjligheterna för att ge kunden en smidig och rationell process. Kunderna erbjuds samma höga standard som i kataloghusen, men med färre val, kortare leveranstid och ett attraktivt pris. Alla pakethus går att bygga digitalt i husbyggarverktyget "Bygg Online" där kunden kan göra exteriöra och interiöra val och tillval och se priset direkt.

Herrgårdsserien är inspirerad av traditionella herrgårdar, men husen är anpassade för den moderna familjen. De har klassiska proportioner och tidstypiska detaljer som sätter sin prägel både utvändigt och invändigt.

Husserien Origo riktar sig till bostadsköpare som uppskattar modern kubism. Villorna kännetecknas av en sparsmakad och strikt design inspirerad av 1920- till 30-talets modernism och funktionalism. Arkitekturen sticker ut med sina rena ytor och räta linjer.

Subline är en husserie som kännetecknas av stort ljusflöde, öppna ytor och härlig rumskänsla. Arkitekturen påminner om barndomens byggklossar, med huskroppar som

20230509083332

kunden själv kan kombinera och anpassa efter behov.

Fritidshusserien kännetecknas av hög kvalitet med året-runt-standard. Här finns ett brett utbud av fritidshus med flera utseenden, storlekar och planlösningar för olika behov.

Anpassningsbara hus ger flexibilitet

Götenehus kunder har stora möjligheter att anpassa sitt hus efter egna önskemål och tomtens förutsättningar. De kan till exempel välja mellan olika taktyper, fasadmaterial, färgsättningar och planlösningar. Götenehus arkitekter ritar även helt kundunika hus.

Entreprenadformer

Götenehus villor och fritidshus säljs till största delen som totalentreprenad, vilket innebär ett avtal för kunden och att Götenehus tar ansvar för hela byggprocessen. Det förekommer även leveranser av byggsatser där kunden själv eller tillsammans med bolagets säljare handlar upp en entreprenad.

Visningshus och tomter

Möblerade visningshus ger den rätta upplevelsen av ett Götenehus. På plats i ett av husen märks den genomtänkta arkitekturen och kunden kan uppleva den höga kvaliteten i detalj. I Arlandastad finns visningshusområdet Nybygget, där fritidshuset Hindsen visas. På Husknuten i Göteborg visas sedan tidigare villan Subline. Två nya visningshus har invigts under 2022; i Landskrona visas Solhem, ett plusanpassat pakethus med extra tillval och i Uppsala går det att uppleva husmodellen Kronås i modernistisk ladhusstil. Under året har säljkåren genomfört ett trettiotal visningar av kundhus runt om i landet.

En viktig faktor för försäljning av villor och fritidshus är tillgång till tomtmark. Eftersom tillgången av kommunala tomter är begränsad i många regioner arbetar vi aktivt med egna markköp. I tomtbanken finns både enskilda tomter och tomter i lite större områden, där potentiella kunder kan bygga valfritt Götenehus.



Arkitekt SAR/MSA Johan Danielsson, Börje Lundqvist.

VINNARE AV TÄVLINGEN ÅRETS SMÅHUS 2022

I försäkringsbolaget Gar-Bos årliga tävling "Årets småhus" blev Götenehus vinnare med huset Tunhem. Utmärkelsen ges i en prestigefull tävling för branschen som arrangeras för fjärde året i rad. Juryn har bland annat tittat på form och funktion, innovation, byggprocess, kundupplevelse, hållbarhet och kvalitet. Vinnarhuset ligger vid sjön Ören utanför Gränna och är en stålig tvåplansvilla på 187 kvadratmeter. Huset har ritats av SAR/MSA Johan Danielsson och Börje Lundqvist. Hela processen har skett under ledning av säljare Kenneth Roos och projektledare Jonas Ström. Juryns motivering löd: "Med genomtänkta materialval och lokala hantverkare har man lyckats skapa ett hållbart hus med herrgårdskänsla, inspirerat av den gamla tidens byggtradition. Utöver att huset ligger vackert placerat i sin omgivning finns det en symmetri i huset där ljusinsläppen tagits till vara på ett inbjudande sätt, och där varje kvadratmeter är nyttjad i en flexibel planlösning. Det är ett hus byggt för livet."



Arkitekt SAR/MSA Johan Danielsson.

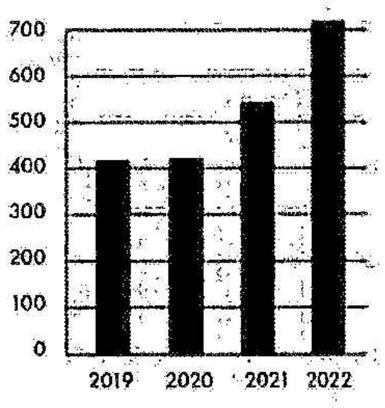
KRONÅS – NYTT VISNINGSHUS I UPPSALA

I oktober invigdes villa Kronås – ett nytt visningshus i Skölsta utanför Uppsala. Kronås är Götenehus nyaste husmodell som är ett välplanerat och funktionellt hus inspirerat av ladhusarkitekturen. Planlösningen i korsplan ger både gemensamma umgängesytor och mer avskilda rum. Centralt placerat finns kök och köksö, matsal plus en samvarodel närmast det generösa glaspartiet på gaveln. Det separata föräldrasovrummet har badrum och klädkammare medan barn- och ungdomsdelen har allrum och utgång till terrass. De många fönsterpartierna ger stora ljusinsläpp och utblick. Tack vare husets form skapas väderskyddande hörn och uteplatser. Terrassens tydliga arkitektur med kraftiga hörnpelare ger Kronås en unik karaktär.

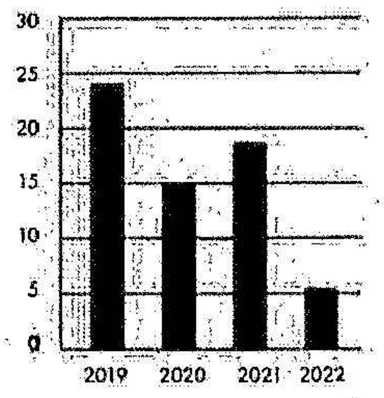
VILLOR & FRITIDSHUS

	2022	2021
Intäkter, mkr	714,6	537,6
Rörelseresultat, mkr	5,0	18,5
Rörelsemarginal, %	0,7	3,4
Antal sålda bostäder	142	328
Antal produktionsstartade bostäder	245	213

INTÄKTER, MKR



RÖRELSERESULTAT, MKR



Koncernens segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2022	2021
Intäkter	1 540,1	1 478,8
Produktions- och driftkostnader [1]	-1 354,5	-1 305,8
Bruttoresultat	**185,6**	**173,0**
Försäljningskostnader [2]	-121,4	-102,0
Administrationskostnader	-30,9	-30,7
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-	-
Resultatandelar i intressebolag	*15,0*	*3,2*
- varav förvaltningsresultat	*0,3*	*0,4*
- varav värdeförändringar	*14,7*	*2,8*
Rörelseresultat	**48,3**	**43,5**
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	28,4	-
Finansiella intäkter	0,4	0,0
Finansiella kostnader	-9,7	-4,4
Resultat efter finansiella poster	**67,4**	**39,1**
Skatter	-4,0	-4,7
Årets resultat	**63,4**	**34,4**
Övrigt totalresultat, netto	**9,3**	**1,0**
Årets totalresultat	**72,7**	**35,4**
Resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	*72,7*	35,4
Resultat per aktie (kr) före utspädning (kr)	0:52	0:37
Resultat per aktie (kr) efter utspädning (kr)	0:52	0:37
Utestående antal aktier vid periodens slut (tusental)	122 614	92 614
Genomsnittligt antal aktier före utspädning (tusental)	122 614	92 614

[1] posten ingår nedskrivning av engångskaraktär av goodwill -

[2] posten ingår nedskrivning av engångskaraktär av varumärke -

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	18,4	15,8
Materiella anläggningstillgångar	155,4	160,9
Förvaltningsfastigheter	636,6	-
Finansiella anläggningstillgångar	34,6	6,2
Omsättningsfastigheter	296,4	274,7
Övriga omsättningstillgångar	284,1	300,2
Kassa och bank	137,6	175,0
Summa tillgångar	**1563,1**	**932,8**
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	498,5	319,7
Långfristiga skulder	632,0	247,8
Kortfristiga skulder	432,6	365,3
Summa eget kapital och skulder	**1563,1**	**932,8**

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	2022	2021
Resultat efter finansnetto	67,4	39,1
Justeringsposter	-40,7	11,1
Betald skatt	1,2	-8,3
Förändring av rörelsekapital	-50,4	-13,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-22,5**	**28,4**
Investering i dotterbolag	-175,5	-
Avyttring av dotterbolag	45,6	-
Investering i andelar i intresseföretag	13,4	-
Investering i övriga anläggningstillgångar	-15,1	-30,1
Minskning av långfristiga fordringar	-	0,1
Försäljning av anläggningstillgångar	0,7	-
Återstår efter anläggningsinvesteringar	**-180,2**	**-1,6**
Upptagna lån	78,8	94,2
Amortering av skulder	42,1	-33,6
Nyemission	120,0	1,3
Utdelning	-13,9	-13,9
Periodens kassaflöde	**-37,4**	**46,4**
Likvida medel vid periodens början	175,0	128,6
Likvida medel vid periodens slut	**137,6**	**175,0**

20230509083333

Flerårsöversikt – segmentsredovisning

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	1540,1	1 478,8	1 007,3	822,6	1 004,6
Rörelseresultat exkl nedskrivningar av engångskaraktär	48,3	43,5	39,1	48,3	79,0
Rörelseresultat	48,3	43,5	22,3	48,3	79,0
Finansnetto	19,1	-4,4	-4,1	-4,0	-3,6
Resultat efter finansiella poster	67,4	39,1	18,2	44,3	75,4
Skatter	-4,0	-4,7	-7,2	-9,6	-15,9
Årets resultat kvarvarande verksamheter	63,4	34,4	11,0	34,7	59,5
Årets resultat verksamhet under avveckling	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	**63,4**	**34,4**	**11,0**	**34,7**	**59,5**

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Anläggningstillgångar	845,0	182,9	160,3	179,9	157,4
Fordringar och varulager	580,5	574,9	443,5	396,1	491,3
Likvida medel	137,6	175,0	128,6	111,0	70,6
Summa tillgångar	**1 563,1**	**932,8**	**732,4**	**687,0**	**719,3**
Eget kapital	498,50	319,7	297,4	286,0	269,7
Långfristiga skulder	632,00	247,8	182,0	184,7	183,2
Kortfristiga skulder	432,60	365,3	253,0	216,3	266,4
Summa eget kapital och skulder	**1 563,1**	**932,8**	**732,4**	**687,0**	**719,3**

KASSAFLÖDE

Mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22,50	28,4	25,4	93,4	-33,4
Kassaflöde efter investeringar	-180,20	-1,6	17,8	65,6	-90,0

NYCKELTAL

Rörelsemarginal	%	3,1	2,9	2,2	5,9	7,9
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	9,2	8,4	4,8	10,5	19,5
Räntabilitet på eget kapital	%	15,5	11,1	3,7	12,5	24,6
Soliditet	%	31,9	34,3	40,6	41,6	37,5
Räntetäckningsgrad	ggr	6,4	9,0	5,4	12,2	21,2
Nettolåneskuld	Mkr	488,7	61,3	48,7	67,6	114,9
Skuldsättningsgrad	ggr	1,0	0,2	0,2	0,2	0,4

ÖVRIGT

Bruttoinvesteringar exkl aktier	Mkr	15,1	8,9	8,9	19,4	56,5
Antal årsanställda	st	274	264	242	232	228
Antal sålda bostäder	st	222	623	685	537	408
Antal produktionsstartade bostäder	st	485	646	411	304	397

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.

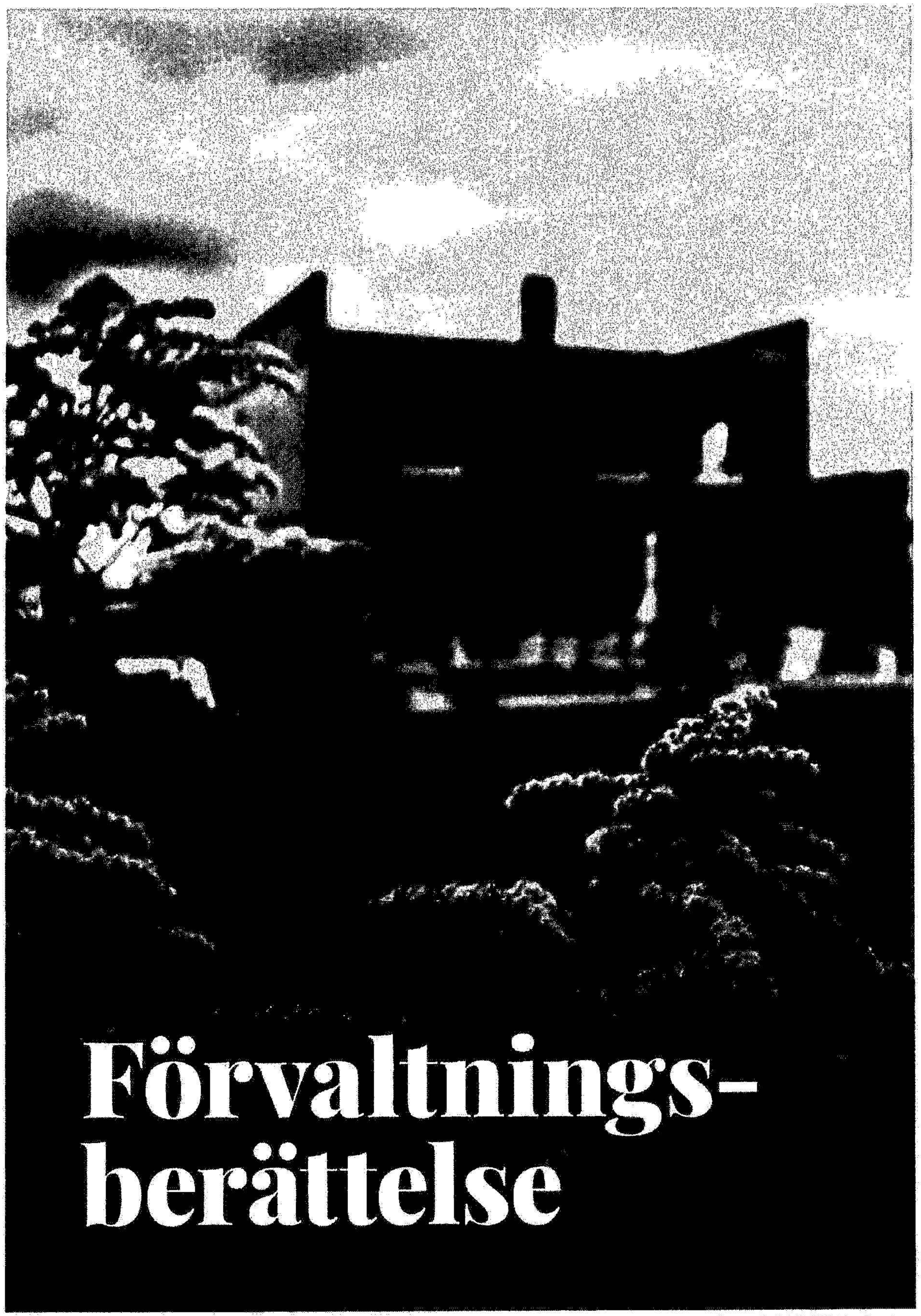
Eget kapital per aktie. Eget kapital dividerat med utestående antal aktier.

Såld bostad. Bostad där bindande avtal är tecknat med slutkund. Avser nettoförsäljning.

Produktionsstartad bostad. Dag för byggsatsleverans från husfabrik.

Färdigställd bostad. Från slutbesiktningsdag.

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



Förvaltnings-berättelse

Origo. Arkitekt SAR/MSA Johan Danielsson

20230509083334

Koncernöversikt

Styrelsen och verkställande direktören för Götenehus Group AB (publ), organisationsnummer 556313-4484, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning samt hållbarhetsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Koncernen är indelad i tre affärsområden: Fastighetsutveckling, Bostadsutveckling och 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 varumärkena Götenehus och Swebostad. 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.

Götenehus Groups B-aktie är listad på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget använder sig av Erik Penser Bank AB som Certified Adviser.

Marknaden

Bostadsmarknaden har under 2022 varit avvaktande och under andra halvåret gradvis blivit allt svagare. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, matkostnader och energipriser har tillfälligt lagt en våt filt över bostadsmarknaden och köparna som sett ökade levnadskostnader har varit avvaktande speciellt inom nyproduktionsmarknaden.

