20230614084487

Årsredovisning

för

Karlastaden Holding 10 AB

559079-4219

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Karlastaden Holding 10 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04 - 28 . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2023-04-28

Patrik Lindström

20230614084488

Årsredovisning

för

Karlastaden Holding 10 AB

559079-4219

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230614084389

Styrelsen för Karlastaden Holding 10 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Företagets verksamhet består i att äga och förvalta dotterbolag inom ramen för fastighetsförvaltning på Lindholmen i Göteborg inom ett område där ny detaljplan är antagen för en blandstad under varumärket Karlastaden.

Företaget ägs till 100 % av Karlastaden Holding 2 AB (559059-2217) med säte i Göteborg.

Omvärldsfaktorer såsom brist på komponenter, höga råvarupriser, energikris, problem med transporter, krig, covid-19 och den ekonomiska oron i världen påverkar företagets verksamhet.

På grund av osäkerheten kring tidsaspekter, framtida politiska beslut och människors & företags beteenden går det i dagsläget inte att kvantifiera dessa omvärldsfaktorers totala påverkan på verksamheten. Den bästa bedömning som kan göras nu är att de framtida effekterna på företaget är begränsade.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga andelar i KS 7 Handel AB (559081-8703) sålts och genererat en realisationsvinst om 163 mkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	175 112	188 017	-3	-3
Soliditet (%)	83	100	18	28

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 000	-9 560	188 017 787	**188 058 227**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		188 017 787	-188 017 787	**0**
Årets resultat			105 112 279	**105 112 279**
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**188 008 227**	**105 112 279**	**293 170 506**

20230614084900

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	188 008 227
årets vinst	105 112 279
	293 120 506
disponeras så att	
i ny räkning överföres	293 120 506
	293 120 506

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

20230614084491

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-500	-267 625
		-500	**-267 625**
Rörelseresultat	2	**-500**	**-267 625**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	163 194 963	188 285 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11 917 820	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4	0
		175 112 779	**188 285 000**
Resultat efter finansiella poster		**175 112 279**	**188 017 375**
Bokslutsdispositioner	5	-70 000 000	0
Resultat före skatt		**105 112 279**	**188 017 375**
Skatt på årets resultat		0	412
Årets resultat		**105 112 279**	**188 017 787**

20230614084492

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	85 000	135 000
Fordringar hos koncernföretag	7	351 614 963	188 370 000
Uppskjuten skattefordran	8	2 122	2 122
		351 702 085	**188 507 122**
Summa anläggningstillgångar		**351 702 085**	**188 507 122**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		996	0
Summa omsättningstillgångar		**996**	**0**
SUMMA TILLGÅNGAR		**351 703 081**	**188 507 122**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		188 008 227	-9 560
Årets resultat		105 112 279	188 017 787
		293 120 506	**188 008 227**
Summa eget kapital		**293 170 506**	**188 058 227**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		58 266 950	183 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 625	265 625
Summa kortfristiga skulder		**58 532 575**	**448 895**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**351 703 081**	**188 507 122**

20230614084493

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

20230614084494

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 2 Personal

Företaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	163 194 963	188 285 000
	163 194 963	**188 285 000**

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	11 917 820	0
	11 917 820	**0**

20230614084495

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-70 000 000	0
	-70 000 000	**0**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 000	220 000
Försäljningar	-50 000	-85 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**85 000**	**135 000**
Utgående redovisat värde	**85 000**	**135 000**

Ovan innehav avser 100 % av andelarna i KS 10 Marknad AB (559081-8711).

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 370 000	0
Tillkommande fordringar	163 244 963	188 370 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**351 614 963**	**188 370 000**
Utgående redovisat värde	**351 614 963**	**188 370 000**

Not 8 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 122	1 710
Förändring redovisad i resultaträkningen	0	412
Belopp vid årets utgång	**2 122**	**2 122**

20230614084495

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där bolaget ingår och som upprättar koncernredovisning är SERNEKE Group AB (publ) (556669-4153) med säte i Göteborg.

Göteborg 2023- 04 - 14

Ola Serneke
Ordförande

Michael Berglin

Patrik Lindström

BOLAGSSTYRNING

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att Sernekes verksamhet bedrivs hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Det övergripande målet är att öka värdet för aktieägarna och på så sätt möta de krav ägarna har på investerat kapital.

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

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

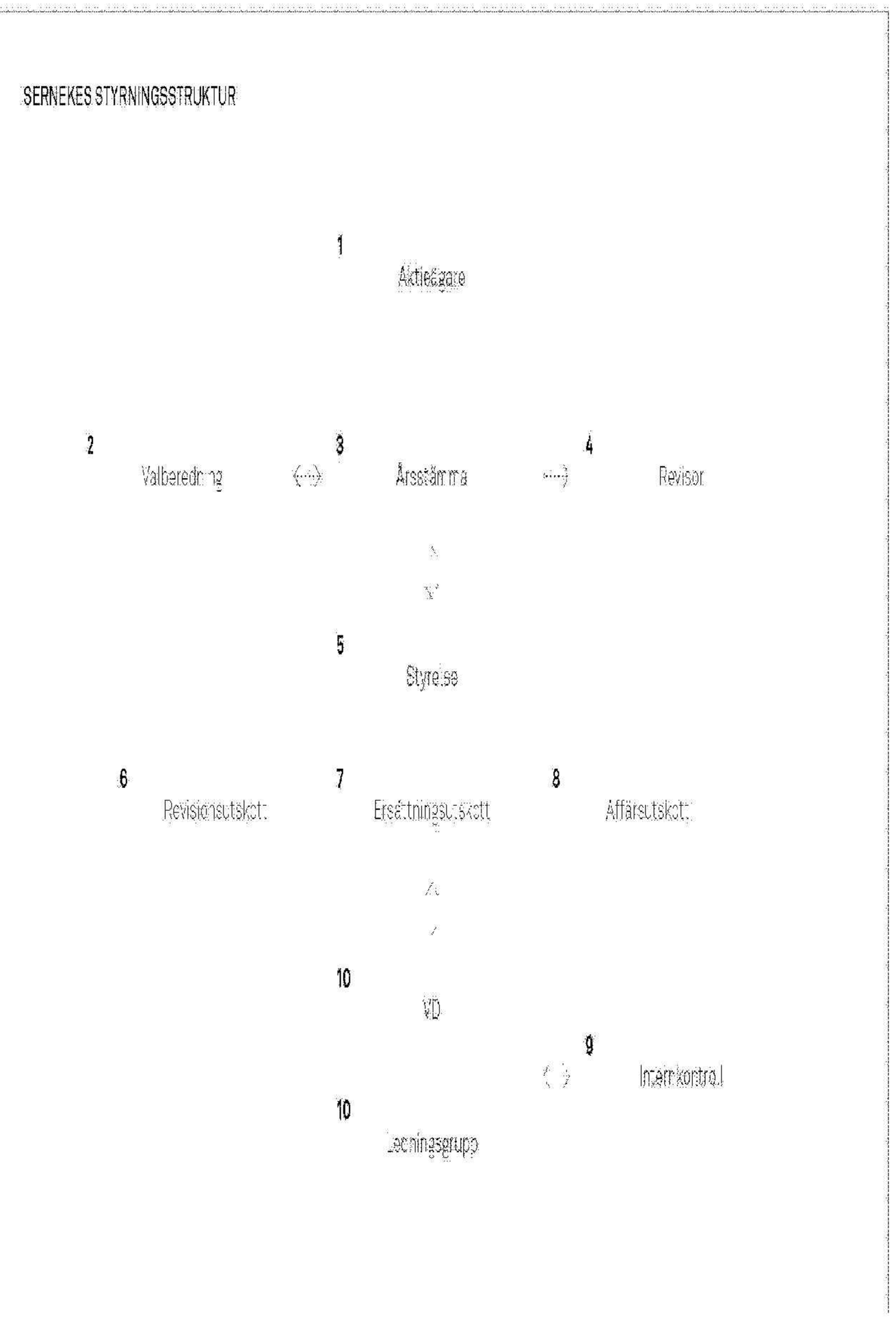
1. Aktieägare

Sernekekoncernen består av 75 dotterbolag. Moderbolag i koncernen är det svenska publika aktiebolaget Serneke Group AB (publ), vars B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm i Small Cap-segmentet sedan den 24 november 2016.