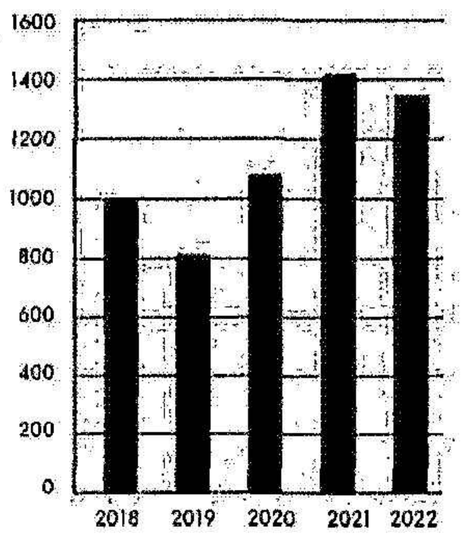
Det underliggande behovet av nyproducerade bostäder är stort – Sverige behöver fler bostäder. De förändrade flyttkedjorna är starka och fler vill bo mer naturnära, större och kunna arbeta hemifrån.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations– och räntelägets samt hur konsumtion och arbetsmarknad utvecklas framåt. Under slutet av 2022 har det varit trögare på transaktionsmarknaden. Utsikterna framåt är i nuläget svårbedömda.

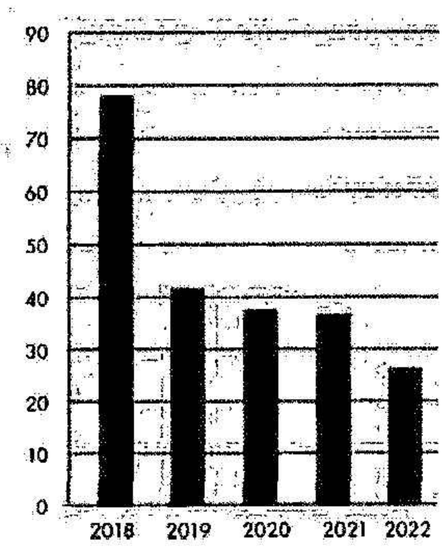
Intäkter och resultat

Koncernens intäkter enligt segmentsredovisningen ökade under året till 1 540,1 mkr (1 478,8). Ökningen av intäkterna är hänförlig till en förändrad mix när det gäller levererade produkter, utförda entreprenader och såld mark. Intäkterna enligt IFRS uppgick till 1 356,1 mkr (1 437,5). *Rörelseresultatet enligt segmentsredovisningen uppgick till 48,3 mkr* (43,5), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 3,1 (2,9) procent. Rörelseresultatet enligt IFRS uppgick till 26,6 mkr (36,6), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 2,0 (2,5) procent.

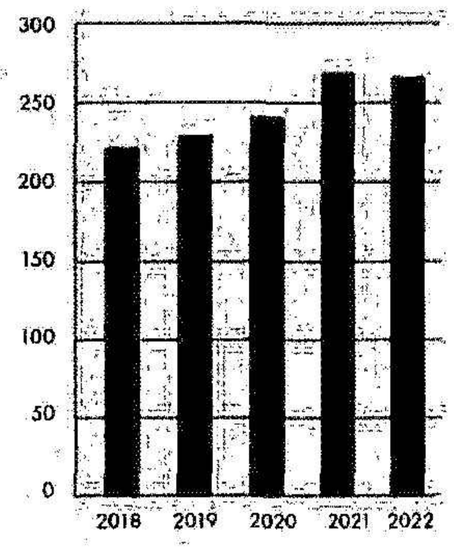
INTÄKTER, MKR*



RÖRELSERESULTAT, MKR*



ANTAL ÅRSANSTÄLLDA



*Enligt IFRS

Resultatet efter finansiella poster enligt segmentsredovisningen uppgick till 67,4 mkr (39,1). Resultatet efter finansiella poster enligt IFRS uppgick till 45,4 mkr (31,9). Koncernens finansnetto enligt segmentsredovisningen uppgick till 19,1 mkr (-4,4). Koncernens finansnetto enligt IFRS uppgick till 18,8 mkr (-4,7). Årets resultat efter skatt enligt segmentsredovisningen uppgick till 63,4 mkr (34,4), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:52 kronor (0:37).

Årets resultat efter skatt enligt IFRS uppgick till 43,3 mkr (27,2), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 0:35 kronor (0:29).

Prisutveckling

Priserna på trävaror steg fram till halvårsskiftet och har därefter sjunkit under de sista två kvartalen under 2022. Priserna för insatsvaror har fortsatt att stiga under året.

Det höga inflationstrycket har, tillsammans med stigande räntor och en orolig omvärld under det senaste året haft en väsentlig effekt på kostnadsutvecklingen som ej har kunnat kompenserats för.

I takt med att materialpriserna har ökat har Götenehus genomfört flera prishöjningar för både villor och fritidshus. Prishöjningarna har börjat få effekt på produktionsstarter som påbörjades under det fjärde kvartalet 2022. 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 2022 uppgick till 222 (623). Inom Villor och fritidshus uppgick försäljningen till 80 (295) bostäder. Inom Bostadsutveckling uppgick försäljningen till 142 (328) bostäder. Marknaden har varit svag under året som en följd av omvärldsläget och makrosituationen med hög inflation, stigande räntor och ökade levnadskostnader.

Under helåret 2022 produktionsstartades totalt 485 bostäder (646). Inom Villor och fritidshus produktionsstartades 245 bostäder (213). Inom Bostadsutveckling produktionsstartades 240 bostäder (433). Andelen sålda bostäder i pågående produktion vid årets slut var hög och uppgick till 92 procent.

Antalet osålda färdigställda bostäder vid årets slut var lågt och uppgick till fem där samtliga är visningshus inom Villor och fritidshus.

Forshem Fastigheter

Götenehus Group har under året kommunicerat förvärvet av de kommersiella fastigheterna Odenhuset i Trollhättan och Vasaporten i Skövde till ett sammanlagt värde om 530 miljoner kronor. Tillsammans med Sylte Centrum i Trollhättan, som förvärvades i januari 2022, kommer dessa nya fastigheter att ägas av det nya, och av Götenehus Group helägda bolaget Forshem Fastighets I holding AB. Detta bolag utgör tillsammans med innehavet i det delägda fastighetsbolaget Trähusstaden Sverige AB, grunden för Götenehus Groups affärsområde Fastighetsutveckling.

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 intjäning och rörelsemarginal.

Omsättningsfastigheter

Götenehus omsättningsfastigheter består av visningshus och projekthus som byggs i egen regi samt obebyggd exploateringsmark för verksamhetsområdena Villor och fritidshus och Bostadsutveckling. Under året har flera markområden förvärvats för byggnation av både projekthus och villor. Innehavet av omsättningsfastigheter ökade under året netto med 35,4 mkr och uppgick vid periodens slut till 315,4 mkr (279,9).

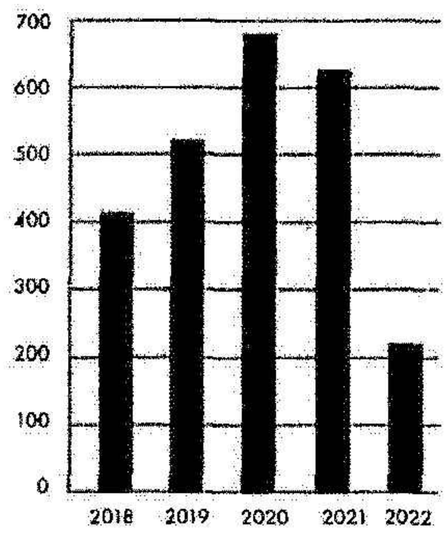
OMSÄTTNINGSFASTIGHETER, MKR

	2022-12-31	2021-12-31
Exploateringsmark för bostäder	279,0	258,5
Visningshus	12,8	15,8
Färdigbyggda projekthus	5,8	4,0
Projekthus under uppförande	17,8	1,6
Summa	**315,4**	**279,9**

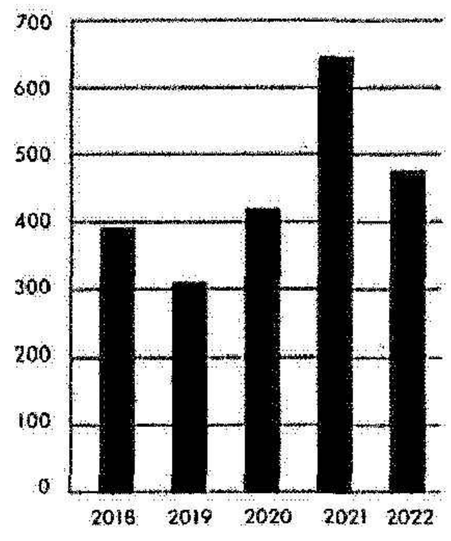
Finansiell ställning och likviditet

Koncernens finansiella ställning är god. Koncernens balansomslutning enligt segmentsredovisningen uppgick till 1 563,1 mkr (932,8). Enligt IFRS uppgick balansomslutningen till 1 799,8 mkr (1 001,7). Det egna kapitalet enligt segmentsredovisningen uppgick till 498,5 mkr (319,7). Enligt IFRS uppgick det egna kapitalet till 470,3 mkr (311,6). Soliditeten

ANTAL SÅLDA BOSTÄDER, ST



ANTAL PRODUKTIONSTARTADE BOSTÄDER, ST



20230509083335

enligt segmentsredovisningen uppgick till 31,9 procent (34,3). Enligt IFRS uppgick soliditeten till 26,1 procent (31,1).

Kassaflödet från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital enligt segmentsredovisningen uppgick under året till 27,9 mkr (41,9). Enligt IFRS uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital under året till -12,1 mkr (40,8).

Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit enligt segmentsredovisningen uppgick vid periodens slut till 177,6 mkr (215,0). Enligt IFRS uppgick likvida medel vid periodens slut till 190,8 mkr (225,6). Koncernens nettolåneskuld enligt segmentsredovisningen uppgick till 488,7 mkr (61,3). Enligt IFRS uppgick nettolåneskulden till 682,7 mkr (108,8).

Investeringar – IFRS

Koncernens investeringar i goodwill uppgick till 0,0 mkr. Investeringar i byggnader och mark, maskiner, inventarier och programvara uppgick till 35,9 mkr (41,2).

Affärsområden – segmentsredovisning

BOSTADSUTVECKLING, MKR

	2022	2021
Intäkter	810,4	932,1
Rörelseresultat	26,1	19,7
Rörelsemarginal, %	3,2	2,1
Antal sålda bostäder, st	80	295
Antal produktionsstartade bostäder, st	240	433
Antal osålda bostäder, st	1	1
- varav visningshus	1	1

Intäkterna för Bostadsutveckling uppgick under året tilll 810,4 mkr (932,1). De minskade intäkterna är främst hänförliga till ett minskat antal produktionsstartade bostäder. Rörelseresultatet ökade till 26,1 mkr (19,7). Rörelsemarginalen uppgick till 3,2 procent (2,1).

VILLOR OCH FRITIDSHUS, MKR

	2022	2021
Intäkter	714,6	545,4
Rörelseresultat, mkr	5,0	23,1
Rörelsemarginal, %	0,7	4,2
Antal sålda bostäder, st	142	328
Antal produktionsstartade bostäder, st	245	213
Antal osålda bostäder, st	4	5
- varav visningshus	4	5
Orderstock, st	229	377

Intäkterna för Villor och fritidshus ökade under året med 31 procent till 714,6 mkr (545,4). Rörelseresultatet uppgick till 5,0 mkr (23,1), vilket motsvarar en rörelsemarginal på 0,7 procent (4,2). Rörelseresultatet har påverkats negativt av ökade material- och entreprenadkostnader.

FASTIGHETSUTVECKLING, MKR

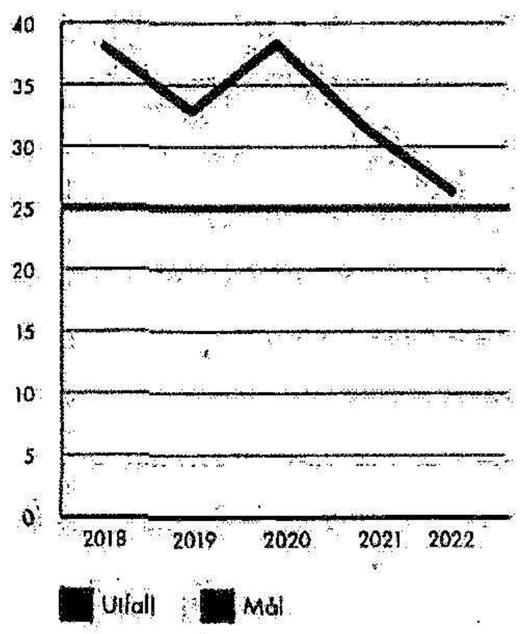
	2022	2021
Intäkter	15,0	1,3
Driftnetto	21,5	4,3
Rörelseresultat	21,5	4,3
Rörelsemarginal i %	143,3	330,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	28,4	-
Redovisat värde förvaltningsfastigheter	636,6	-

Intäkterna för Fastighetsutveckling ökade under året till 15,0 mkr (1,3). Rörelseresultatet ökade till 21,5 mkr (4,3). I rörelseresultatet för helåret 2022 ingår resultatandelar från intressebolag med 15,0 mkr (3,2) avseende Trähusstaden Sverige AB varav 14,7 mkr (2,8) avser orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Utveckling

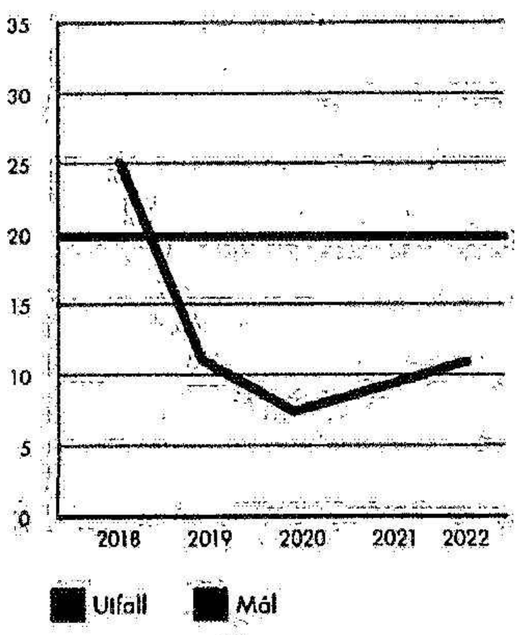
I koncernen sker ett kontinuerligt produktutvecklingsarbete som en naturlig del av den normala verksamheten. Ett antal nya hustyper, som är anpassade till olika marknader, framtas årligen av koncernens arkitekter och konstruktörer.

SOLIDITET, %*

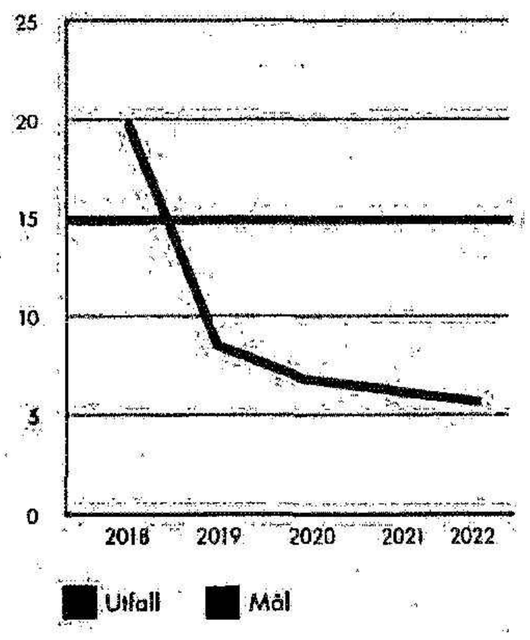


*Enligt IFRS

RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL, %*



RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPITAL, %*



Personal

Vid årets slut hade koncernen 262 anställda (287). Medelantalet heltidsanställda i koncernen uppgick under året till 274 personer (264). Uppgifter om ersättningar till ledande befattningshavare, styrelse och övriga anställda framgår av not 3.

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 invaderades Ukraina av Ryssland. Makroekonomiskt marks tydliga effekter avseende inflation, räntor och råvarubrister 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 4,7 mkr (5,2). Resultatet efter finansiella poster uppgick till 20,3 mkr (20,8). Soliditeten uppgick vid årets slut till 97,4 procent (99,0). Moderbolagets likviditet hanteras genom ett koncernkontosystem som finns i det helägda dotterbolaget Götenehus AB.

Styrelsens arbete under 2022

Götenehus Groups styrelse består 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 sex ordinarie sammanträden. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter för respektive styrelsemöte som affärsläge, investeringsärenden, budget, prognos och delårsrapporter. Vid ett möte behandlades speciellt koncernens långsiktiga strategi. Därutöver har frågor rörande struktur och organisationsförändringar behandlats. Under året har styrelsen hållit två extra styrelsemöten där byggstartsbeslut, kapacitetsanpassningar och fastighetsförvärv behandlats.

Inom styrelsen finns ett ersättnings-, investerings- 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. Revisionsutskottet hanterar frågor om finansiell rapportering, revision m.m.