Under året omvandlades samtliga aktier av serie A i Serneke till aktier av serie B, i enlighet med omvandlingsförbehållet i Sernekes bolagsordning. Omvandlingen skedde under oktober och november månad. Varefter aktiekapitalet i Serneke endast representeras av B-aktier. Genom omvandling minskade det totala antalet röster i bolaget. Det totala antalet aktier (26 758 232 aktier) är oförändrat men det finns inte längre några A-aktier i bolaget. Aktie av serie A medförde en (1) röst och aktie av serie B medförde en tiondels (0,1) röst. Det totala antalet röster efter omvandlingen har minskat från 7 267 323 till 2 875 323.

Per den 31 december 2022 uppgick antalet aktieägare till 17 007 (7 460). Den största ägaren var vid tidpunkten Oje Serneke Holding AB med en ägarandel om 21,73 procent. Den näst största ägaren, Lommen Holding AB, ägde 14,78 procent. De större huvudaktie-

SERNEKES STYRNINGSSTRUKTUR



ägarna i Serneke utövar en aktiv ägarroll. Styrelse och koncernledning kontrollerade sammanlagt 67,96 procent av rösterna respektive 67,98 procent av kapitalet i bolaget. Bolagsordningen innehåller inget förbehåll om rösträttsbegränsning.

För ytterligare information om ägarstruktur, handel och kursutveckling, se sid 51–52.

2. Valberedning

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

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

Om en ägarförändring äger rum bland de röstmässigt största aktieägarna och en aktieägare som inte tidigare haft rätt att utse en ledamot i valberedningen därigenom blir en röstmässigt större aktieägare än någon eller några av de som utsett en ledamot i valberedningen ("ny storägare"), ska valberedningen, om den nya storägaren framställer önskemål om att få utse en ledamot i valberedningen, besluta att den ledamot i valberedningen som representerar den efter förändringen röstmässigt minste aktieägaren ska entledigas och ersättas av den nya ledamoten som den nye storägaren utser.

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

Valberedningens arbete inför årsstämman 2023

Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 28 oktober 2022, enligt nedan:

- Car Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Cla Serneke Holding AB. Representerade 52,38 procent av rösterna den 30 september 2022, respektive 21,79 procent den 31 december 2022,
- Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB. Representerade 12,03 procent av rösterna den 30 september 2021, respektive 14,79 procent den 31 december 2022,
- Christer Larsson, utsedd av Christer Larsson Trollhättan AB. Representerade 5,73 procent av rösterna den 30 september 2021, respektive 3,13 procent den 31 december 2022,
- Alban Herlitz, utsedd av Vision Group Väst AB. Representerade 4,06 procent av rösterna den 30 september 2022, respektive 2,93 procent den 31 december 2022,
- Jan C. Johansson, ordförande i Serneke Group AB.

Under året har ägarförändring ägt rum bland de röstmässigt största aktieägarna, varför en förändring i Valberedningen skett inför årsstämman 2023, enligt nedan:

- Car Sandberg (ordförande i valberedningen), utsedd av Cla Serneke Holding AB. Representerade 52,38 procent av rösterna den 30 september 2022, respektive 21,79 procent den 31 december 2022,
- Ludwig Mattsson, utsedd av Lommen Holding AB. Representerade 12,03 procent av rösterna den 30 september 2021, respektive 14,79 procent den 31 december 2022,
- Christer Larsson, utsedd av Christer Larsson Trollhättan AB. Representerade 5,73 procent av rösterna den 30 september 2021, respektive 3,13 procent den 31 december 2022,
- Alban Herlitz, utsedd av Vision Group Väst AB. Representerade 2,36 procent av rösterna den 30 september 2022, respektive 6,78 procent den 31 december 2022,
- Jan C. Johansson, ordförande i Serneke Group AB.

Valberedningen har inför årsstämman 2023 haft 4 protokollförda sammanträden, utöver det har det varit ett flertal uppföljningsmöten och avstämningar via andra kanaler. Valberedningens förslag är tillgängligt på koncernens webbplats, www.serneke.se.

Valberedningen har först i arbetet tagit del av den interna utvärderingen av styrelsens arbete som utförts, tagit del av styrelseordförandens redogörelse för styrelsearbetet och bolagets strategi, samt intervjuat tre nyvalda styrelseledamöter. Valberedningen bedömer att de föreslagna ledamöterna sammantaget har den bredd och kompetens som krävs.

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

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

Aktieägare har haft möjlighet att lämna förslag och synpunkter avseende valberedningens arbete inför årsstämman 2023.

3. Bolagsstämma

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

Enligt Serneke Group AB:s bolagsordning ska kallelse till bolagsstämma ske genom annonsering i post- och inrikes tidningar och på bolagets webbplats. Att kallelse skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri. Styrelsen får inför en bolagsstämma besluta att aktieägarna ska kunna utöva sin rösträtt per post före bolagsstämman.

Rätt att delta i bolagsstämma

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

Årsstämma 2022

Årsstämman hölls den 26 april 2022 på bolagets huvudkontor i Göteborg. Sammanlagt var 49,58 procent av totalt antal aktier närvarande, motsvarande 81,13 procent av totalt antal röster. Räkenskaperna för 2022 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut togs också om om- och nyval av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt arvode till styrelse och revisorer. Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att inte lämna någon utdelning för räkenskapsåret 2021.

Årsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, mot kontant betalning, apportegendom eller genom kvittning, besluta om emission av aktier och/eller konvertibler som innebär utgivande av eller konvertering till sammanlagt högst 7 200 000 aktier, vilket, vid tidpunkten för årsstämman, motsvarade en utspädning om cirka 20,1 procent av aktiekapitalet och cirka 8,7 procent av rösterna.

Vidare beslutade årsstämman att komplettera punkt 9 i bolagsordningen med en möjlighet att utöva sin rösträtt per post före bolagsstämma.

Årsstämma 2023

Årsstämma 2023 kommer att hållas den 9 maj 2023 på Sernekes huvudkontor i Göteborg. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd i utskriften av den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 24 april 2023 och dels ha anmält sitt deltagande i stämman till Bolaget senast onsdagen den 26 april.

4. Revisor

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

Enligt bolagsordningen ska årsstämman utse en till och högst två revisorer eller ett eller två auktoriserade revisionsbolag. Vid årsstämman 2022 valdes det registrerade revisionsbolaget PricewaterhouseCoopers AB med Ulrika Ramsvik som huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Ulrika Ramsvik är medlem i FAR. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till revisorn ska utgå enligt godkänd räkning. För information om ersättning till revisorer, se not 8.