Miljöpåverkan

Koncernen bedriver tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken i dotterbolaget Götene Träindustri AB. Denna verksamhet avser spridning av trädamm och buller samt lackering men verksamheten har under 2022 avvecklats. Inom koncernens industriområde finns en hyresgäst som bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser flisning 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 30-39.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 3 januari 2023 varslade företaget 25 medarbetare om uppsägning inom småhusproduktionen för att anpassa bolaget till nya marknadsförutsättningar. Varslet berör kollektivanställda och beräknas sänka våra kostnader på årsbasis med 15 mkr.

Hög inflation och stigande räntor har lett till en minskad efterfrågan på nya bostäder. Den 23 mars beslutade koncernen att lägga ytterligare ett varsel om uppsägning som påverkar 65 medarbetare.

Det fortsatt utmanande omvärldsläget har en stor påverkan på hela den svenska bostadsmarknaden och leder till minskad efterfrågan på nyproducerade bostäder. Bakom nedgången ligger hög inflation och stigande räntor vilket, i kombination med kostnadsökningar på byggmaterial påverkar efterfrågan på nya bostäder. Varslet, som påverkar såväl produktionen som tjänstemännen, förväntas leda till minskade kostnader om 45 miljoner kronor på årsbasis.

Framtidsutsikter

Den svenska bostadsmarknaden har under 2022 gradvis försämrats och var under de två sista kvartalen svag. Den höga inflationen tillsammans med stigande räntor, matkostnader och energipriser har tillfälligt lagt en våt filt över bostadsmarknaden och köparna som sett ökade levnadskostnader har varit avvaktande speciellt inom nyproduktionsmarknaden.

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.

Fastighetsmarknaden påverkas av inflations- och räntebilden samt hur konsumtion och arbetsmarknad utvecklas framåt. Under fjärde kvartalet har det varit trögare på transaktionsmarknaden. Utsikterna för 2023 är i nuläget svårbedömda.

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. De största aktieägarna den 31 december 2022 var; Erik Hemberg privat genom familj och inklusive bolaget Erik Hemberg Fastighets AB med ett innehav om 73,6 procent av rösterna och 72 procent av kapitalet, Nordea Liv & Pension PBI med ett innehav om 7,5 procent av rösterna och 8,5 procent av kapitalet och Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension med ett innehav om 1,9 procent av rösterna och 2,0 procent av kapitalet.

20230908336



Fritidshus Vixen, Arkitekt SAR/MSA Fredrik Morlin, Börje Lundqvist,

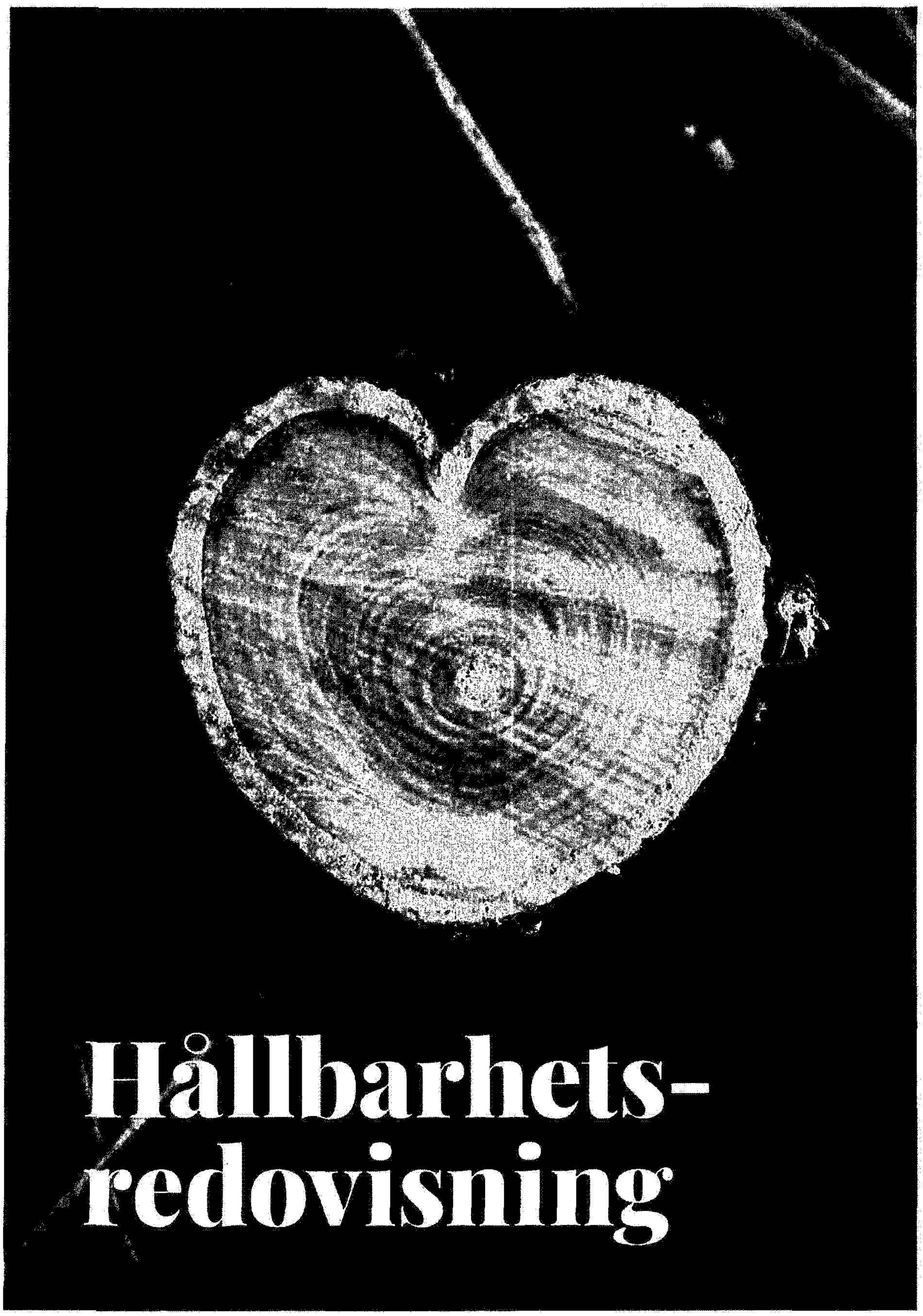
Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 149 959 778 kronor disponeras på följande sätt:

	Kronor
Balanserade vinstmedel	128 818 582
Årets resultat	21 141 196
Totalt	**149 959 778**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel 149 959 778 kronor disponeras på följande sätt:

	Kronor
Till aktieägarna utdelas 0,00 kronor per aktie.	0
I ny räkning överföres	149 959 778
Totalt	**149 959 778**



Hållbarhets-redovisning

20230509083337

Hållbarhetsarbetet

Vi bedriver hållbar utveckling av kommersiella fastigheter och bostäder där människor trivs att arbeta och 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 från de globala målen i FN:s agenda 2030.

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 hållbarhetsområdet.

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

INTRESSENTER OCH VIKTIGA FRÅGESTÄLLNINGAR

Aktieägare

Genom en långsiktig och ekonomisk hållbar utveckling kan Götenehus Group säkra medel för att utveckla verksamheten och skapa avkastning till våra ägare. Dialogen med ägarna sker genom delårsrapporter, årsredovisningen, styrelsemöten och årsstämma.

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

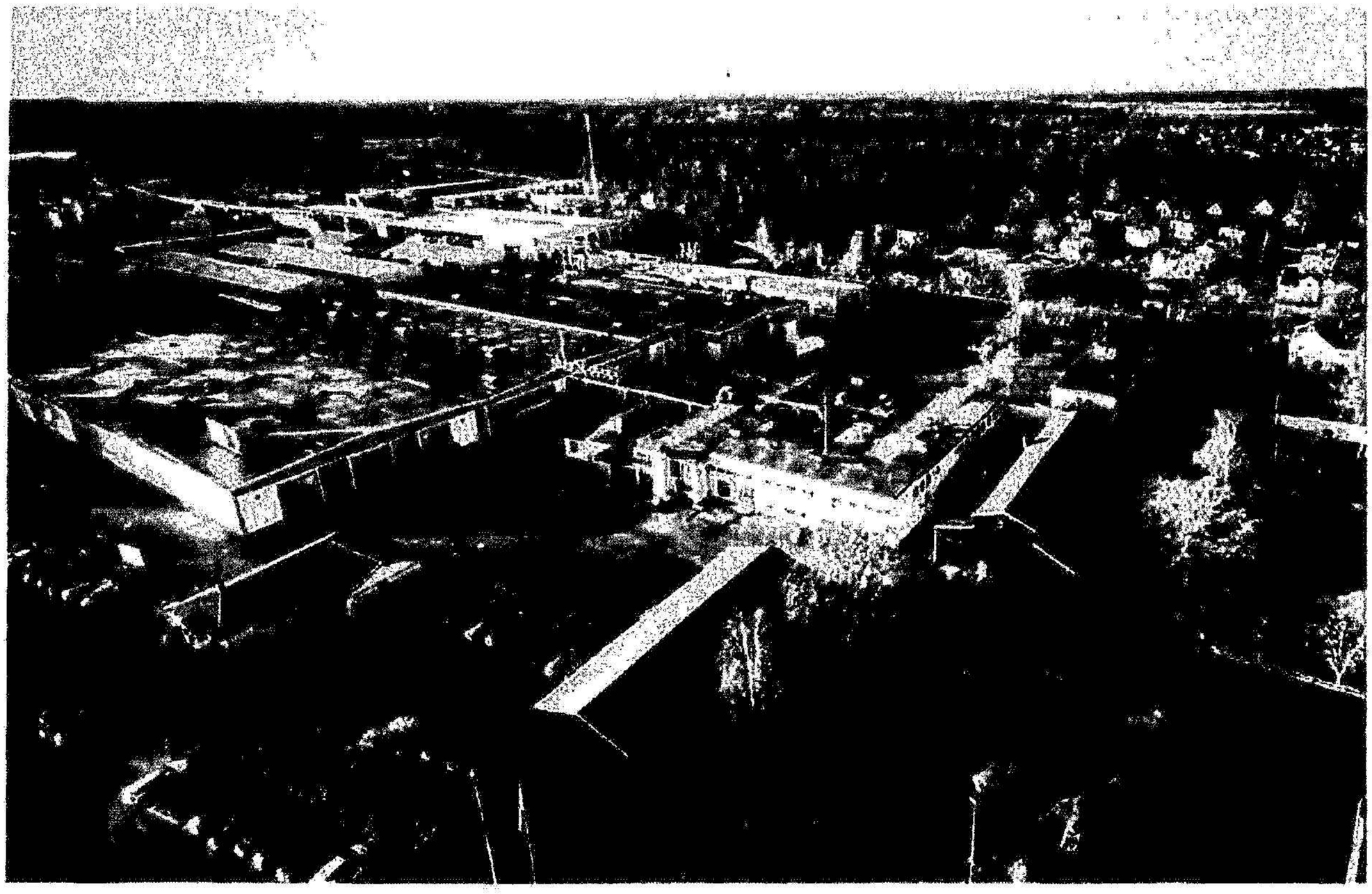
Långsiktiga och goda kundrelationer ger oss en bra grund för ekonomiska, sociala och hållbara lösningar som gynnar hela samhället. Vår kundgrupp är bred och inkluderar enskilda bostadsköpare och professionella bostadsbyggare, såväl privata som allmännyttiga, samt hyresgäster till våra hyresfastigheter 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

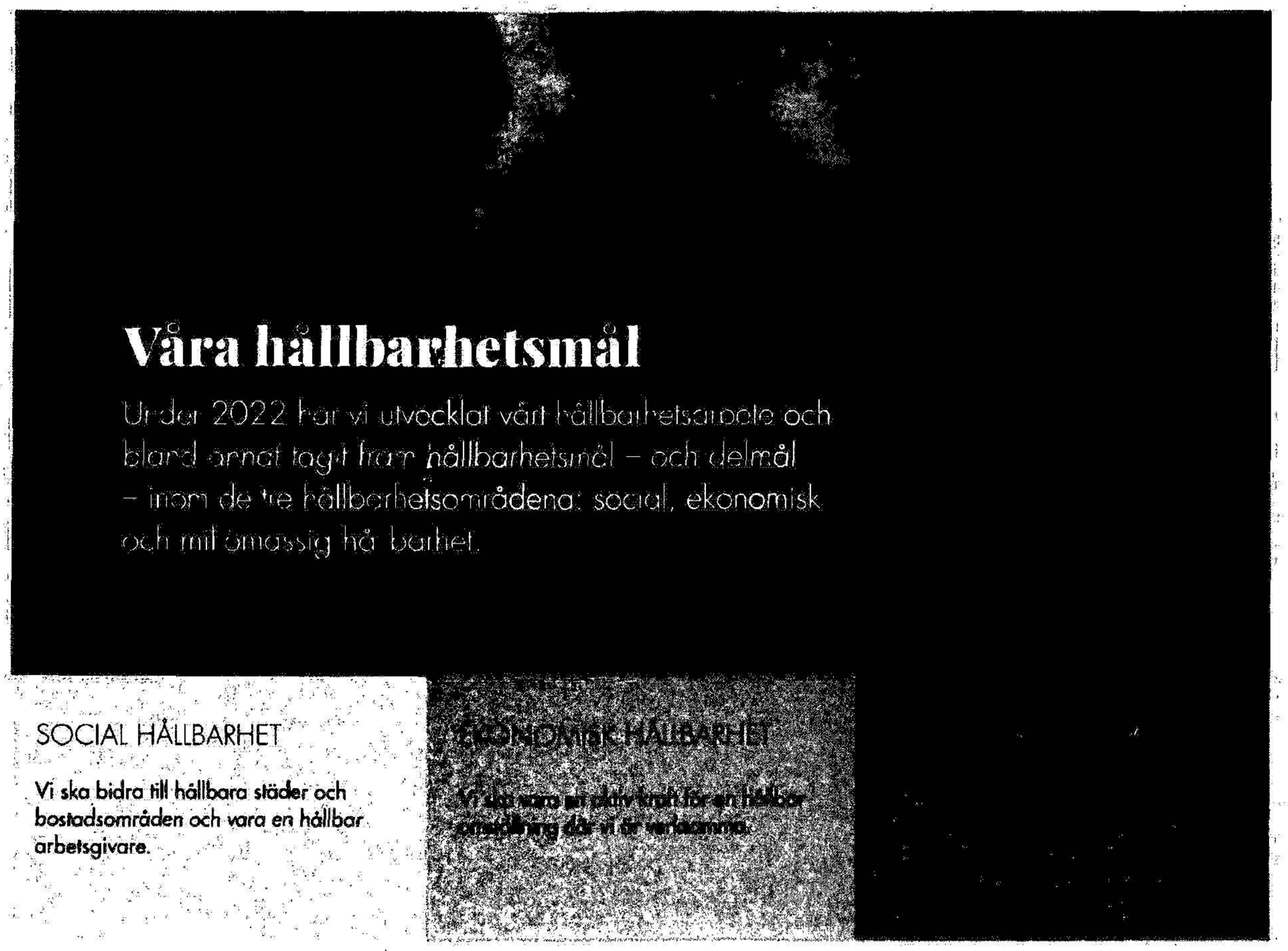
Vi strävar efter hög affärsmoral med långsiktiga och ansvarsfulla relationer till våra leverantörer och underentreprenörer. Tillsammans med våra partners vill vi följa internationella konventioner, lagar och kundkrav. En hållbar leverantörskedja skapar hög kvalitet och resurseffektiva produkter och processer.

Samhället

Vår verksamhet bidrar till att skapa stadsmiljöer och bostadsområden att trivas i, men vi bidrar även lokalt som arbetsgivare och stödjer samhällsfunktioner såsom skola och utbildning. Vår resurssnåla produktion bidrar även till att verka för en hållbar miljö.



20230509083338



Våra hållbarhetsmål

Under 2022 har vi utvecklat vårt hållbarhetsarbete och bland annat tagit fram hållbarhetsmål – och delmål – inom de tre hållbarhetsområdena: social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

SOCIAL HÅLLBARHET

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

HR

- Mätning och aktiviteter kopplat till sjukfrånvaro, kort och lång, samt genomföra medarbetarenkät. KPI: Sjukfrånvaro och olyckor.
- Vara en trygg och säker arbetsgivare samt att erbjuda elever praktik, prao och examensarbete.

Villor och fritidshus

- Vi ska verka för en trygg och säker husprocess som säkerställer nöjda medarbetare och kunder. KPI: NKI.

Bostadsutveckling

- Att i varje nytt projekt skapa förutsättningar för liv och rörelse, gemenskap och interaktion genom att erbjuda rum och mötesplatser för människor – såväl boende som besökare i stadsdelen.. KPI: NKI.

Fastighetsutveckling

- Bidra med mötesplatser och levande samhällen.
- Skapa mervärde för stadskärnor (ökad handel, omsättning, erbjudande).

EKONOMISK HÅLLBARHET

Vi ska vara en pålitlig kraft för en hållbar samhällsnytta där vi är verksamma.

Villor och fritidshus

- Sälja välplanerade och genomtänkta hus där planlösning, konstruktion och ingående produkter bidrar till ett långsiktigt ägande.
- Att erbjuda prisvärda bostäder som efterfrågas av många.

Bostadsutveckling

- Införa/erbjuda gröna lån i våra projekt (långsiktig finansiering och bostadsrättslån).

Fastighetsutveckling

- Stabil ekonomi som möjliggör vår verksamhet över tid.

Gemensamt

- Definiera Götenehus Group gröna ramverk 2023..

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

Vi ska bidra till en hållbar miljö och ett hållbart klimat.

Villor och fritidshus

- Vara lyhörda för att aktivt söka och ta del av ny teknik och materialval och på så sätt utveckla vår affär. KPI: Reklamationskostnader.

Bostadsutveckling

- Utbildning och kunskap om klimatkalkyler.
- Ta fram ett standardhus som är förberett för miljöcertifiering enligt Svanen 2023.
- Utreda förutsättningarna för att miljöcertifiera projektområden. KPI: Reklamationskostnader.

Fastighetsutveckling

- Kunskap om våra fastigheters klimatpåverkan.

Gemensamt

- Ta bort fossilberoendet för våra fordon och transporter. KPI: Andel fossilfria transporter.
- Minska behovet av energi för uppvärmning. KPI: Våra bostäders energibehov i förhållande till gällande regler.
- Minska mängden avfall i vår produktion. KPI: Mängden brännbart avfall per bostad.



Miljöcertifiering

Götenehus är sedan 2016 certifierat enligt kvalitetsledningssystemet ISO 14001 som är världsledande standard för miljöcertifiering. Det säkerställer att vi arbetar med miljön i fokus i hela vår verksamhet.

Miljön i fokus

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 kvaliteten och produktiviteten 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. Samarbetet gör att vi kan ligga långt fram i utvecklingen samtidigt som det möjliggör miljö- och energieffektiva lösningar för både 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 35.

Biosfärområde

Götenehus Groups huvudkontor och produktion ligger i Götene kommun som ingår i biosfärområdet Vänerskärgården och Kinnekulle. Ett biosfärområde är ett internationellt modellområde där olika metoder för hållbar samhällsutveckling kan testas i verkliga sammanhang. Det är Unesco som utser biosfärområden och det finns endast sju biosfärområden i Sverige och 727 i hela världen. Vi är stolta medlemmar och bidrar genom vårt medlemskap till en mer hållbar miljö.

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 och material- och produktionsstyrningssystem, och externt för våra kunder inom affärsområdet Villor och fritidshus genom husbyggarverktyget "Bygg Online".

Långsiktigt hållbara samhällen

Vår verksamhet har alltid hållbara städer och bostadsområden i fokus. Vi skapar trygga områden med mötesplatser och erbjuder en anpassad och lokal förankring till den aktuella miljön. De fastigheter som vi förvärvar och förvaltar skapar liv och rörelse i centrum av städerna. Vi bygger boende i olika upplåtelseformer som alla kan efterfråga.

20230509083339

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 i driften av våra fastigheter och 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 2022 har vår solcellspark producerat 418 000 kWh. Av dessa har vi själva nyttjat 331 000 kWh, resterande har sålts över elnätet till andra brukare och bidragit till en inkomst till företaget. Den egna produktionen av el har inneburit att behovet av köpt el har minskat med 20 procent. Solcellsparken kommer under 2023 att utökas med ytterligare 25 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.

I de villor och fritidshus som Götenehus Group tillverkar väljs material för att klara kraven på den svenska byggmarknaden. Vi använder enbart material från etablerade leverantörer. Träet i våra bostäder är alltid PEFC-certifierat och den färg vi nyttjar i produktionen är vattenbaserad.

Inom både fastighets- och bostadsutveckling använder vi material som håller hög kvalitet för att bidra till en lång livslängd. Flera av dem har 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 i form av materielleveranser till produktionsanläggningen, 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 att minska användandet av fossila drivmedel i vår fordonspark syns även i vår tjänstebilspolicy. I varje tjänstebilskategori går att välja elbil eller laddhybridbil.

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

MILJÖMÅL

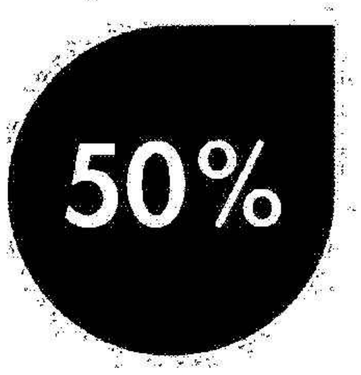
Utifrån vår bedömning av miljöaspekter inom vår ISO-certifiering prioriterade vi under 2022 följande tre miljömål som följts under året.

VÅRA BOSTÄDERS ENERGIPRESTANDA



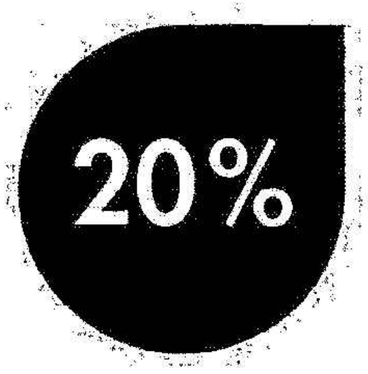
Eftersom våra bostäder under lång tid är en del av vårt samhälles energiförbrukning är det viktigt att förutsättningarna för låg energiförbrukning finns. Vårt mål är att våra levererade bostäder ska ha en beräknad energiförbrukning som är 25 procent lägre än gällande regler. Under 2022 har snittet av våra levererade bostädens energiförbrukning varit 34 procent lägre än Boverkets krav.

FOSSILFRIA TRANSPORTER



Under 2022 ändrades målet gällande andelen fossilfria transporter av våra husbyggsatser från 40 procent till 50 procent. Under året har andelen fossilfria transporter ökat från 40 procent till 45 procent

BRÄNNBART MATERIAL



Målet för 2022 har varit att minska mängden material som hamnar i fraktionen brännbart material med 20 procent till 140 kg per producerad bostad. Genom utbildning och förbättrad sortering, samt genom fler återvunna fraktioner, har mängden minskat till 137 kg

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 stoltheten hos våra medarbetare. De största riskerna vi ser inom området personal är att inte kunna kompetensförsörja organisationen med rätt kompetens och därför inte kunna leverera enligt kundens 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.

KVANTITATIVA MÅTTSÄTTNINGAR

Nöjd Kund Index

[redacted]

Nollfelsbesiktning

[redacted]

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 finnas 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 2022 har vi haft fokus på att identifiera och åtgärda risker i arbetsmiljön. För att bli mer proaktiva har rapporteringen kompletterats med riskobservationer. Härutöver rapporteras även dotterbolaget Götenehus Entreprenad AB:s arbetsmiljörisker i systemet. Detta har inneburit att rapporteringsfrekvensen har ökat. Utfallet för Götenehus Group 2022 blev 45 riskobservationer, 72 tillbud samt 46 olycksfall. Av olycksfallen var en olycka allvarlig. 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 transportflödet 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.

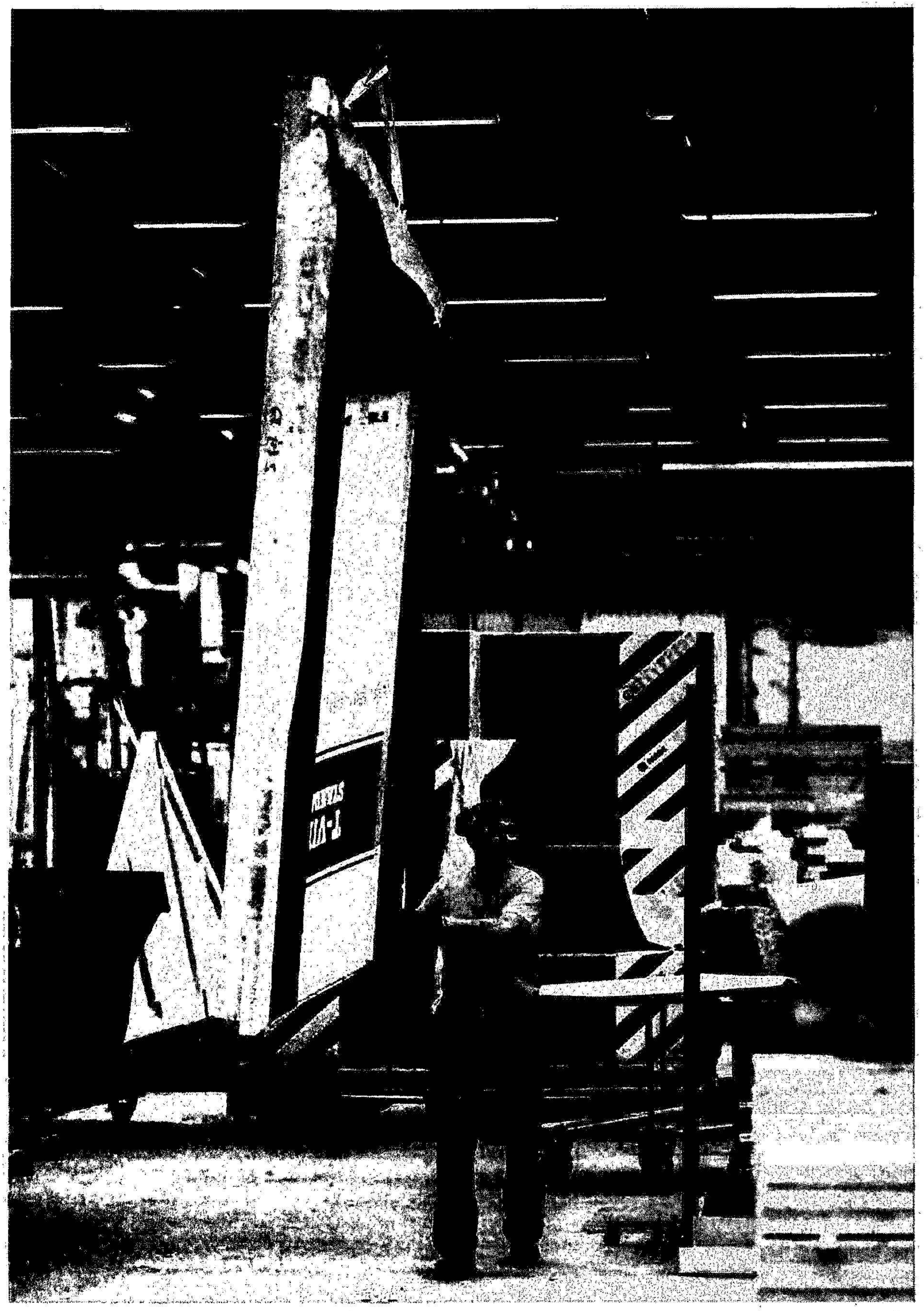
Arbetsmiljön på byggarbetsplatsen är också viktig för Götenehus Group, vi värnar om att alla medarbetare ska ha en säker och trivsam arbetsplats. Det ställs krav på entreprenörer att städa efter sig och hålla arbetsplatsen ren, som ett led i att skapa en säker och trivsam arbetsplats.

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.

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. Vd håller informationsmöten sex gånger per år där alla medarbetare har möjlighet att delta fysiskt eller via en intern webbsändning. Vidare genomförs månads-

20230509083340



möten 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

Vi har fått många nya medarbetare under 2022. Alla har genomgått vårt introduktionsprogram för att få bra grunder för sina befattningar och kunskap om och förståelse för vår verksamhet. 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 trähussäljare genom branschorganisationen TMF.

Kompetensutveckling genomförs efter identifierade behov och krav i organisationen i syfte att utveckla organisationen och med arbetarna. 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 fritidsklubb och med friskvårdsbidraget från företaget. Under 2022 har vi inte genomfört några hälsokontroller.

För 2022 var korttidsfrånvaron 2,7 procent och den totala sjukfrånvaron 5,3 procent. Målen för 2022 var 2,2 procent respektive 4,5 procent. Även detta år har pandemin påverkat oss och sjukfrånvaron är högre än normalt då vi följt folkhälsomyndighetens rekommendationer och visat omsorg om våra kollegor genom att stanna hemma vid sjukdomssymtom.

JÄMSTÄLLDHET, MÅNGFALD OCH LIKABEHANDLING

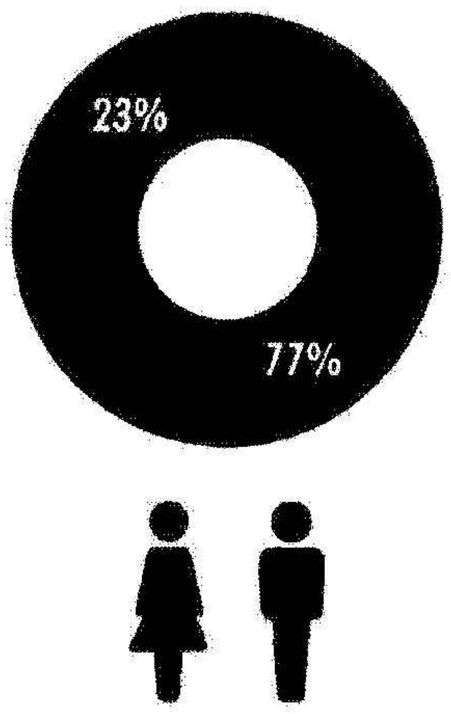
Vi strävar efter att skapa en jämnare köns fördelning bland våra medarbetare och tar hänsyn till underrepresenterade grupper vid rekrytering. Under 2022 var könsfördelningen 23 (22) procent kvinnor och 77 (78) procent män. Bland tjänstemännen var andelen 38 (38) procent kvinnor och 62 (62) procent män. Bland våra arbetare var andelen kvinnor 8 (7) procent och andelen män 92 (93) procent. Andelen kvinnor totalt och bland arbetarna ökade med en procentenhet under 2022. Andelen kvinnliga chefer var 24 procent för 2022 och ligger något över fördelningen av kvinnor totalt.

Götenehus Group arbetar aktivt med lika behandling 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 stridit mot affärsetiska principer, till exempel kränkande särbehandling, till sin chef, facklig 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 delen av 2022

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

20230509084341

arbetade vi enligt denna hemarbetspolicy. Våra lokaler i Götene 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 sannolikt kan medföra skador på miljön eller allvarliga överträdelser av vår affärsetik. Anmälan tas sedan om hand av HR-chef för utredning.

Under året 2022 har tre medarbetare rapporterat upplevda oegentligheter rörande nyttjande av arbetstider. Anmälningarna har utretts och åtgärdats i dialog med närmaste chef.



VI VANN PRIS SOM ÅRETS PRAOPLATS!

Som en del av vårt hållbarhetsarbete jobbar vi i nära samverkan med lokala skolor för att visa upp oss som arbetsgivare och skapa kunskap om vilka yrken som finns hos oss. På årets yrkeslivsmässa i Götene delades för första gången ut ett pris till årets Praoplats som i år blev Götenehus. Så här löd motiveringen:

"För ett inspirerande helhetstänk kring att synliggöra företagets bredd av yrken och kompetenser samt för ett professionellt, genomtänkt och pedagogiskt väl upplagt program. Eleverna har fått observera och deltagit i många olika arbetsuppgifter och har fått lärt sig hur ett hus blir till från idé till färdig produkt. Eleverna har därtill fått använda sina egna förmågor och kreativitet till att designa och digitalt skapa sitt eget hus. Vi hoppas ert goda exempel kan inspirera fler företag att se möjligheter och intressanta lösningar på att anordna en lärorik och inspirerande prao."

HR-chef Helena Ekman fick förmånen att ta emot priset och syns här tillsammans med Emma och Kerstin, två av de elever som fick göra sin praktik hos oss.