Revisorerna har under året deltagit vid åtta möten med styrelsens revisionsutskott, samt vid ett ordinarie styrelsemöte.

5. Styrelsen

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter väljs årligen av årsstämman för tiden intill dess nästa årsstämma hålls. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst nio bolagsstämmovalda ordinarie ledamöter utan suppleanter. Styrelsens medlemmar presenteras närmare på sid 69–70.

Styrelsens ordförande

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

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

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

Styrelsearbetet

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

Styrelsens arbete bedrivs också utifrån en årlig sammanträdesplan, som tillgodoser styrelsens behov av information. Sammanträdesplanen ska utformas så att sammanträden sammanfaller med framställningen av kvartalsrapporter, bokslut samt bokslutskommuniké. De på styrelsen ankommande kontrollfrågorna handhas av styrelsen i dess helhet.

Styrelseordföranden och verkställande direktören har vid sidan av styrelsemötena en löpande dialog kring förvaltningen av Serneke.

Styrelsen sammanträder efter en i förväg beslutad sammanträdesplan och ska mellan varje årsstämma hålla minst fem ordinarie styrelsemöten. Utöver dessa möten kan extra möten arrangeras för

Kvalitetsgranskad av PwC
Certifierad enligt ISAE 3000
PwC:s kvalitetskontrollsystem

behandling av frågor som inte kan hänskjutas till något av de ordinarie mötena. Under räkenskapsåret 2022 har styrelsen hållit 14 möten, vilka samtliga protokollförts. Åtta av dessa var ordinarie möten och fyra var extra möten.

Utvärdering av styrelsen

Utvärdering av styrelsens sker inom ramen för valberedningens arbete. Styrelsen gör också en gång per år en utvärdering av sitt arbete inklusive årsplanering.

Styrelsens har under året utfört en intern utvärdering av sitt arbete i syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Resultaten av utvärderingen har redovisats för valberedningen.

Ersättning till styrelsen 2022

Årsstämman beslutade att arvoden till styrelseledamöterna skulle utgå med sammanlagt 2 650 000 kronor, vare sig oförändrat 750 000 kronor till styrelsens ordförande och oförändrat 250 000 kronor till var och en av övriga bolagsstämmovalda styrelseledamöter som inte är anställda i koncernen. Vidare beslutades om arvode om 100 000 kronor till ledamöterna i revisionsutskottet samt att 50 000 kronor till vardera av utskottens övriga ledamöter som inte är anställda i koncernen. Årsstämman beslutade att Per Åkerman, via eget konsultbolag, ska fortsatt kunna erhålla konsultersättning för sina arbetsuppgifter utanför styrelseuppdraget uppgående till 150 000 kronor per månad exklusive moms. Per Åkermans uppdrag avslutades i maj 2022.

Arvoden till revisorerna ska utgå enligt godkända fakturor. Valberedningens förslag till ersättning inför årsstämman 2023 framgår av kallelsen till årsstämman.

Styrelsens utskott

Sernekes styrelse har tre ordinarie utskott: revisionsutskott, affärsutskott, samt ersättningsutskott. Arbetet som bedrivs i utskotten rapporteras löpande till styrelsen. Utskotten ska ses som arbetsutskott till styrelsen och överlåter inte det ansvar som åligger styrelsen som helhet.

6. Revisionsutskott

Revisionsutskottet har under året utgjorts av Mari Broman (ordförande), Ludwig Mårtsson och Fredrik Alvarsson. Revisionsutskottets huvudsakliga uppgift är att övervaka Sernekes finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll, internrevision och finansiella riskhantering. Revisionsutskottet ska, i samverkan med Sernekes revisor, säkerställa revisionsplanering, uppföljning samt revisionsstatus inför årsredovisning och koncernredovisning.

Därutöver ska revisionsutskottet övervaka revisorns opartiskhet och självständighet samt utvärdera revisionsarbetet samt diskutera koordinationen av den externa revisionen med revisorn, och då vid särskilt beslut om revisorn anlitas för att tillhandahålla andra tjänster än revisionstjänster åt koncernen. Revisionsutskottet ska också bistå valberedningen i Sernekevid framtagande av förslag till revisor och rekommendation avseende arvode till revisorn.

Styrelsen anser att kravet på att minst en ledamot ska vara oberoende och ha redovisnings- eller revisionskompetens är uppfyllt.

Revisionsutskottet har haft åtta protokollförda sammanträden under 2022. I dessa möten har bland annat revisorns granskning av bolagets finansiella rapportering och bolagets interna kontroller avrapporterats och diskuterats.

7. Ersättningsutskott

Sernekes ersättningsutskott har under 2022 bestått av Jan-Olof Johansson (ordförande), Veronica Rörsgård och Lars Åvarnsund.

Ersättningsutskottet har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommendationer angående principerna för villkor och ersättning till Sernekes ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska årligen utvärdera verkställande direktörens arbete. Frågor som rör verkställande direktörens anställningsvillkor, ersättning och förmåner bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. Verkställande direktören är föredragande i frågor som inte berör verkställande direktörens villkor.

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

8. Affärsutskott

Sernekes affärsutskott består av Per Åkerman (ordförande), Fredrik Alvarsson och Lars Åvarnsund. Affärsutskottet hanterar entreprenadprojekt, investeringar/avyttringar eller andra affärer som kräver styrelsens engagemang, involvering och beslutsfattande. Det är styrelsens forum som logiskt följer den struktur för riskhantering och affärskultur som utgörs av affärsråd på olika nivåer inom bolaget. Affärsutskottet har haft nio sammanträden under året.

9. Intern kontroll

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

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

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

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

Kontrollmiljö

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

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

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

Riskbedömning

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

Sernekes styrelse har inte ett särskilt riskutvärderingsdokument identifierat och utvärderat de risker som aktualiseras i bolagets verksamhet samt utvärderat hur riskerna ska hanteras. Inom styrelsen ansvarar primärt revisionsutskottet för att löpande utvärdera bolagets riksituation varefter styrelsen, tillsammans med revisor, även gör en årlig genomgång av riksituationen.

De väsentliga/kritiska riskerna som Serneke identifierat är förändrade marknadsförutsättningar, försvårade möjligheter till finansiering, inköpspriser, risker i projekt, samhällsförsvårande händelser, risker i anbud och koncernens försörjning. Bolaget har etablerade processer för att förebygga samt upptäcka oegentligheter och bedrägerier som väsentligt kan påverka bolagets finansiella ställning.

Kontrollaktiviteter

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

Styrning och uppföljning

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

Avrapportering sker till verkställande direktör och styrelse. Enligt styrelsens instruktion till revisionsutskottet ska utskottet årligen hålla minst ett möte där bolagets revisorer deltar utan närvaro av anställda i Serneke. Revisorerna ska rapportera om revisionens inriktning och omfattning samt om revisorernas iakttagelser gjorda vid revisionen. Revisionsutskottets sammanträden protokollförs och protokoll tillhandahålls till styrelsen.

Internrevision

Bolaget utvärderar kontinuerligt behovet av en internrevision. Effektiviteten vid internrevision är till stor del beroende av bolagets organisationsstruktur och organisationens storlek. Serneke har en relativt liten organisation där såväl finans-, ekonomi- som hyresadministration i huvudsak sköts från bolagets kontor i Göteborg. Uppföljning av resultat- och balansräkning görs månadsvis av såväl de olika funktionerna inom bolaget som av bolagsledningen samt styrelsen. Utöver detta har bolaget en internrevisionsfunktion vars arbete, identifierade förhållanden och rekommendationer rapporteras till revisionsutskottet en gång per kvartal.

Uppföljning

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

10. Verkställande direktör och ledning

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

Under året utgjordes koncernledningen i Serneke Group AB av Michael Berglin, VD och koncernchef, Mikael Hultqvist, VD Serneke Sverige, Carole Lindmark, kommunikationschef, Johanna Rutberg, General Counsel, Kalle Eichler, hållbarhetschef, Ola Serneke, VD Serneke Invest, Anders Düring, CFO, Robin Gerum, affärsutvecklingschef, Jonas Fjellman, HR-chef.

Ersättning till ledande befattningshavare

Under 2022 utbetalades totalt 24,4 Mkr i fast och rörlig ersättning till bolagets ledande befattningshavare (koncernledningen). Den totala utbetalda bruttoersättningen till verkställande direktören och koncernledningen, inklusive grundlön, pensionsbetalning, rörlig ersättning samt övriga förmåner, uppgick under 2022 till 36,0 Mkr, varav 9,4 Mkr utgjorde ersättning till verkställande direktören. Styrelsen har för 2022 utnyttjat möjlighet att avvika från stämmans riktlinjer som gällde fram till Årsstämman 2022 genom att under första kvartalet 2022 tilldela och utbetala rörlig ersättning till bolagets VD Michael Berglin. För ytterligare information gällande ersättningar se not 11.

Vid årsstämman den 26 april 2022 antogs riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare förstås i detta sammanhang verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Sernekekoncernen. Riktlinjerna för ersättning gäller även för styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning för tjänster utförda åt Sernekekoncernen utanför styrelseuppdraget.

Årsstämmans beslut

Vid årsstämman 2022 beslutades om riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska gälla fram till årsstämman 2026 om inte omständigheter som föranleder ändring dessförinnan inträffar.

Riktlinjerna omfattar verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Serneke-koncernen. Riktlinjerna för ersättning gäller även för styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning för tjänster utförda åt Serneke-koncernen utanför styrelseuppdraget. Ersättning som ingår i riktlinjerna skall omfatta fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt tjänstepension. Ersättning får ställas med överlåtelse av värdepapper och upplåtelse av rätt att i framtiden förvärva värdepapper från bolaget. Ledande befattningshavare kan erbjudas aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar som syftar till att förbättra deltagarnas engagemang för bolagets utveckling och ska implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För att få en uppfattning om bolagets totala ersättningspaket beskrivs bolagets incitamentsprogram uppdelningsvis i ett särskilt avsnitt efter förslaget till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. De fullständiga riktlinjerna återfinns på bolagets webbplats.

11. Sernekes interna styrning

Sernekes interna ramverk

Serneke styrs genom ett internt ramverk som består av Sernekes Styrdokument och VDs delegering, hållbarhetsramverk, Uppförandekoden, koncernpolicyer, attestinstruktion, koncernens beslutsprocesser, bolagets verksamhetsledningssystem (VLS) och andra, vid var tid beslutade och utfärdade, riktlinjer och instruktioner ("Sernekes interna ramverk"). Dessa har en central plats i ledningen och styrningen av Serneke. Sernekes interna ramverk är tillämpliga för samtliga bolag inom Serneke-koncernen.

VD har delegerat vissa ansvarsområden innefattande befogenhet, besluta därtill och ansvar till koncernledningen, enligt separat delegeringsdokument. VD är fortsatt ansvarig gentemot styrelsen.

Organisation – affärsområden och koncernfunktioner

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras utifrån affärsområden och koncernfunktioner. Affärsområdena och koncernfunktioner arbetar nära samarbete med varandra, inom Sernekes interna ramverk. Sernekes koncernfunktioner består idag av Legal & Compliance, Finans (inklusive IT), Kommunikation, Affärsutveckling, HR och Hållbarhet. Koncernfunktionerna ansvarar för att driva utvecklingen inom sina respektive områden för att säkerställa effektivitet och synergier, säkerställer att nödvändiga policyer utfärdas och implementeras samt att dessa hålls uppdaterade inom sina resp. områden. Koncernfunktionerna ger även råd och vägledning för att säkerställa god ledning och regelefterlevnad, användning av skalfördelar samt att skapa ett företag som är hållbart på lång sikt. Koncernens policyer och ansvarig KL-medlem framgår nedan.

Serneke har idag tre affärsområden: Serneke Sverige, Serneke Invest och Serneke International. Affärsområdeschef ansvarar för sitt affärsområde, inom de ramar som framgår av Sernekes vid var tid gällande interna ramverk.

STYRELSENS ARBETE UNDER 2022

FEBRUARI/MARS
- Bokslutskommuniké
- Förslag till utdelning
- Förberedelse inför årsstämman
- Årsredovisning
- Bolagsstyrning
- Revisionsstatus och slutsgranskning
- Revisionsutskott
- Utvärdering revisorer
- Ersättningsutskott
- Utvärdering av VDs arbete och ledningsgrupp samt planering för framtida behov
- Övergripande före- och villkorspolicy för koncernen
- Ersättning till ledande befattningshavare, inklusive förslag till riktlinjer och ersättningsrapport, för beslut på årsstämma

APRIL/MAJ
- Kvartalsrapport första kvartalet
- Utvärdering av incitamentsprogram
- Konstituerande styrelsemöte
- Styrelsens och utskottens arbetsordningar, VD-instruktion
- Ledamöter till revisionsrespektive ersättningsutskott
- Revisionsutskott

JUNI
- Revisionsplan

JULI
- Kvartalsrapport andra kvartalet
- Revisionsutskott

SEPTEMBER/OKTOBER
- Kvartalsrapport tredje kvartalet
- Strategisk utveckling, utvärdering, strategisk inriktning och mål
- Revisionsutskott
- Utvärdering av internkontroll och riskhantering
- Genomgång revisorernas granskning av delårsrapport
- Genomgång policys

DECEMBER
- Budget och affärsmål
- Uppföljning och utvärdering av styrelsens arbete
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Affärsplan, verksamhetsplaner och målstyrning

Bolagets affärsplan sträcker sig över en femårsperiod, den ses över årligen och uppdateras vid behov. Affärsplanen gäller för hela koncernens verksamhet och verksamhetsplaner och budgetar ska utgå ifrån denna. Verksamhetsplanerna tas fram årligen för koncernfunktioner, affärsområden, stödfunktioner och regioner. Chef för respektive enhet är ansvarig för att ta fram verksamhetsplaner som fokuserar på mål och aktiviteter för kommande verksamhetsår. Verksamhetsplanerna godkänns av överordnad chef. Arbetet med framtagande sker under hösten och de träder i kraft vid årsskiftet.

Bolaget jobbar med månatlig uppföljning av utvalda nyckeltal för att säkerställa att verksamheten utvecklas i rätt riktning och i linje med affärsplan och verksamhetsplaner. Uppföljning sker på koncern-, affärsområde-, och regionnivå och leds av ansvarig chef. Den syftar till att upptäcka avvikelser och lyfta goda exempel. Avvikelser följs av åtgärdsplan och ansvarig utsätts. Ansvarig chef ansvarar för att åtgärder vidtas och följs upp.