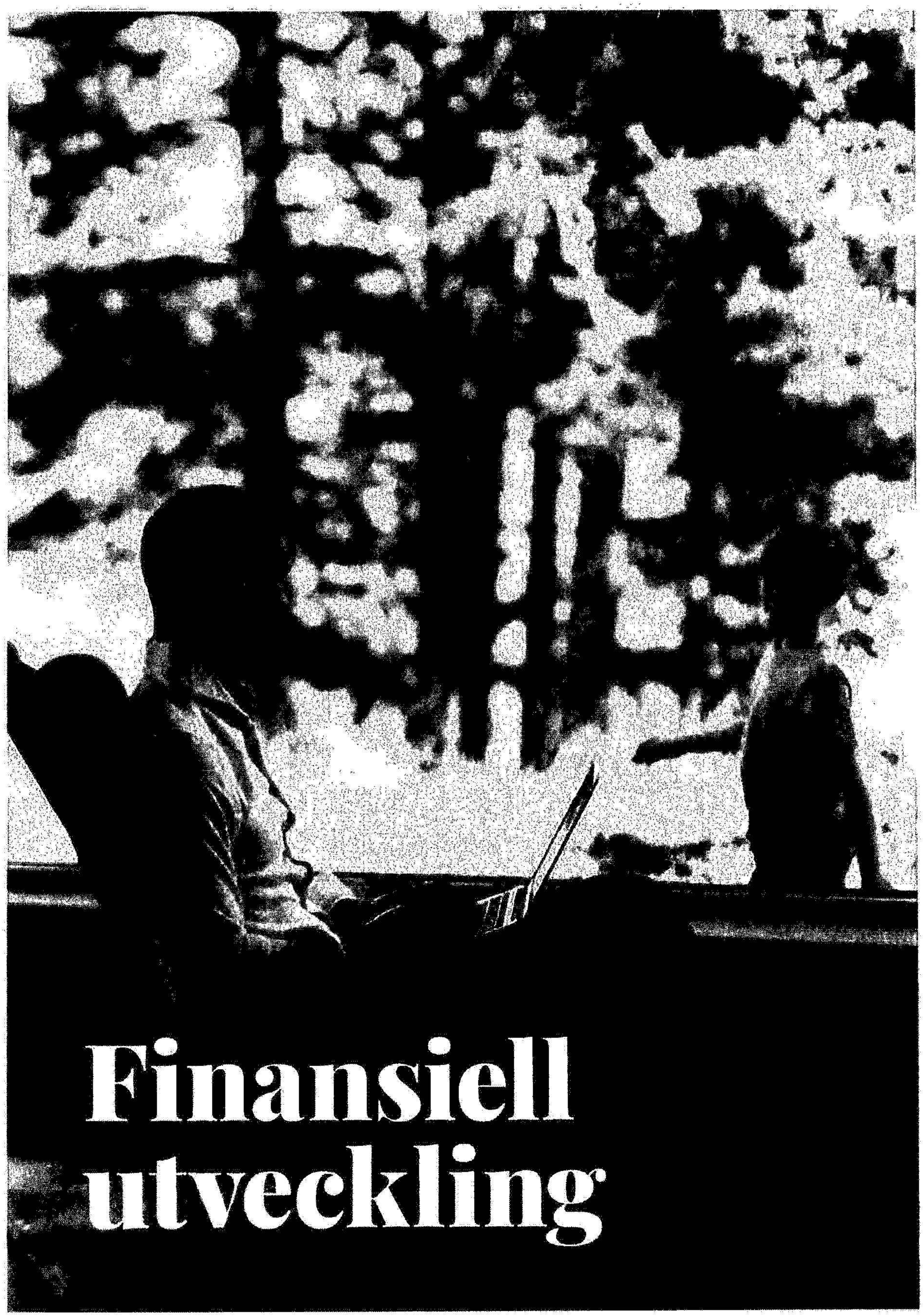
AFFÄRSETIK

Antikorruption

Ansvarsfulla 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 Götenehus 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.



Finansiell utveckling

20230509083342

Koncernens resultaträkning – IFRS

Tkr		2022	2021
Intäkter	Not 4, 5	1 356 148	1 437 536
Produktions- och driftskostnader		-1 192 319	-1 271 617
Bruttoresultat		**163 829**	**165 919**
Försäljningskostnader		-121 452	-101 809
Administrationskostnader	Not 7	-30 876	-30 698
Övriga rörelseintäkter	Not 9	31	62
Övriga rörelsekostnader		0	-49
Resultatandelar i intressebolag	Not 10	15 045	3 175
Rörelseresultat	Not 3, 5, 8, 11	**26 577**	**36 600**
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter			
Finansiella intäkter	Not 18	28 367	-
Finansiella kostnader	Not 13	364	40
Resultat efter finansiella poster	Not 14	-9 982	-4 684
Skatter		**45 326**	**31 956**
ÅRETS RESULTAT			
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	Not 15	-2 158	-4 719
		43 168	**27 237**
		43 168	27 237

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Tkr	2022	2021
Resultat efter skatt	**43 168**	**27 237**
Övrigt totalresultat		
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen		
Omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner	9 314	1 252
Skatt		-258
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen		
Årets omräkningsdifferenser utländska dotterbolag	0	0
Övrigt totalresultat, netto	**9 314**	**994**
Årets totalresultat	**52 482**	**28 231**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	52 482	28 231
Resultat per aktie (kr)	Not 42		
	0:35	0:20

Koncernens balansräkning – IFRS

Tkr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	Not 16, 17	18 393	15 825
Förvaltningsfastigheter	Not 18	636 552	-
Rörelsefastigheter	Not 19	117 343	117 202
Maskiner och inventarier	Not 20	38 122	43 677
Nyttjanderätter	Not 21	17 055	15 885
Andelar i intresseföretag	Not 23	33 634	5 165
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 24, 44	1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		**862 099**	**198 754**
Omsättningstillgångar			
Varulager	Not 25	53 029	57 411
Omsättningsfastigheter	Not 26	315 357	279 987
Pågående arbeten	Not 27	319 390	114 921
Förskott för varor och tjänster		2 453	7 924
Kundfordringar	Not 42	40 072	81 467
Fordran hos intressebolag		8 750	3 482
Skattefordran		3 708	5 414
Avtalstillgångar	Not 28	17 644	32 691
Övriga fordringar	Not 30	3 207	17 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 31	23 276	17 081
Likvida medel	Not 32,44	150 773	185 615
Summa omsättningstillgångar		**937 659**	**803 004**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 799 758**	**1 001 758**

20230509083343

Koncernens balansräkning – IFRS

Tkr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	Not 32		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		122 614	92 614
Övrigt tillskjutet kapital		118 430	28 430
Reserver		144	144
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		229 085	190 495
Summa eget kapital		**470 273**	**311 683**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Avsättningar för pensioner	Not 33	30 933	41 202
Övriga långfristiga avsättningar	Not 35	12 381	11 334
Uppskjutna skatteskulder	Not 15	16 507	13 842
Långfristiga räntebärande skulder	Not 36, 40, 44	570 118	181 153
Leasingskulder	Not 21,36	11 638	10 478
Summa långfristiga skulder		**641 577**	**258 009**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga avsättningar	Not 35	2 814	1 634
Räntebärande skulder	Not 36, 40, 44	215 169	56 187
Leasingskulder	Not 21,,36	5 595	5 442
Förskott från kunder		8 159	3 703
Leverantörsskulder	Not 44	131 370	119 125
Avtalsskulder	Not 38	81 655	134 763
Skulder till koncernföretag	Not 29	66 360	
Övriga skulder		20 110	8 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 39	156 676	103 043
Summa kortfristiga skulder		**687 908**	**432 066**
Summa skulder		**1 329 485**	**690 075**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 799 758**	**1 001 758**

Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

Tkr	Not 32	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital 2021-01-01		**92 614**	**27 091**	**144**	**176 649**	**296 498**
Årets resultat					27 237	27 237
Övrigt totalresultat					994	994
Omklassificering uppskjuten skatt					-493	-493
Övrigt totalresultat						
Transaktioner med bolagets ägare						
Emission teckningsoptioner			1 339		0	1 339
Utdelning					-13 892	-13 892
Utgående eget kapital 2021-12-31		**92 614**	**28 430**	**144**	**190 495**	**311 683**
Årets resultat					43 168	43 168
Övrigt totalresultat					9 314	9 314
Omklassificering					-	-
Transaktioner med bolagets ägare						
Nyemission		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**

Det egna kapitalet är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

20230509083344

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Tkr	Not 43	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		45 326	31 956
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-36 334	17 169
Betald skatt		3 007	-8 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**11 999**	**40 823**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/Minskning av omsättningsfastigheter		-35 370	-21 944
Ökning/Minskning av pågående arbete		-204 469	-63 960
Ökning/Minskning av övrigt varulager		-17 293	-14 817
Ökning av rörelsefordringar		68 282	-34 042
Ökning/Minskning av rörelseskulder		81 577	130 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-95 274**	**36 791**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-175 511	-
Avyttring av dotterbolag		45 632	62
Investeringar i anläggningstillgångar		-22 453	-41 163
Investeringar i andelar i intresseföretag		-13 424	-
Minskning av långfristiga fordringar		-	80
Försäljning av anläggningstillgångar		715	8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-165 041**	**-41 013**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		281 482	95 336
Amortering av skulder		-162 117	-33 632
Förändring leasingskulder, netto		-	-4 981
Nyemission		120 000	1 339
Utdelning		-13 892	-13 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**225 473**	**54 132**
Årets kassaflöde		**-34 842**	**49 910**
Likvida medel vid årets början		**185 615**	**135 705**
Kursdifferens i likvida medel		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**150 773**	**185 615**

Moderbolagets resultaträkning

Tkr		2022	2021
Intäkter	Not 4, 6	4 712	5 184
Produktions- och driftskostnader		-	-
Bruttoresultat		**4 712**	**5 184**
Administrationskostnader	Not 3, 7	-9 025	-8 777
Rörelseresultat		**-4 313**	**-3 593**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterföretag	Not 12	24 523	24 427
Räntekostnader och liknande resultatposter		82	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 14	-1	-5
Resultat efter finansiella poster		**20 291**	**20 829**
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		850	-641
Resultat före skatt		**21 141**	**20 188**
Skatter	Not 15	-	-397
Årets resultat [1]		**21 141**	**19 791**

[1] Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Moderbolagets balansräkning

Tkr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 22	234 302	111 767
Andelar i intresseföretag	Not 23	15 414	1 990
Summa anläggningstillgångar		**249 716**	**113 757**
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernbolag	Not 29	32 275	38 364
Fordringar hos intressebolag		8 750	3 482
Skattefordran		350	516
Övriga fordringar		649	3 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 31	221	168
Kassa och bank	Not 42	1	1
Summa omsättningstillgångar		**42 246**	**45 758**
SUMMA TILLGÅNGAR		**291 962**	**159 515**

Tkr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	Not 32		
Eget kapital		122 614	92 614
Bundet eget kapital		20	20
Aktiekapital		122 634	92 634
Reservfond			
		128 817	32 918
Fritt eget kapital		21 141	19 791
Balanserad vinst		149 958	52 709
Årets resultat		**272 592**	**145 343**
Summa eget kapital			
Obeskattade reserver	Not 34	11 794	12 645
Avsättning till periodiseringsfond			
		889	323
SKULDER			
Kortfristiga skulder	Not 29	5 397	73
Leverantörsskulder		79	1 131
Skulder till koncernbolag	Not 39	1 211	**1 527**
Övriga skulder		**7 576**	**1 527**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Summa kortfristiga skulder			
Summa skulder		**291 962**	**159 515**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Not 32	Aktiekapital	Reserver	Fritt eget kapital	Summa
Ingående eget kapital 2021-01-01		**92 614**	**20**	**46 810**	**139 444**
Årets resultat [1]				19 791	19 791
Transaktioner med bolagets ägare					
Utdelning				-13 892	-13 892
Utgående eget kapital 2021-12-31		**92 614**	**20**	**52 709**	**145 343**
Årets resultat [1]				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**	**149 958**	**272 592**

[1] Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 43	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 291	20 829
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-3 041	-5 927
Betald skatt		166	-4 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**17 416**	**10 852**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		6 387	3 620
Minskning av rörelseskulder		6 048	-459
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**29 851**	**14 013**
Investeringsverksamheten			
Investering aktier i dotterföretag	Not 22	-122 535	125
Investering aktier i intressebolag	Not 23	13 424	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-135 959**	**-125**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		120 000	-
Utdelning		-13 892	-13 892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**106 108**	**-13 892**
Årets kassaflöde		**0**	**-4**
Likvida medel vid årets början		**1**	**5**
Likvida medel vid årets slut		**1**	**1**

20230509083346

Noter med redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr 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 2022 är undertecknad av styrelsen och verkställande direktören den 11 april 2023. De i årsredovisningen ingående resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämman i Götenehus Group AB som hålls den 11 maj 2023.

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 2022

Ingen av förändringarna i de standarder som har trätt i kraft i och med räkenskapsåret 2022 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 förväntningskrav 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 2022 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.

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 lättare 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.

20230509083447

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 4,1 procent till 7,5 procent med ett genomsnittligt avkastningskrav på 5,7 procent. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3. Se vidare

information i not 18. Såväl orealiserade som realiserade 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

20230509083348

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	2022			2021		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen - Sverige	211	63	274	206	58	264
Moderbolaget - Sverige	1	0	1	1	0	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2022			2021		
	Styrelse/vd och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse/vd och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Koncernen						
Löner och andra ersättningar	8 480	116 090	124 570	9 081	104 339	113 420
(varav tantiem)	-	-	-	-	-	-
Förmåner	413	2 393	2 806	417	2 059	2 476
Sociala kostnader	2 982	37 103	40 085	2 955	32 775	35 730
Pensionskostnader inkl löneskatt	3 790	16 676	20 466	3 590	13 489	17 079
Summa	**15 665**	**172 262**	**187 927**	**16 043**	**152 662**	**168 705**
Moderbolaget						
Löner och andra ersättningar	3 031	-	3 031	3 029	-	3 029
(varav tantiem)	-	-	-	-	-	-
Förmåner	129	-	129	96	-	96
Sociala kostnader	1 047	-	1 047	970	-	970
Pensionskostnader inkl löneskatt	792	-	792	738	-	738
Summa	**4 999**	-	**4 999**	**4 833**	-	**4 833**

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 2022 utgått arvoden med totalt 1 300 tkr (1 310).

BeredningS- 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 (åtta) personer under 2022.

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).

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 kostnadsfört arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott
[2] Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp.
[3] Jan Johansson valdes som ordförande på årsstämman år 2022.
[4] Fabian Dahl valdes in i styrelsen på årsstämman år 2022.

ERSÄTTNINGAR, FÖRMÅNER OCH PENSIONSKOSTNADER UNDER 2021

Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode[1]	Rörlig ersättning [2]	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa 2021
Claes Hansson, styrelsens ordförande	360	-	-	-	360
Erik Hemberg, styrelseledamot	190	-	-	-	190
Jan Johansson, styrelseledamot	190	-	-	-	190
Johan Carlberg, styrelseledamot	190	-	-	-	190
Kristina Gradin, styrelseledamot [3]	190	-	-	-	190
Marcus Westdahl, styrelseledamot	190	-	-	-	190
Andreas Gustafsson, vd	1 719	-	96	738	2 553
Övriga ledande befattningshavare	6 052	-	321	2 852	9 225
Summa	**9 081**	**0**	**417**	**3 590**	**13 088**

1) Beloppen avser kostnadsfört arvode inklusive utskottsarbete. Arvodet utbetalas halvårsvis i efterskott
2) Rörlig ersättning avser för respektive verksamhetsår kostnadsfört belopp
3) Kristina Gradin avgick från styrelsen 2021-12-15

Utöver ovanstående har styrelsens ordförande Claes Hansson genom eget bolag erhållit konsultarvode på 35 tkr som ersättning för utförda tjänster som inte omfattas av normalt styrelsearbete

MÄN OCH KVINNOR INOM STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR (ANTAL PERSONER)

	2022			2021		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
Antal styrelseledamöter	78	0	**78**	87	1	**88**
Verkställande direktörer och andra ledande befattnings-havare	5	2	**7**	7	1	**8**
Moderbolaget						
Antal styrelseledamöter	5	0	**5**	7	1	**8**
Verkställande direktör och andra ledande befattnings-havare	1	0	**1**	1	0	**1**

Not 4 Intäkter

Intäkterna fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Sverige	1 356 148	1 437 536	4 712	5 184
Norden	-	-	-	-
Summa	**1 356 148**	**1 437 536**	**4 712**	**5 184**

Moderbolagets intäkter består av administrationsintäkter från dotterbolag.

Avtalade framtida hyresintäkter från förvaltningsfastigheter
Under räkenskapsåret 2022 uppgick koncernens totala intäkter till 1 356 mkr (1 438 mkr), av dessa intäkter uppgår hyresintäkterna till 14,6 mkr (0 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.

20230509083349

Avtalade framtida hyresintäkter	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom 1 år	57 123	
Avtalade hyresintäkter mellan 1 och 2 år	49 070	
Avtalade hyresintäkter mellan 2 och 3 år	35 787	
Avtalade hyresintäkter mellan 3 och 4 år	25 128	
Avtalade hyresintäkter mellan 4 och 5 år	11 817	
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	50 636	
Summa	**229 561**	**0**

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 varumärkena Götenehus och Swebostad. 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 koncernelimination redovisas moderbolaget Götenehus Group AB.

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**
Avskrivningar	-	5,8	6,1			11,9	6,2	18,1
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

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**

Resultaträkning 2021 (Mkr)	Fastighets-utveckling	Bostads-utveckling	Villor och fritidshus	Koncern-eliminering	Ej fördelade poster	Koncern segment	Justering IFRS	Koncern IFRS
Intäkter – extern	1,3	932,1	545,4			1 478,8	-41,3	1 437,5
Intäkter – internt								
Summa intäkter	**1,3**	**932,1**	**545,4**	**0,0**		**1 478,8**	**-41,3**	**1 437,5**
Rörelseresultat	4,3	19,7	23,1	-3,6		43,5	-6,9	36,6
Finansiella poster, netto					-4,4	-4,4	-0,3	-4,7
Resultat efter finansiella poster	**4,3**	**19,7**	**23,1**	**-3,6**	**-4,4**	**39,1**	**-7,2**	**31,9**
Skatt på årets resultat					-4,7	-4,7		-4,7
Årets resultat	**4,3**	**19,7**	**23,1**	**-3,6**	**-9,1**	**34,4**	**-7,2**	**27,2**
Avskrivningar	-	5,2	5,5			10,7	5,7	16,4
Rörelsemarginal %	330,8	2,1	4,2			2,9	neg	2,5

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

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	-	16,3	47,0	-	63,3	181,8	245,1
Varor och tjänster överförda till kund över tid	-	915,8	498,4	-	1 414,2	-223,1	1 191,1
Hyror	1,3	-	-	-	1,3	-	1,3
Summa	**1,3**	**932,1**	**545,4**	**-**	**1 478,8**	**-41,3**	**1 437,5**

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	636,6	17,2	138,2	-	-	792,0	17,0	809,0
Finansiella anläggningstillgångar	33,6	-	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**
Investeringar	636,6	-	9,8	-	-	646,4	7,4	653,8

Balansräkning 2021 (Mkr)	Fastighets-utveckling	Bostads-utveckling	Villor och fritidshus	Koncern-eliminering	Ej fördelade poster	Koncern Segment	Justering IFRS	Koncern IFRS
Tillgångar								
Immateriella anläggningstillgångar		11,4	4,4	-	-	15,8	-	15,8
Materiella anläggningstillgångar		19,6	120,4	-	20,9	160,9	15,9	176,8
Finansiella anläggningstillgångar		5,2	1,0	-	-	6,2	-	6,2
Omsättningsfastigheter		240,8	33,9	-	-	274,7	5,3	280,0
Övriga tillgångar		219,4	75,2	0,2	5,4	300,2	37,1	337,3
Kassa och bank		-	-	-	175,0	175,0	10,6	185,6
Summa tillgångar	**0,0**	**496,4**	**234,9**	**0,2**	**201,3**	**932,8**	**68,9**	**1 001,7**
Skulder								
Eget kapital		-	-	-	319,8	319,8	-8,1	311,7
Skulder		353,5	126,0	1,5	132,0	613,0	77,0	690,0
Summa skulder	**0,0**	**353,5**	**126,0**	**1,5**	**451,8**	**932,8**	**68,9**	**1 001,7**
Investeringar	-	3,8	26,3	-	-	30,1	11,1	41,2

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets intäkter avsåg 4 712 tkr (5 184) intäkter från koncernbolag. Några inköp från koncernbolag har ej förekommit under året.

Not 7 Information angående ersättning till revisorer

Arvode och kostnadsersättning	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
RevisorsCentrum i Skövde AB				
Revisionsuppdrag	54	-	-	-
Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	1 159	813	380	368
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	175	305	106	305
Summa	**1 388**	**1 118**	**486**	**673**

20230309083350

Not 8 Avskrivningar enligt plan

Koncernen 2022	Kostnad för sålda varor	Förs.-kostn.	Adm.-kostn.	Summa
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**
Koncernen 2021				
Varumärke		462		462
Programvara	104	257	40	401
Byggnader	2 126	154	40	2 320
Markanläggningar	363			363
Maskiner	6 569			6 569
Inventarier	142	350	55	547
Nyttjanderätter	1 786	3 648	307	5 741
Summa	**11 090**	**4 871**	**442**	**16 403**

Not 9 Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2022	2021
Vinst vid försäljning av maskiner och inventarier		5
Statliga stöd, sjuklönekostnader		57
Övrigt	31	
Summa	**31**	**62**

Not 10 Resultatandelar i intressebolag

Koncernen	2022	2021
Resultatandel i intressebolag	305	307
Värdeförändring av förvaltningsfastigheter i intressebolag	14 740	2 868
Summa	**15 045**	**3 175**

Not 11 Kostnader fördelade på kostnadsslag

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

Koncernen	2022	2021
Material inkl underentreprenader	1 033 392	1 107 953
Ersättningar till anställda	187 927	168 705
Avskrivningar	18 104	16 403
Nedskrivningar immateriella anläggningstillgångar		
Övriga kostnader	105 224	111 063
Summa	**1 344 647**	**1 404 124**

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	3 499	6 219
Lämnat koncernbidrag	-458	-292
Nedskrivning av andelar		
Utdelning från dotterbolag	21 482	18 500
Resultat vid försäljning av andelar		
Summa	**24 523**	**24 427**

Not 13 Finansiella intäkter

Koncernen	2022	2021
Ränteintäkter	364	40
Summa	**364**	**40**

Not 14 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader leasing	291	211		
Övriga räntekostnader	9 691	4 473	1	5
Summa	**9 982**	**4 684**	**1**	**5**

Not 15 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
Skatt på årets resultat	2022	2021	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-617	-3 060		-397
Uppskjuten skattekostnad	-1 541	-1 659		
Totalt redovisad skatt på årets resultat	**-2 158**	**-4 719**	**0**	**-397**
Skatt som redovisats i övrigt totalresultat				
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av förmånsbestämda pensionsplaner		-258		

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	45 326	31 956	21 141	20 188
Skatt enligt gällande skattesats	-9 337	-6 583	-4 355	-4 159
Effekt till följd av ändrad skattesats		-40		
Ej skattepliktiga intäkter	10 759	12 448	4 424	3 811
Ej avdragsgilla kostnader	-3 493	-10 486	-46	-49
Skatt föregående år				
Övrigt	-87	-58	-23	
Redovisad skattekostnad	**-2 158**	**-4 719**	**0**	**-397**

Den 12 december 2018 beslutade Sveriges riksdag att sänka bolagsskatten i två steg, från 22,0 procent till 21,4 procent från räkenskapsåret 2020 och till 20,6 procent från räkenskapsåret 2021.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avsättningar för pensioner	917	4 395		
Övrigt	5 612	499		
Uppskjuten skattefordran	**6 529**	**4 894**		
Obeskattade reserver	-13 479	-17 987		
Övrigt	-9 557	-749		
Uppskjuten skatteskuld	**-23 036**	**-18 736**		
Uppskjuten skatteskuld netto	**-16 507**	**-13 842**		

Not 14 Skatter, forts.

Förändring i uppskjuten skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående balans	-13 842	-11 432	-	-
Redovisad skatt i resultaträkningen	-2 665	-1 659	-	-
Redovisad skatt i rapport över totalresultat	-	-258	-	-
Övrigt	-	-493	-	-
Utgående balans	**-16 507**	**-13 842**	**-**	**-**

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 2021-01-01	15 120	6 123	15 615	36 858
Årets anskaffningar	-	1 674	610	2 284
Utgående balans 2021-12-31	**15 120**	**7 797**	**16 225**	**39 142**
Årets anskaffningar	-	3 864	-	3 864
Utgående balans 2022-12-31	**15 120**	**11 661**	**16 225**	**43 006**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans 2021-01-01	1 512	4 117	-	5 629
Årets avskrivning	462	401	-	863
Utgående balans 2021-12-31	**1 974**	**4 518**	**-**	**6 492**
Årets avskrivning	462	834	-	1 296
Utgående balans 2022-12-31	**2 436**	**5 352**	**-**	**7 788**
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående balans 2021-01-01	9 448	-	7 377	16 825
Årets nedskrivning	-	-	-	-
Utgående balans 2021-12-31	**9 448**	**-**	7 377	**16 825**
Årets nedskrivning		-	-	-
Utgående balans 2022-12-31	**9 448**	**-**	7 377	**16 825**
Värde enligt balansräkning 2021-12-31	**3 698**	**3 279**	**8 848**	**15 825**
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	**3 236**	**6 309**	**8 848**	**18 393**

Varumärke fördelad på rörelsesegment	2022	2021
Affärsområde Villor och fritidshus	-	-
Affärsområde Bostadsutveckling	3 236	3 698
Summa	**3 236**	**3 698**

Goodwill fördelad på rörelsesegment	2022	2021
Affärsområde Fastighetsutveckling	-	-
Affärsområde Villor och fritidshus	2 738	2 738
Affärsområde Bostadsutveckling	6 110	6 110
Summa	**8 848**	**8 848**

Under 2020 förvärvades aktierna i Swebostad AB. Förvärvet omfattar varumärke till ett bokfört värde av 4 160 tkr, samt goodwill till ett bokfört värde av 6 110 tkr. Per den 1 december 2020 förvärvade Götenehus AB hela verksamheten i dotterbolaget Swebostad Utveckling AB.

Posten goodwill omfattar förvärv av Sjödalshus AB 1997 och Swebostad AB 2020. Sjödalshus verksamhet ingår numera i Götenehus AB

Alla immateriella tillgångar med obestämd livslängd testas minst varje år mot att värdet inte avviker negativt från aktuellt bokfört värde. Återvinningsvärdet av de kassaflödesgenererande enheterna har bestämts med hjälp av nyttjandevärdet.

Nyttjandevärdet har beräknats med hjälp av diskonterade kassaflöden och bygger på prognoser för fem år och därefter på ett evigt flöde i och med att det för dessa tillgångar inte går att fastställa en begränsad nyttjandeperiod. De kassaflöden som prognostiserats efter de första fem åren har baserats på en bedömd årlig tillväxttakt om 2 procent (2). De prognostiserade kassaflödena har nuvärdesberäknats med en diskonteringsränta på 10 procent (10) före skatt. Företagsledningen anser inte att någon rimlig möjlig förändring av gjorda antaganden skulle kunna reducera återvinningsvärdet under dess bokförda värde.

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022	2021
Ingående verkligt värde	-	-
Investeringar och förvärv	608 185	-
Orealiserade värdeförändringar	28 367	-
Avyttring	-	-
Omklassificeringar	-	-
Utgående verkligt värde	**636 552**	**-**

Värdering

Redovisat verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2022 till 636,6 Mkr. Under året har samhällsfastigheten Sylte Centrum i Trollhättan förvärvats samt de kommersiella fastigheterna Oden i Trollhättan samt Vasaporten i Skövde. Under året har avyttring av fastigheten Kampenhof Fastighets AB genomförts, verksamheten avsåg parkeringsverksamhet i Uddevalla centrum och var redovisad som en omsättningsfastighet.

Intern värdering 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 och marknadsläge. Verkligt värde har således bedömts enligt IFRS 13 nivå 3.

Inflationsantagande om 2–5 procent har tillämpats. För 2023 har ett högre inflationsantangande tillämpats än efterföljande år.

Förvaltningsfastigheter	Kommun	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %
Sylte Centrum	Trollhättan	Samhällsfastighet	5 969	92%
Odenhuset	Trollhatton	Centrumfastighet	16 306	81%
Vasaporten	Skövde	Centrumfastighet	7 666	100%

20230309083S1

Pågående ny-till och ombyggnadsprojekt
Per balansdagen 2022 finns det två större investeringåttagande i koncernens förvaltningsfastigheter. De både investeringarna avser installation av laddparkar för elbilar. Installationsarbetena har påbörjats under december 2022 och laddparkerna förväntas vara i drift under sommaren 2023. Investeringarna kommer uppgå till totalt 19,8 mkr och ett investeringarstöd om 3,2 mkr har beviljats genom projekt Klimatklivet som Naturvårdsverket driver. Nettoinvestering för koncerne blir därmed 16,6 mkr. Per balansdagen 2022 uppgick pågående investeringar i dessa två projekt till 72 tkr.

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 366,4 mkr per 31 decmber 2022. Se även not 40 Ställda säkerheter.

Beräkning av verkligt värde
Värderingsmetod

Väsentliga antaganden framtida kassaflöde	2022-12-31
Hyresintäkter kr/kvm	1 906
Vakans	6,00%
Direkta fastighetskostnader kr/kvm	703
Fastighetsadministration	100

Väsentliga antaganden värderingsmodellen	2022-12-31
Diskonteringsränta	8,20%
Direktavkastningskrav	5,70%

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

Känslighetsanalys verkligt värde	Förändring	Värdeeffekt 2022
Direktavkastningskrav	+/- 0,5pp	-61,8 mkr/+74,1 mkr
Diskonteringsränta	+/- 0.5pp	-23,6 mkr/+24,7 mkr
Hyresintäkter	+/- 1%	+22,4 mkr/-11,2 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 2021-01-01	98 844	7 285	10 924	117 053
Årets anskaffningar	21 454	40	-	21 494
Utgående balans 2021-12-31	**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**
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående balans 2021-01-01	17 982	680	-	18 662
Årets avskrivning	2 320	363	-	2 683
Utgående balans 2021-12-31	**20 302**	**1 043**	**-**	**21 345**
Årets avskrivning	2 837	364	-	3 201
Utgående balans 2022-12-31	**23 139**	**1 407**	**-**	**24 546**
Värde enligt balansräkning 2021-12-31	**99 996**	**6 282**	**10 924**	**117 202**
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	**100 119**	**6 300**	**10 924**	**117 343**

Not 20 Maskiner och inventarier

Koncernen	Maskiner	Inventarier	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående balans 2021-01-01	105 821	10 084	115 905
Årets anskaffningar	4 789	1 555	6 344
Försäljning och utrangering	-2 028	-	-2 028
Utgående balans 2021-12-31	**108 582**	**11 639**	**120 221**
Omklassificering	995	-995	
Årets anskaffningar	2 287	270	2 557
Försäljning och utrangering	-18 934	-6 367	-25 301
Utgående balans 2022-12-31	**92 930**	**4 547**	**97 477**
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående balans 2021-01-01	62 761	8 687	71 448
Årets avskrivning	6 569	547	7 116
Försäljning och utrangering	-2 020	-	-2 020
Utgående balans 2021-12-31	**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**
Värde enligt balansräkning 2021-12-31	**41 272**	**2 405**	**43 677**
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	**36 996**	**1 126**	**38 122**

Not 21 Nyttjanderätter

Koncernen	Kontor	Fordon	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående balans 2021-01-01	16 340	6 653	22 993
Årets anskaffningar	6 180	4 862	11 042
Försäljning och utrangering	-660	-	-660
Utgående balans 2021-12-31	**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**
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående balans 2021-01-01	7 186	4 892	12 078
Försäljning och utrangering	-329	-	-329
Årets avskrivning	2 574	3 167	5 741
Utgående balans 2021-12-31	**9 431**	**8 059**	**17 490**
Årets avskrivning	3 315	2 875	6 190
Försäljning och utrangering	-6 322	-4 399	-10 721
Utgående balans 2022-12-31	**6 424**	**6 535**	**12 959**
Värde enligt balansräkning 2021-12-31	**12 429**	**3 456**	**15 885**
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	**12 426**	**4 629**	**17 055**

Nyttjanderätter	2022	2021
Kontor	12 426	12 429
Fordon	4 629	3 456
Summa	**17 055**	**15 885**

Leasingskulder	2022	2021
Långfristiga	11 638	10 478
Kortfristiga	5 595	5 442
Summa	**17 233**	**15 920**

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 hyreskostnader uppgick 2022 till 8 013 tkr (7 145). För ytterligare information angående löptidsanalys se not 44.

20230509083352

Not 22 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	111 767	111 642
Inköp	2 535	125
Lämnade aktieägaretillskott	120 000	-
Försäljning av andelar	-	-
Nedskrivning av andelar i koncernbolag	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**234 302**	**111 767**

Bolag	Org.nr	Säte	Kapital- och rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
GH Industrifastighet AB	556301-3589	Gölene	100%	1 000	26 000
Forshem Mark AB	559044-1530	Gölene	100%	1 000	50
Gölene Träindustri AB	556076-5777	Gölene	100%	10 000	2 623
Gölenehus AB	556229-5138	Gölene	100%	30 000	82 531
– Gölenehus Entreprenad AB	556260-0162	Gölene	100%	"	"
– Gölenehus GmbH, Tyskland	236/95/5	Steinhorst	100%	"	"
– Stödalshus AB	556444-5137	Gölene	100%	"	"
– Swebostad AB	556987-9330	Gölene	100%	"	"
Gölenehus Bostad AB	559044-0953	Gölene	100%	1 000	50
Förvaltnings AB Westibulen	556094-9439	Gölene	100%	300	363
– Limhamn kv norra VY2 AB	559024-4223	Gölene	100%	"	"
– Limhamn kv södra VY2 AB	559024-4280	Gölene	100%	"	"
Förvaltnings AB Westibulen 2	559041-9601	Gölene	100%	1 000	50
Förvaltnings AB Westibulen 3	559293-8038	Gölene	100%	1 000	25
– G-Stock 10 AB	559298-6474	Gölene	100%	"	"
– G-Stock 11 AB	559298-6425	Gölene	100%	"	"
Förvaltnings AB Westibulen 4	559311-2302	Gölene	100%	1 000	25
– G-Stock 14 AB	559313-8075	Gölene	100%	"	"
– G-Stock 18 AB	559313-8224	Gölene	100%	"	"
Förvaltnings AB Westibulen 5	559313-7648	Gölene	100%	1 000	25
– G-Stock 19 AB	559317-9574	Gölene	100%	"	"
– G-Stock 20 AB	559317-9632	Gölene	100%	"	"
– G-Stock 21 AB	559317-9715	Gölene	100%	"	"
– G-Stock 22 AB	559317-9822	Gölene	100%	"	"
Förvaltnings AB Westibulen 6	559323-2357	Gölene	100%	1 000	25
– G-Stock 25 AB	559341-8113	Gölene	100%	"	"
– G-Stock 28 AB	559341-8055	Gölene	100%	"	"
Förvaltnings AB Westibulen 7	559340-0780	Gölene	100%	1 000	25
– G-Stock 29 AB	559367-3915	Gölene	100%	"	"
– G-Stock 30 AB	559367-4061	Gölene	100%	"	"
– G-Stock 31 AB	559367-4095	Gölene	100%	"	"
– GH Flygstationen 1 AB	559351-2360	Gölene	100%	"	"
Förvaltnings AB Westibulen 8	559374-9426	Gölene	100%	1 000	25
G-Stock 32 AB	559367-4624	Gölene	100%	1 000	25
Forshem Fastighet Holding AB	559327-5620	Gölene	100%	1 000	122 460
– Sylte Centrum AB	559019-5706	Gölene	100%	"	"
– Vasaboken AB	556955-0725	Uddevalla	100%	"	"
– Fastighets AB Troden	556677-5127	Uddevalla	100%	"	"
Summa					**234 302**

Som andelar i koncernföretag redovisas inte ägarandel i svenska bostadsrättsföreningar.