Policyer

I syfte att tydliggöra regelverk och instruktioner har Bolaget antagit flertalet policyer. Policyerna är strukturerade utifrån beslutande organ i Bolaget, och ska ses som en helhet då de i flera fall fyller ut varandra. Exempelvis regleras Etik och Hållbarhet genom ett ramverk av policyer enligt följande.

Bland andra Uppförandekoden, Inköpspolicyn och Anti-korruptionspolicyn klargörs etiska ståndpunkter, internt såväl som gentemot leverantörer. För Serneke är det viktigt att agera etiskt korrekt. Det stärker konkurrenskraften och bidrar till ett högt förtroendekapital. Vi tolererar inga former av korruption, vilket inte-griper alla typer av mutor och bestickning.

Hållbarhetspolicyn beskriver det övergripande ramverket och riktlinjer för hur hållbarhetsarbetet i koncernen ska bedrivas för att säkerställa att sociala, miljömässiga och ekonomiska risker, möjligheter och påverkan hanteras. I Miljöpolicyn beskrivs Sernekes övergripande inställning till miljöfrågor samt övergripande principer för styrning och uppföljning av miljöarbetet. Arbetsmiljöpolicyn beskriver ramarna för den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön. I Mångfalds- och likabehandlingspolicyn beskrivs Sernekes ambitioner inom området. Även Uppförandekoden innehåller flera viktiga hållbarhetskomponenter. Hantering av mänskliga rättigheter är en del av Uppförandekoden.

Sernekes Uppförandekod kompletteras med Sernekes Uppförandekod för affärspartners. Uppförandekoden för affärspartners finns i avtal och ska följas av alla underentreprenörer och leverantörer. Vid allvarligare brott mot Koden finns möjlighet att häva ingånget avtal.

Alla policyer revideras årligen enligt fastställt schema i Bolagets Metapolicy. Beslutande organ för respektive policy fastställer årsversionen, och kan även besluta om ändringar under året vid behov.

Policyerna anslås på bolagets intranät och i verksamhetsledningssystem och det är obligatoriskt för alla nyanställda att gå utbildning i Uppförandekoden under sin första anställningsmånad.

Visselblåsarfunktion

Bolagets General Counsel ansvarar för bolagets visselblåsarfunktion och visselblåsartjänst. Visselblåsartjänsten kan användas för att lämna information om en farhåga om något som inte är i linje med bolagets värderingar och Uppförandekod, och som allvarligt kan påverka bolagets organisation eller enskilda människas liv eller hälsa såsom brister i säkerheten på arbetsplatsen, diskriminering och trakasserier.

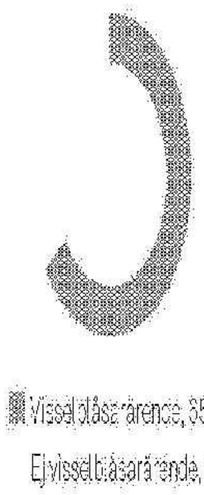
För att trygga anonymitet vid rapportering så hanteras visselblåsartjänsten av en extern part, WhistleB. Tjänsten är helt frikopplad från Bolagets IT-system och webbtjänster. WhistleB sparar inte IP-adresser eller annan data som kan kopplas till visselblåsaren. Det går därför inte att spåra en anonym visselblåsare. Alla rapporter är starkt krypterade och kan bara bearbetas av utsedda individer. Setterwalls Advokatbyrå granskar oberoende alla ärenden som kommer in genom WhistleB och avgör om de kan klassificeras som visselblåsarärenden enligt lagens mening eller ej.

Visselblåsarärenden behandlas skyndsamt och enligt lagkrav. I många fall hanteras åtgärd och uppföljning efter utredning av ansvariga linjechef eller av HR; beroende på vilken kategori respektive ärende hamnar under. Styrelsens revisionsutskott får uppdateringar om visselblåsarärenden.

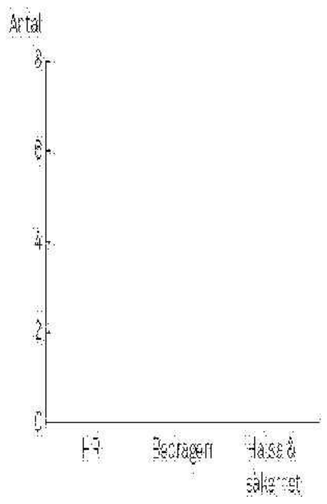
Tredjepartskontroller

Bolaget kontrollerar sina tredje parter, såsom kunder, leverantörer och samarbetspartners, genom due diligence och audits. Syftet är att trygga uppfyllnaden hos respektive part i att samarbeta med Bolaget. De övergripande intressesområdena är verklig ägarskap, relationer med myndigheter och myndighetsföreträdare, finansiell bakgrund och betalningsförmåga, kompetens och förmåga att leverera/prestera inom avtalet fråga, rättslig historik och rykte, arbete med etik & regelefterlevnad samt arbete med hållbarhet inklusive mänskliga rättigheter, miljö och arbetsmiljö.

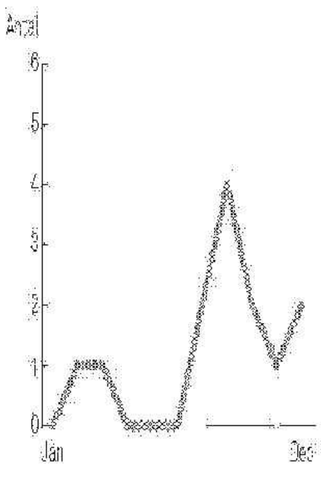
ANDEL VISSELBLÅSARÄRENDEN AV TOTALT ANMÄLT



ÄRENDEN PER KATEGORI



TOTALT ANTAL ÄRENDEN DE SENASTE 12 MÅNADERNA



1) Inkluderar både raderade och arkiverade ärenden

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämmans beslut

Vid årsstämman 2022 beslutades om följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Riktlinjerna skall gälla fram till årsstämman 2026 om inte omständigheter inträffar som föranleder ändringsförslag.

Riktlinjer överensstämmer i allt väsentligt med de riktlinjer som godkändes vid årsstämman 2021, med förändringen att nuvarande riktlinjer även innefattar rörlig ersättning till ledande befattningshavare.

Riktlinjerna omfattar verkställande direktören och övriga ledningspersoner i Serneke-koncernen. Riktlinjerna för ersättning gäller även för styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning för tjänster utförda åt Serneke-koncernen utöver styrelseuppdraget. Ersättning som ingår i riktlinjerna skall omfatta fast lön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt tjänstepension. Ersättning jämställs med överlåtelse av värdepapper och upplåtelse av rätt att i framtiden förvärva värdepapper från bolaget. Ledande befattningshavare kan erbjudas aktie- eller aktiekursrelaterade ersättningar som syftar till att förbättra deltagarnas engagemang för bolagets utveckling och ska implementeras på marknadsmässiga villkor. Aktie- och aktiekursrelaterade incitamentsprogram ska beslutas av bolagsstämman och omfattas därför inte av dessa riktlinjer. För att få en uppfattning om bolagets totala ersättningspaket beskrivs bolagets incitamentsprogram upplysningsvis i ett särskilt avsnitt efter förslaget till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Riktlinjernas bidrag till bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolagets övergripande mål är att fortsätta växa, strukturerat och med god lönsamhet. Strategin utgår från koncernens gemensamma styrkor och en förståelse för såväl omvärld som marknad. Målet med ersättningspaketet är att motivera, bibehålla och belöna kvalificerade medarbetare för deras bidrag till att uppnå bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet.

Olika former av ersättning

Bolaget skall tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål, utformade i syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. Ersättning skall utgå i form av fast lön, övriga förmåner samt tjänstepension.

Utöver ovan nämnda ersättningar kan rörlig ersättning utgå. Rörliga ersättningar skall vara marknadsmässigt utformade, tydligt kopplade till bolagets övergripande mål och utformade för att generera aktieägarvärde. Rörliga ersättningar skall alltid godkännas av styrelsen. Den rörliga ersättningen ska ha en högsta gräns och vara relaterad till den fasta lönen, och får uppgå till högst 100 procent av den fasta årliga kontantlönen.

Tjänstepensionen skall vara avgiftsbestämda, med individuell pensionsålder, dock inte lägre än 60 år. Övriga förmåner som kan tillhandahållas är förmånsbil, försäkringsförmåner samt friskvårdsförmåner. Härutöver kan stämman bestämma om bland annat aktiebaserad ersättning.

Stämmovalda styrelseledamöter skall i särskilda fall kunna erbjudas förtjänster inom deras respektive kompetensområde, som inte utgör styrelsearbete. För dessa tjänster skall utgå ett marknadsmässigt arvode vilket skall godkännas av styrelsen.

Upphörande av anställning

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

Lön och anställningsvillkor för medarbetare

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

Beslutsprocess för fastställande, översyn och genomförande av riktlinjer

Bolagets styrelse har inrättat ett ersättningsutskott som har till uppgift att granska och ge styrelsen rekommendationer angående principerna för villkor och ersättning till bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska årligen utvärdera verkställande direktörens arbete. Frågor som rör verkställande direktörens anställningsvillkor, ersättning och förmåner bereds av ersättningsutskottet och beslutas av styrelsen. En viktig del av ersättningsutskottets uppgift är att säkerställa att rätt kompetens finns på koncernens nyckelpositioner. Utskottet gör årligen en genomgång och utvärdering av ledningsorganisationen utifrån specifika kriterier och krav ld för framtida behov. Utvärderingen sker delvis i enskilda samtal, delvis med verkställande direktören som föredragande.

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

Frångående av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Det av styrelsen utsedda ersättningsutskottet bereder och tar beslut förslag till styrelsen för beslut av styrelsen avseende ersättning till verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen samt till övriga ledande befattningshavare rapporteras till den verkställande direktören.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 på sidorna 60–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Göteborg den 4 april 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Huvudansvarig revisor
Auktoriserad revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

STYRELSE

	JAN C JOHANSSON	MARI BROMAN	LUDWIG MATTSSON	LARS KVARNSUND
Född	1954	1951	1983	1967
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	Styrelseledamot och styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i Ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2015. Ordförande i Revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2012. Ledamot i Revisionsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i Ersättningsutskottet och Affärsutskottet.
Utbildning	Jur. kand.	Fil. pol. mag. Göteborgs universitet.	Civilekonom Handelshögskolan i Stockholm.	Ekonom, studier vid Handelshögskolan i Örebro.
Erfarenhet	VD SCA, VD Boliden, Telia, Vattenfall och Shell.	Vice VD, Riksbyggen, styrelseordförande och ledamot i flera fastighetsbolag och branschorgan.	VD Gaviakoncernen, uppdrag inom Gaviakoncernen, ordförande i Alhem Fastigheter AB samt uppdrag inom Lommenkoncernen.	VD & Koncernchef Gunnar Johansson Gruppen AB, VD & Koncernchef Chas Ökonsult AB, CFO GARO AB, Affärsområdeschef Sverige GARO AB, VD GARO Elflex AB.
Andra uppdrag	Ordförande OrganoClick, ordförande i Midsummer, ordförande Novedo, Styrelseledamot i Vinda och Kährs.	Styrelseordförande Sharing Capabilities AB. Styrelseledamot Egna Energy AB och ChromoGenics AB.	VD och styrelseledamot i Adapta Fastigheter. Styrelseordförande i Lommen Invest AS och styrelseledamot i andra bolag inom Lommenkoncernen. Styrelseordförande Solsa Holding AB och styrelseledamot i Factoringgruppen AB, Anglagården Holding AB och Anglagården Fastighetsutveckling AB.	Styrelseordförande Jansson Industri AB, styrelseledamot Pridb AB, Dencalum Operations AB (publ), Unitec Power AB, driver egen konsultverksamhet.
Stämmobeslutat arvode (styrelse och utskott)	800 000 kr	350 000 kr	330 000 kr	350 000 kr
Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2022	22 605 B-aktier	809 B-aktier	4 224 193 B-aktier	5 000 B-aktier
Oberoende till större aktieägare	Ja	Ja	Nej	Ja
Oberoende till bolaget och dess ledning	Ja	Ja	Ja	Ja
Medlem i utskott	Ersättningsutskottet	Revisionsutskottet	Revisionsutskottet	Ersättningsutskottet Affärsutskottet
Mötesnärvaro	12/12	11/12	11/12	12/12

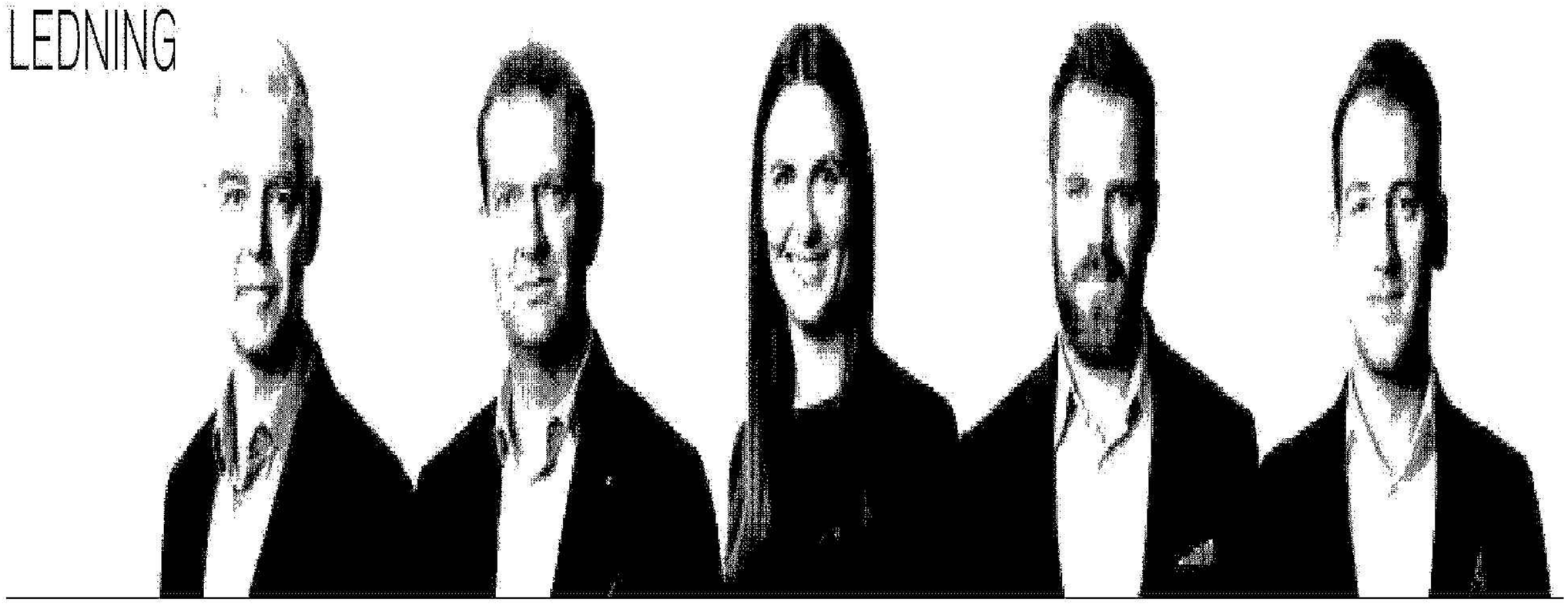
Kvalitetsgranskad av Grant Thornton Sweden AB
Dokumentnamn: Serneke Årsredovisning 2022.pdf
Dokument-ID: 2E3B1A1A-4E5C-4C3D-9F6A-8B7C0D1E2F3A