Not 23 Andelar i intresseföretag

Koncernen	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	5 165	1 990	1 990	1 990
Årets anskaffningar	13 424	-	13 424	-
Resultandelar intresseföretag	15 045	3 175	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**33 634**	**5 165**	**15 414**	**1 990**

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

Årets resultatandel från intresseföretag har redovisats med 15 045 tkr (3 175) varav orealiserad värdeförändring i förvaltningsfastigheter uppgick till 14 741 tkr (2 868).

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2022	2021
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	2022	2021
Råvaror och förnödenheter	38 441	30 749
Färdiga varor	14 588	26 662
Summa varulager	**53 029**	**57 411**

Not 26 Omsättningsfastigheter

Koncernen	2022	2021
Exploateringsmark för flerbostadshus och kommersiella projekt	85 831	42 006
Exploateringsmark för småhus	193 188	216 607
Visningshus	12 788	15 841
Färdigbyggda projekthus	5 774	3 965
Projekthus under uppförande	17 776	1 568
Summa omsättningsfastigheter	**315 357**	**279 987**

Koncernen	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärde		
Vid årets början	289 677	272 040
Nyanskaffningar	174 279	143 280
Försäljningar	-144 066	-125 643
Vid årets slut	**319 890**	**289 677**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-9 690	-13 997
Försäljningar	5 157	4 307
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	**-4 533**	**-9 690**
Värde enligt balansräkningen vid årets slut	**315 357**	**279 987**

Det redovisade värdet för den del av omsättningsfastigheter som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 31,6 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 319 390 tkr (114 921).

Not 28 Avtalstillgångar

Koncernen	2022	2021
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	149 388	183 636
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-131 744	-150 945
Summa	**17 644**	**32 691**

Till övervägande del kommer samtliga prestationsåtaganden att redovisas som intäkt under 2023.

Not 29 Fordringar/Skulder till koncernbolag

Moderbolaget
Fordringar i koncernbolag inkluderar 26 878 tkr (-14 393) i koncernens centralkontosystem hos bank, se not 37.

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

Not 30 Övriga fordringar

Koncernen	2022	2021
Skattekonto och momsfordran	1 840	5 117
Lämnade förskott	-	11 268
Övrigt	1 367	626
Summa	**3 207**	**17 011**

Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Bonus från leverantörer	9 265	10 086	-	-
Upplupna intäkter	466	210	-	-
Förutbetalda projektkostnader	7 022	1 882	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	6 523	4 903	221	168
Summa	**23 276**	**17 081**	**221**	**168**

20230509083533

Not 32 Eget kapital

Aktier och aktiekapital

Den 31 december 2022 bestod aktiekapitalet av 122 613 516 (92 613 516) 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)	**2022**	**2021**
Utestående antal aktier vid periodens slut	122 614	92 614

Reserver

Koncernen	**2022**	**2021**
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	**2022**	**2021**
Balanserade vinstmedel	128 818 582	32 919 475
Årets resultat	21 141 196	19 791 134
Totalt	**149 959 778**	**52 710 609**

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

Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie (0:15)	-	13 892 027
I ny räkning överföres	149 959 778	38 818 582
Totalt	**149 959 778**	**52 710 609**

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	**2022**	**2021**
Diskonteringsränta	4,00%	1,80%
Årlig ökning av pension	2,10%	2,20%

Känslighetsanalys

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

	3,50%	4,00%	4,50%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	33 187	31 093	29 205

Känslighetsanalys

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

	1,60%	2,10%	2,60%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	29 187	31 093	33 191

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys av antagen livslängd +/- 1 år visar:

	+1 år	DUS 21	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	30 127	31 093	32 051

Specifikation av förändring av pensionsskuld i koncernen	**2022**	**2021**
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	41 202	42 744
Pensionsutbetalningar	-1 399	-1 227
Ränta	730	424
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	-9 314	-739
Övrigt	-286	-
Förpliktelsens nuvärde vid årets slut	**30 933**	**41 202**

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 2021 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. Förväntade avgifter för nästa rapportperiod för koncernens ITP2-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 5,1 mkr (4,3).

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 2022 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 172 procent (172).

Koncernen	**2022**	**2021**
Redovisad kostnad för förmånsbestämda planer	5 860	1 781
Redovisad kostnad för avgiftsbestämda planer	13 160	15 298
Summa	**19 020**	**17 079**

Not 34 Obeskattade reserver

Moderbolaget	2022	2021
Periodiseringsfond	11 794	12 645
Summa	**11 794**	**12 645**

Not 35 Övriga avsättningar

Koncernen	2022	2021
Långfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	11 334	10 017
Årets avsättning	4 740	4 871
Årets upplösen/ombokning till kortfristiga avsättningar	-3 693	-3 554
Redovisat värde vid årets slut	**12 381**	**11 334**
Kortfristiga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	1 634	1 214
Årets förändring	1 180	420
Redovisat värde vid årets slut	**2 814**	**1 634**

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

	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**

	2021-01-01	Kassa-inflöde	Kassa-utflöde	Ej kassapåverkande poster Leasing	2021-12-31
Låneskulder	175 636	95 336	-33 632		237 340
Leasingskulder	10 939			4 981	15 920
Summa	**186 575**	**95 336**	**-33 632**	**4 981**	**253 260**

Not 37 Checkräkningskredit

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

Not 38 Avtalsskulder

Koncernen	2022	2021
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-730 896	-713 175
Upparbetad intäkt på ej avslutade entreprenader	649 241	578 412
Summa	**-81 655**	**-134 763**

Till övervägande del kommer samtliga prestationsåtaganden att redovisas som intäkt under 2023. Hela 2021 års utgående balans har fullgjorts och intäktsförts under 2022.

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Semester- och löneskuld	16 256	16 625	349	337
Sociala avgifter	13 870	16 338	313	441
Upplupna projektkostnader	18 747	24 415	-	-
Övriga upplupna kostnader	13 726	26 301	550	353
Förutbetalda intäkter	94 077	19 364	-	-
Summa	**156 676**	**103 043**	**1 212**	**1 131**

Not 40 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut inkl checkräkningskredit	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	761 716	215 780	-	-
Företagsinteckningar	76 950	76 950	-	-
Maskiner med äganderättsförbehåll	10 023	14 873	-	-
Summa ställda säkerheter	**848 689**	**307 603**	**-**	**-**

Not 41 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Borgensförbindelser för dotterbolag	-	-	550 895	180 433
Tillskjutande kapital i intressebolag	100 000	3 500	100 000	3 500
Övriga ansvarsförbindelser	1 547	481	-	-
Summa eventualförpliktelser	**101 547**	**3 981**	**650 895**	**183 933**

Not 42 Resultat per aktie

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 43 168 tkr (27 237) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier som är 122 613 516 (92 613 516).

20230509083534

Not 43 Kassaflöde

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	18 104	16 733		
Avsättningar	1 272	1 189		
Andel i intressebolag	-15 045	-3 175		
Reavinst	-13 763			
Orealiserade värdeförändringar	-28 367			
Koncernbidrag			-3 041	-5 927
Övrigt	1 465	2 422		
Summa	**-36 334**	**17 169**	**-3 041**	**-5 927**

Upplysning om betalda räntor och utdelningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Under året betalda räntor	6 219	3 699		
Under året erhållna räntor	364	41		5

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	2022	2021
Ej förfallna kundfordringar	28 915	58 144
Förfallna kundfordringar < 30 dagar	3 154	20 127
Förfallna kundfordringar 30–60 dagar	2 148	116
Förfallna kundfordringar 60–90 dagar	1 578	1 888
Förfallna kundfordringar > 90 dagar	4 277	1 192
Summa långfristig del	**40 072**	**81 467**

Koncernens kunder erhåller kredit efter att ha ställt någon form av bankmässig säkerhet som kan accepteras. Reserven för framtida förväntade kreditförluster är 1 864 tkr (647).

Likvida medel

De likvida medlen består av SEK samt EUR och är placerade på bankkonton. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 150 773 tkr (185 615) för koncernen och 1 tkr (1) för moderbolaget. Bokfört värde motsvarar verkligt värde.

Valutaterminer

Koncernen hade inga terminskontrakt vid årsskiftet 2022 eller 2021.

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	131 370					131 370	131 370
Upplåning	222 257	28 335	27 535	52 823	403 500	734 450	656 383
Leasingskulder	5 862	5 759	5 655	452		17 728	17 233
Summa	**359 489**	**34 094**	**33 190**	**53 275**	**403 500**	**883 548**	**804 986**

Utöver ovanstående upplåning finns lån upptagna för finansiering av exploateringsfastigheter med 128 904 tkr (118 332)

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, bokförda värdet motsvarar det verkliga värdet.

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.

Följande tabell visar koncernens finansiella instrument värderade till verkligt värde.

Finansiella instrument i nivå 3

Följande tabell visar förändringarna för instrument.

	Villkorad köpeskilling i samband med rörelseförvärv	Onoterade aktier
Ingående balans 2021-01-01	2 788	2 990
Förvärv	-2 788	-
Omklassificering	-	-2 990
Utgående balans 2021-12-31	0	0
Förvärv	-	-
Omklassificering	-	-
Utgående balans 2022-12-31	**0**	**0**

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

Finansiella instrument per kategori

2022-12-31	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
Förvaltningsfastigheter	636 552	-	636 552
Kundfordringar		40 072	40 072
Fordran hos intressebolag		8 750	8 750
Likvida medel		150 773	150 773
Summa	**636 552**	**199 595**	**836 147**

2021-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Kundfordringar		81 467	81 467
Övriga fordringar		3 482	3 482
Likvida medel		185 615	185 615
Summa		**270 564**	**270 564**

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**

2021-12-31			
Skulder i balansräkningen			
Långfristiga räntebärande skulder		191 631	191 631
Kortfristiga räntebärande skulder		61 629	61 629
Leverantörsskulder		119 125	119 125
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Summa		**372 385**	**372 385**

20230509083355

Not 45 Risker och riskhantering

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk
Förutom eget kapital är koncernens verksamhet finansierad genom lån från kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerat 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 2022 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 2022-12-31 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 2022-12-31 uppgick koncernens likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit till 11 procent (13) av koncernens intäkter. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 14 procent (16) 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 Villor och fritidshus samt Bostadsutveckling. 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
Bostadsutveckling 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 på koncernens finansiella ställning och resultat.

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 sålt entreprenadtjänster och material till personer och företag som är närstående.

Koncernen har under perioden även haft närstående transaktioner med Erik Hemberg Fastigheter AB genom förvärv av samtliga aktier i samhällsfastigheten Sylte Centrum AB, förvärv av 30,1% av aktierna i Trähusstaden AB samt försäljning av Kampenhof Fastighets AB. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor och beslutades på en extra bolagsstämma den 31 januari 2022.

Lika så har det på en extra bolagsstämma den 3 november 2022 beslutats om att förvärva Vasaboken AB och Fastighets Troden AB. Transaktionen genomfördes den 8 november och har skett på marknadsmässiga villkor. Ovan transaktioner föranledde att koncernen utöver erlagd köpeskilling för aktierna även förvärvade förvaltningsfastigheter till ett värde motsvarande 608 mkr, finansiella skulder till kreditinstitut motsvarande 369 mkr och en finansiell skuld till EHF Holding AB motsvarande 66 mkr. Utöver ovan transaktioner har koncernen sålt entreprenadtjänster och material till personer och företag som är närstående.

Omfattningen av försäljningen och inköp har uppgått till cirka 228,1 mkr (16,1). Utestående fordringar per 2022-12-31 var 66 360 tkr (700). Koncernen har tecknat ett förvaltningsavtal med EFH Holding AB som löper över två år, kostnad för detta avtal uppskattas till 2 850 tkr per år.

Som närstående till Götenehuskoncernen rubriceras i första hand Götenehus dotter- och intresseföretag, ledande befattningshavare, styrelse och större ägare. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterföretag, se not 20 och intresseföretag, se not 22.

För Götenehus ledande befattningshavare, se not 3.

Koncernen	2022	2021
Transaktioner med intresseföretag och ledande befattningshavare		
Intresseföretag	100	15 027
Styrelse	654 611	537
Verkställande direktör	0	479
Ledande befattningshavare	2 019	101
Summa	**656 730**	**16 144**

Not 47 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Den 3 januari varslade företaget 25 medarbetare om uppsägning inom småhusproduktionen för att anpassa bolaget till nya marknadsförutsättningar.

Varslet berör kollektivanställda och beräknas sänka våra kostnader på årsbasis med 15 mkr.

Hög inflation och stigande räntor har lett till en minskad efterfrågan på nya bostäder. Den 23 mars beslutade koncernen att lägga ytterligare ett varsel om uppsägning som påverkar 65 medarbetare.

Det fortsatt utmanande omvärldsläget har en stor påverkan på hela den svenska bostadsmarknaden och leder till minskad efterfrågan på nyproducerade bostäder. Bakom nedgången ligger hög inflation och stigande räntor vilket, i kombination med kostnadsökningar på byggmaterial påverkar efterfrågan på nya bostäder. Varslet, som påverkar såväl produktionen som tjänstemännen, förväntas leda till minskade kostnader om 45 miljoner kronor på årsbasis.

20230509083356

List of Signatures

signerad årsredovisning 2023.pdf

Name	Method	Signed at
BENGT KRON	BANKID	2023-04-12 13:42 GMT+02

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

External reference. 30F1A86C81464759B9F2645A8CB1F8AB

List of Signatures

Årsredovisning 2022 signering styrelse.pdf

Name	Method	Signed at
MARCUS WESTDAHL	BANKID	2023-04-11 15:48 GMT+02
Jan Ove Henning Johansson	BANKID	2023-04-11 15:41 GMT+02
JOAKIM JOHANSSON	BANKID	2023-04-11 15:37 GMT+02
Nils Erik Thorsten Hemberg	BANKID	2023-04-11 15:32 GMT+02
Sven Johan Carlberg	BANKID	2023-04-11 15:30 GMT+02
JOHAN SKARP	BANKID	2023-04-11 19:32 GMT+02
FABIAN DAHL	BANKID	2023-04-11 17:21 GMT+02
ANDREAS GUSTAFSSON	BANKID	2023-04-11 16:02 GMT+02

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

External reference: BE316510A47348418827FEB2E32B0604

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

Document ID:
30F1A86CB1464759B9F2645A8CB1F8AB

20230509083357

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 förvaltningsberättelserna för moderbolaget och koncernen ger en rättvisande översikt över verksamhetens, ställning och resultat och beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS som de har antagits av EU.

Genève den 11 april 2023

Jan Johansson
Styrelsens ordförande

Erik Stenberg
Styrelseledamot

Fabian Dold
Styrelseledamot

Johan Carlberg
Styrelseledamot

Johanna Wiström
Styrelseledamot

Joakim Johansson
Styrelseledamot

Johan Öberg
Styrelseledamot

Andreas Eberenbeck
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

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

Document ID:
CF3165104A4C4B4A1F4922F9 B2E6981E6B4

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

Document ID:
30F1A86CB14B47D9B9F2645A8CB1F8AB

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 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 30-39. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 24-69 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 2022 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 2022 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 30-39. 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 3-23, 30-39 samt 72-79. Annan information består även av Ersättningsrapporten för 2022 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.

20230509083358

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 2022 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.

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

20230509083S9

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID ***2023-04-12 11:42:37 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



20230509083600

Bolagsstyrning

Svensk kod för bolagsstyrning

Det finns inget krav på att bolag som listas på Nasdaq First North Growth Market ska tillämpa den svenska koden för bolagsstyrning. Götenehus har därför valt att avvakta med tillämpning av koden.