STYRELSE

	VERONICA RÖRSGÅRD	FREDRIK ALVARSSON	PER ÅKERMAN
Född	1974	1969	1964
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	Styrelseledamot sedan 2020. Ledamot i Ersättningsutskottet.	Styrelseledamot sedan 2019. Ledamot i Revisionsutskottet och Affärsutskottet.	Styrelseledamot och vice styrelseordförande sedan 2020. Ordförande i Affärsutskottet.
Utbildning	Civilekonom examen, internationell marknadsföring, Mälardalens Högskola och Universitée Jean Moulin i Lyon.	Ingenjör, Lunds Universitet och MBA från Handelshögskolan Stockholm.	Civilingenjör LTH (Lund).
Erfarenhet	Managing Director Pysslinger förskolor (Acacia Media), tidigare IT- och Personaldirektör Skanska AB, Sverigechef Alumni. Styrelseledamot Acitro.	VD för CA Fastigheter, Projektutvecklingschef på Hemsö Fastigheter AB samt flertalet olika befattningar från NCC, Kungsleden och Wasakronan.	Flera olika ledande positioner inom Skanska i Sverige och internationellt, bland annat som Executive Vice President för Skanska Sverige och Skanska Polen samt VD för Skanska Industrial Solutions.
Andra uppdrag	Ledamot i Fryshusets styrelse. VD och koncernchef på Lernia.	VD för Bilgen Bostad AB.	Driver egen konsultverksamhet. Styrelseledamot i Build Data Group AB.
Stämmobeslutat arvode	300 000 kr	350 000 kr	300 000 kr
Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2022	4 300 B-aktier	3 454 B-aktier	20 200 B-aktier
Oberoende till större aktieägare	Ja	Ja	Ja
Oberoende till bolaget och dess ledning	Ja	Ja	Ja
Medlem i utskott	Ersättningsutskottet	Revisionsutskottet Affärsutskottet	Affärsutskottet
Mötesnärvaro	12/12	12/12	11/12

Kvalitetsgranskad av PwC
Denna årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och är granskad av bolagets revisorer. Den är upprättad på svenska och har översatts till engelska.
Certifikat: 2E7C-1E3B-3E5F-2

LEDNING



	MICHAEL BERGLIN	ANDERS DÜRING	KAIA EICHLER	JONAS FJELLMAN	ROBIN GERUM
Född	1973	1965	1985	1979	1967
Nationalitet	Svensk	Svensk	Estnisk	Svensk	Svensk
Befattning	VD och koncernchef	CFO	Hållbarhetschef	HR-chef	Affärsutvecklingschef
Anställd sedan	2012	2017	2021	2017	2017
Utbildning	Byggnadsingenjörsprogrammet, Borås Högskola, 1994 samt Gymnasieingenjör, Sven Eriksonsgymnasiet, Borås, 1992.	MSc Business Administration, Göteborgs universitet, 1990 och Executive MBA Finance & Accounting, Göteborgs universitet, 1996	Civilingenjör, Tallinn University of Technology, 2011 och utbytesår Universitat Politècnica de Catalunya, BarcelonaTech 2007–2008.	Polisiels Magisterexamen, Göteborgs Universitet 2005.	MSc. Finance and Investments, Rotterdam School of Management, 2012, och B.Sc. Business Administration, University of New Hampshire, 2011.
Erfarenhet	Skadechef Folksam 2000–2012 samt uppdrag inom NCC och Skanska under 1994–2000.	CFO Kappa Nil AB (publ.) 2015–2017, CFC Volvo IT 2007–2013, Group Controller & CIC Ballings ov 2003–2006. Arbetat som konsult på Arthur D. Little och Andersen Consulting, 1999–2003.	Hållbarhetschef affärsområde Buildings samt andra chefsbefattningar inom hållbart byggande på AFRY 2016–2021, konsult Bengt Dahlgren AB 2011–2015.	Ledande befattningar inom HR sedan 2008. 2011–2017 inom IAC Group, senast från en roll som HR Director Europe.	Corporate Finance på Carnegie Investment Bank 2012–2017 och Private Equity på Liberty Lane Partners 2011.
Andra uppdrag	Flertalet uppdrag inom Serneke-koncernen, Styrelseledamot i Ängsgården Fastighetsutveckling AB och Karlatornet AB. Flertalet uppdrag som styrelseordförande eller styrelseledamot inom Serneke-koncernen.	Styrelseledamot i bolag inom Serneke-koncernen.	–	–	–
Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2022	305 773 B-aktier	51 183 B-aktier	3 102 B-aktier	29 365 B-aktier	43 833 B-aktier

Denna årsredovisning har upprättats av Serneke Group AB (publ) och är en översättning av den officiella årsredovisningen som upprättats i enlighet med ESEF-förordningen. Den officiella årsredovisningen finns tillgänglig på bolagets hemsida.

LEDNING

	MIKAEL HULTQVIST	CAROLE LINDMARK	JOHANNA RUTBERG	OLA SERNEKE
Född	1978	1969	1982	1971
Nationalitet	Svensk	Svensk	Svensk	Svensk
Befattning	VD Serneke Sverige AB	Kommunikationschef	General counsel	VD Serneke Invest
Anställd sedan	2022	2022	2022	2002
Utbildning	Väg och Vatten, Chalmers	Informationsproducent, Stockholms universitet 1996–1998 och Strategisk marknadskommunikation Berghs School of Communication 1998–1999	Jur. kand., Stockholms universitet 2007 samt Griffith University, Australien	Civilingenjör, Chalmers, 1996.
Erfarenhet	Projektdirektör Peab 2020–2021, Regionchef Peab 2017–2020, diverse ledande befattningar inom Peab 2007–2017.	Global varumärkeschef Vattenfall 2012–2021, Reklamchef Telia 2008–2012	Erfarenhet: VP, chefsjurist på Telia med ansvar för bl.a. bolagsstyrning 2018–2021 samt tidigare bolagsjurist inom bl.a. etik och regelefterlevnad 2014–2018, bolagsjurist Vattenfall 2012–2014, senior associate/advokat Advokatfirman Vinge, Stockholm 2007–2012, tingstjänstgöring Förvaltningsrätten i Stockholm	Grundare av Serneke Group AB.
Andra uppdrag	–	–	–	Styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB och Karlatornet AB. Styrelseledamot och VD i Ola Serneke Invest AB.
Innehav i Serneke Group AB, egna och närståendes, dec 2022	5 510 B-aktier	3 306 B-aktier	3 154 B-aktier	6 175 051 B-aktier