Arbetsordning för styrelse och instruktion för vd

Styrelsen i Götenehus Group har utarbetat en arbetsordning för styrelsearbetet innehållande instruktioner avseende arbetsfördelningen inom styrelsen, ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt ekonomisk rapportering till styrelsen. Därtill har en instruktion avseende verkställande direktörens uppgifter utarbetats. Arbetsordning för styrelse och verkställande direktör fastställs årligen vid det styrelsemöte som närmast följer efter respektive årsstämma. Enligt nu gällande arbetsordning ska styrelsen utöver det årliga konstituerande mötet sammanträda vid minst fem planerade tillfällen under verksamhetsåret. Under 2022 har styrelsen hållit sex ordinarie sammanträden och två extra sammanträden.

	Närvaro styrelsefunktion	Sammanträden
Årsstämmovalda ledamöter		
Jan Johansson	Ordförande	100 %
Erik Hemberg	Ledamot	88 %
Johan Carlberg	Ledamot	100 %
Marcus Westdahl	Ledamot	100 %
Fabian Dahl	Ledamot	100 %
Arbetstagarrepresentanter		
Joakim Johansson	Ledamot	88 %
Johan Skarp	Ledamot	100 %
Ann-Charlotte Alfredsson	Suppleant	75 %
Magnus Andersson	Suppleant	88 %

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman ska bestå av en representant för envar av de tre till röstetalet största aktieägarna den 30 september varje år. Om någon ägare avböjer att delta i valberedningen eller väljer att lämna den ska rätten att utse en representant övergå till röstmässigt nästa större aktieägare. Om någon av de aktuella aktieägarna avyttrar sina aktier och därigenom inte längre tillhör de största ägarna, ska denna aktieägares representant ersättas. Rätten att utse en representant ska då erbjudas nästa större aktieägare. Valberedningen utser inom sig ordförande. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras och publiceras på bolagets hemsida senast sex månader före årsstämman.

Valberedningen ska lägga from förslag i följande frågor för beslut till årsstämman 2023:

- Val av stämmoordförande, antal styrelseledamöter och suppleanter, val av styrelseledamöter och suppleanter, val av styrelseordförande och val av revisorer,
- Beslut om styrelsearvode, ersättning för utskottsarbete samt arvode till revisorerna.

Valberedningen består av Erik Hemberg, Kent Molin och Claes Hansson som representanter för de största aktieägarna.

Utskott

Inom styrelsen finns ett investeringsutskott, ett ersättningsutskott och ett revisionsutskott.

Investeringsutskottet behandlar och beslutar, inom ramen för Götenehus Groups delegationsordning, om köp av vissa exploateringsfastigheter. Investeringsutskottet består av Erik Hemberg, Jan Johansson, Johan Carlberg och Marcus Westdahl.

Ersättningsutskottet behandlar och beslutar om löner, bonus och andra ersättningar till vd och till vd direkt rapporterande befattningshavare. Ersättningsutskottet består av Jan Johansson och Erik Hemberg.

Revisionsutskottet hanterar frågor om finansiell rapportering, revision m.m. Revisionsutskottet bestod under 2022 av Jan Johansson, Fabian Dahl och Marcus Westdahl.

Ersättningar till styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Efter förslag från valberedningen beslutade årsstämman 2022 att styrelsearvode till ledamöterna under innevarande mandatperiod ska utgå med 1 300 tkr att fördelas med 500 tkr till styrelsens ordförande och 200 tkr till ordinarie ledamöter som ej är anställda i bolaget. Inget arvode för arbete i utskott ska utgå.

Verkställande direktör

Den sammanlagda ersättningen till verkställande direktören består av fast lön, rörlig ersättning baserad på uppställda mål, pensions- och försäkringsförmåner samt tjänstebil. Ersättnings- och pensionsvillkor framgår av not 3.

Övriga ledande befattningshavare

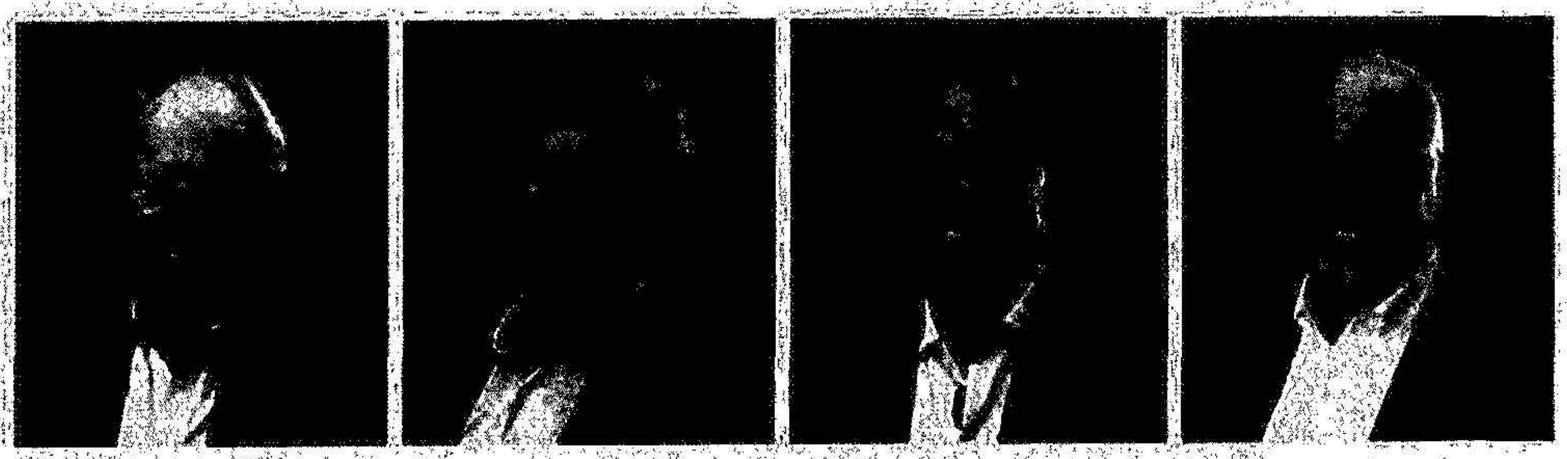
Den sammanlagda ersättningen till övriga ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig ersättning baserad på uppsatta mål och pensions- och försäkringsförmåner. Några ledande befattningshavare har därutöver rätt till tjänstebil. Ersättnings- och pensionsvillkor framgår av not 3.

Revisor

Revisionskostnaderna i koncernen uppgick under 2022 till 1 159 tkr (838), se not 7.

Styrelse och revisor

ORDINARIE LEDAMÖTER



	Jan Johansson	**Erik Hemberg**	**Fabian Dahl**	**Johan Carlberg**
Född	1959	1963	1973	1963
Befattning i Götenehus Group AB	Styrelseordförande sedan 2022.	Styrelseledamot sedan 2013.	Styrelseledamot sedan 2022.	Styrelseledamot sedan 2019.
Utbildning	Civilingenjör väg och vatten, Lunds tekniska högskola.	Gymnasieingenjör	Gymnasieekonom. Studier i nationalekonomi, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.	Civilingenjör väg och vatten, Chalmers tekniska högskola.
Andra uppdrag	Vd i Centuria AB. Styrelseordförande i Starka AB och Malmö Cityfastigheter AB. Styrelseledamot i Bravida Holding AB, Eolus Vind AB och Erik Hemberg Fastighets AB.	Styrelseledamot i Erik Hemberg Fastighets AB med dotterbolag samt Trähusstaden Sverige AB.	Partner och Fondförvaltare vid Simplicity AB.	Vd i G&K Blanks Fastigheter AB med dotterbolag. Styrelseordförande i Trähusstaden Sverige AB med dotterbolag
Bakgrund	Tidigare bland annat koncernchef för Peab AB och vd för Malmö Cityfastigheter.	Ägare till Erik Hemberg Fastighets AB.	Investment Director och Chef för Internbanken på Sjätte AP-fonden. Ett antal olika befattningar inom Handelsbanken.	Tidigare bland annat arbetschef på Peab
Aktieinnehav i Götenehus Group AB	100 000 B-aktier. Via bolag: 200 000 B-aktier.	400 000 B-aktier. Via bolag: 1 033 740 A-aktier och 86 811 266 B-aktier.	30 000 B-aktier.	0 B-aktier

REVISOR

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ansvarig revisor
Bengt Kron, född 1965. Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 405 32 Göteborg.
Revisor i bolaget sedan 2019

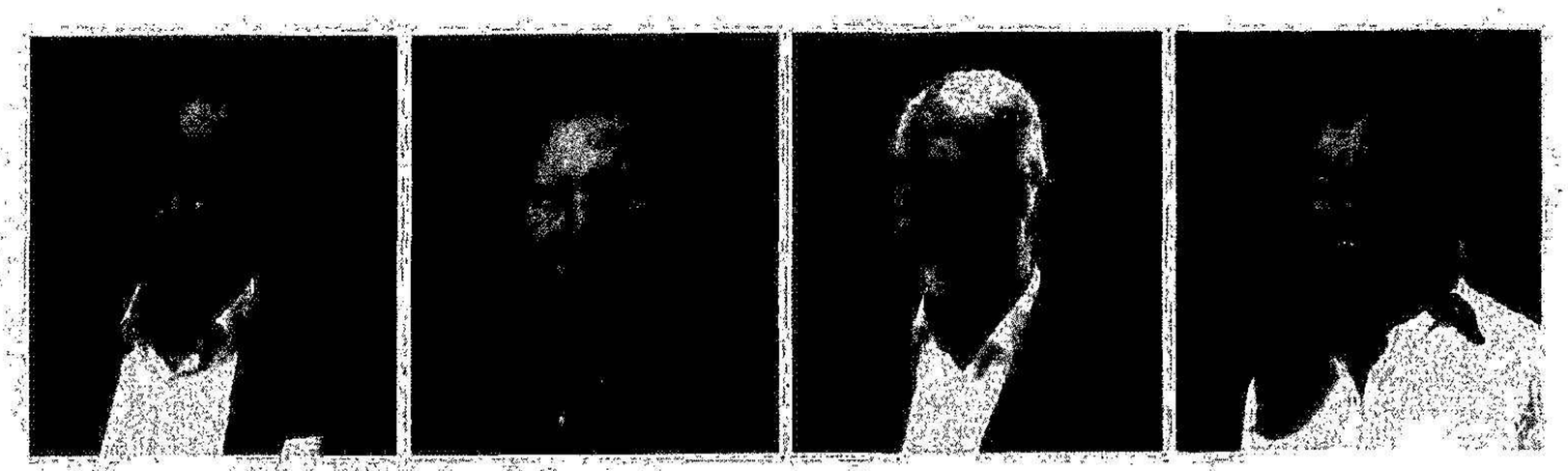
SUPPLEANTER



Marcus Westdahl	**Joakim Johansson**	**Johan Skarp**	**Ann-Charlotte Alfredsson**	**Magnus Andersson**
1974	1973	1970	1959	1972
Styrelseledamot sedan 2020.	Styrelseledamot och arbetstagarrepresentant för LO sedan 2015.	Styrelseledamot och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2019.	Styrelsesuppleant och arbetstagarrepresentant för PTK sedan 2019.	Styrelsesuppleant och arbetstagarrepresentant för LO sedan 2015.
Civilekonom, Högskolan Väst.				
Vd i EFG European Furniture Group. Styrelseledamot i TMF – Trä- och Möbelföretagen samt Belid Holding AB.	Träindustriarbetare Götenehus AB.	Entreprenadingenjör/ Projektledare Götenehus AB	Bostadsrättshandläggare Götenehus AB.	Träindustriarbetare Götenehus AB.
Tidigare Marknadsdirektör på Grycksbo Paper samt ett antal ledande befattningar inom pappersindustrin.		Tidigare konstruktör, kalkylator, IT-ansvarig o KAM.	Tidigare förvaltningsekonom, egen företagare.	
180 685 B-aktier.	5 000 B-aktier.	0 aktier.	1 000 B-aktier.	0 aktier.

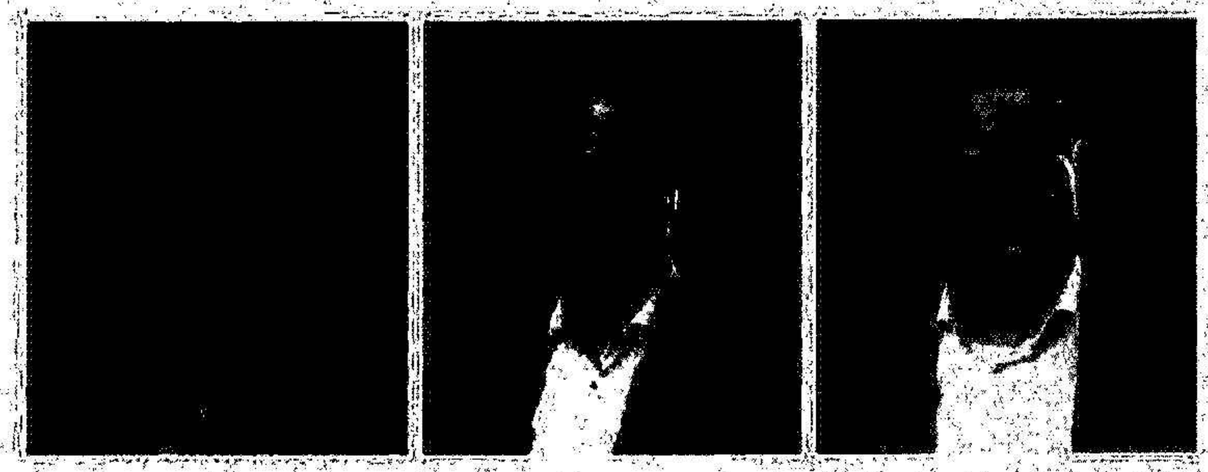
20230509083361

Ledande befattningshavare



	Andreas Gustafsson	David Ulinder	Fredrik Arvidson	Helena Ekman
Född	1978	1977	1965	1965
Befattning i Götenehus Group AB	Vd och koncernchef Götenehus Group.	Teknik- och hållbarhetschef.	Affärsområdeschef Villor och fritidshus.	HR-chef.
Anställd	2019	2004	2015	2019
Utbildning	Högskoleingenjör, *Karlstads universitet.*	Civilingenjör Väg och vatten, *Chalmers, Göteborg.*	Ekonomiutbildning på *Göteborgs universitet.*	Officersutbildning inom Flygvapnet. HR-utbildning på Luleå tekniska universitet.
Bakgrund	Tidigare vd och delägare i Swebostad AB. Flerårig erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen i ett antal olika befattningar inom Götenehus och Peab.	Flera års erfarenhet inom Götenehuskoncernen, bland annat som konstruktionschef och teknisk chef.	Tidigare försäljningschef på Tools och flera års erfarenhet av säljledning.	Tidigare officer inom Flygvapnet, majors grad. Personalchef på Sandvik, Bahco, SNA Europe och HR Business Partner på Arla.
Aktieinnehav i Götenehus Group AB	397 056 B-aktier, 400 000 teckningsoptioner. Via bolag: 125 000 B-aktier.	230 000 B-aktier, 175 000 teckningsoptioner.	220 000 B-aktier, 125 000 teckningsoptioner.	20 000 B-aktier, 175 000 teckningsoptioner.

20230509083622



Kristina Gradin	**Martin Klaesson**	**Mattias Larsson**
1970	1973	1975
Affärsområdeschef Bostadsutveckling.	Affärsområdeschef Fastighetsutveckling.	CFO.
2022	2021	2022
Civilekonom Mittuniversitetet.	Högskoleingenjör, Växjö universitet.	Civilekonom.
Tidigare chef Projektstyrning på Älvstranden Utveckling AB, regionchef på Bonava samt ett antal ledande befattningar inom NCC Housing och NCC Industry.	Mångårig erfarenhet som arbetschef på Peab samt ansvarig för bostadskoncept i Peab-koncernen.	Tidigare CFO på Westcoast Windows AB, Country Finance Manager på Autoliv Sverige AB och Veoneer Sweden AB.
0 aktier.	50 000 B-aktier, 175 000 teckningsoptioner.	50 600 B-aktier, 75 000 teckningsoptioner.

Årsstämma

Götenehus Group AB årsstämma hålls torsdagen den 11 maj 2023. Årsstämman hålls på plats i Götenehus Groups lokaler, Kraftgatan 5, Göteborg.

Anmälan

Aktieägare, som önskar delta i årsstämman, ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast onsdagen den 3 maj 2023, dels anmäla sitt deltagande till bolaget via e-post till koncern@gotenehusgroup.se, senast fredagen den 5 maj 2023, helst före kl 16.00. Vid anmälan ska namn, person- eller organisationsnummer, adress, telefonnummer, registrerat aktieinnehav samt eventuella biträden uppges. Ombud samt företrädare för juridisk person ska inge behörighetshandling före stämman.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast onsdagen den 3 maj 2023 tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att delta i årsstämman. Aktieägaren måste underrätta förvaltaren härom i god tid före detta datum.

Mer information om anmälan kommer att annonseras på www.gotenehusgroup.se/bolagsstyrning/stammor

Röstning

Aktieägarna får utöva sin rösträtt vid årsstämman på plats fysiskt.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

20230509083363

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

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