FLERÅRSÖVERSIKT

Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Resultaträkning					
Intäkter	9 205	8 735	6 871	6 725	6 316
Rörelseresultat	-109	235	-414	-84	535
Resultat efter finansnetto	-217	256	-502	-111	538
Årets resultat	-233	349	-358	-82	804
Balansräkning					
Anläggningstillgångar	3 179	2 725	2 156	661	1 094
Omsättningstillgångar	3 934	4 189	3 836	5 073	4 461
Totala tillgångar	**7 113**	**6 914**	**5 992**	**5 734**	**5 555**
Eget kapital	2 252	2 467	1 346	2 179	2 272
Långfristiga skulder	1 985	740	1 058	1 435	1 289
Kortfristiga skulder	2 876	3 707	2 988	2 120	1 994
Summa eget kapital och skulder	**7 113**	**6 914**	**5 992**	**5 734**	**5 555**
Order					
Orderingång	7 093	6 345	10 638	8 601	4 692
Orderstock	10 582	7 210	13 618	8 943	8 382
Personal					
Medelantal anställda	1 218	1 173	1 164	1 170	1 070

Denna årsredovisning har upprättats av Serneke Group AB (publ) i svenska och engelska versioner. I händelse av avvikelser mellan den svenska och den engelska versionen ska den svenska versionen gälla.

FORTS. FLERÅRSÖVERSIKT

Vilka	2022 jan–dec	2021 jan–dec	2020 jan–dec	2019 jan–dec	2018 jan–dec
Nyckeltal					
Tillväxt, %	3,4	27,1	2,2	3,2	16,5
Organisk tillväxt, %	3,4	27,1	2,2	3,2	16,2
Rörelsemarginal, %	-1,2	2,7	-6,9	-1,2	8,1
Resultat per aktie, kr, före utspädning	-3,24	12,48	-15,82	-3,63	23,67
Resultat per aktie, kr, efter utspädning	-3,24	12,48	-15,82	-3,63	26,16
Kassaflöde före finansiering	-740	135	-372	-434	-212
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr, före utspädning	-24,60	4,11	-15,55	-26,75	11,57
Kassaflöde från verksamheten per aktie, kr, efter utspädning	-24,60	4,11	-15,55	-26,75	11,48
Rörelsekapital	1058	462	848	3 237	2 467
Sysselsatt kapital	4 144	3 961	3 539	3 603	3 264
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,7	7,8	-11,4	-2,2	21,9
Avkastning på eget kapital efter skatt, %	-9,9	15,8	-17,4	-3,7	29,5
Eget kapital per aktie, kr, före utspädning	79,56	87,85	78,38	97,13	101,28
Eget kapital per aktie, kr, efter utspädning	79,56	87,85	78,38	96,92	100,47
Soliditet, %	31,7	35,7	32,5	38,0	40,9
Nettolåneskuld	-625	-873	20	1 224	552
Nettoskuldsättningsgrad, %	-27,8	-35,4	1,0	56,2	24,8
Snittantal aktier före utspädning	28 267 988	27 962 221	22 625 132	22 433 465	22 905 369
Snittantal aktier efter utspädning	28 267 988	27 962 221	22 637 467	22 553 373	23 085 392

FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Intäkter	Inom entreprenadrörelsen redovisas intäkter enligt principen för successiv vinstavräkning. Dessa intäkter redovisas i takt med att entreprenadprojekten inom bolaget successivt färdigställts. För projektutveckling redovisas intäkter och resultat av försäljningar av mark och byggrätter per en tidpunkt då väsentliga risker och förmåner överförts till köpare, vilket normalt sammanfaller med tillträdet samt övriga intäkter såsom hyresintäkter. Inom bolaget motsvaras intäkter av fakturerad omsättning av koncerngemensamma tjänster och hyresintäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intjäningsförmåga.
Tillväxt	Periodens intäkter minus föregående periods intäkter dividerat med föregående periods intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter.
Organisk tillväxt	Periodens intäkter justerad för förvärvad tillväxt minus föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt dividerat med föregående periods intäkter justerad för förvärvad tillväxt.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att öka sina intäkter utan att genomföra förvärv av rörelsedrivande bolag.

Beräkning av organisk tillväxt	jan–dec 2022	jan–dec 2021
Intäkter innevarande period	9 205	8 735
Intäkter motsvarande period föregående period	8 735	6 871
Intäkter förändring	**470**	**1 864**
Justering strukturell effekt	–	–
Total organisk tillväxt	**470**	**1 864**
Total organisk tillväxt (%)	5,4%	27,1%

Orderingång	Värdet på nya projekt och förändringar i befintliga projekt under perioden.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets försäljning i entreprenadverksamheter under aktuell period.
Orderstock	Värdet på bolagets levererade beställningar i slutet av perioden exklusive samverkansavtal.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets intäkter i entreprenadverksamheten under kommande perioder.
Rörelsemarginal	Rörelseresultat dividerat med intäkter.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets lönsamhet.
Rörelsekapital	Omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets kapitalbindning i förhållande till dess kortfristiga skulder.

FORTS. FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Sysselsatt kapital	Koncernens balansomslutning reducerat med uppskjutna skattefordringar minus icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder. För räkenskapsområden reduceras även nettot av koncerninterna fordringar och skulder.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långivare.

Beräkning av sysselsatt kapital	31 dec 2022	31 dec 2021
Summa tillgångar	**7 113**	**6 914**
Andra uppskjutna skattefordringar	-91	-103
Avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjutna skatteskulder	-2 878	-2 845
Sysselsatt kapital	**4 144**	**3 961**

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Avkastning på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto med tillägg för finansiella kostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital för perioder. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det totala kapital som ställts till bolagets förfogande från aktieägare och långivare.

Beräkning av genomsnittligt sysselsatt kapital	31 dec 2022	31 dec 2021
31 december 2022 (4 144) + 31 december 2021 (3 961) / 2	4 053	
31 december 2021 (3 961) + 31 december 2020 (3 539) / 2		3 750

Beräkning av avkastning på sysselsatt kapital	31 dec 2022	31 dec 2021
Resultat efter finansnetto	-217	256
Tillägg för finansiella kostnader	150	33
Genomsnittligt sysselsatt kapital	4 053	3 750
Avkastning på sysselsatt kapital, %	**-1,7%**	**7,8%**

FORTS. FINANSIELLA DEFINITIONER

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital. Delårsperioder baseras på rullande 12 månaders resultat.	Bolaget anser att nyckeltalet underlättar för investerare som vill bedöma bolagets förmåga att skapa avkastning på det kapital som ägarna ställt till bolagets förfogande.

Beräkning av genomsnittligt eget kapital	31 dec 2022	31 dec 2021
31 december 2022 (2 252) + 31 december 2021 (2 467) / 2	2 360	
31 december 2021 (2 467) + 31 december 2020 (1 946) / 2		2 207

Beräkning av avkastning på eget kapital		
Periodens resultat	-233	349
Genomsnittligt eget kapital	2 360	2 207
Avkastning på eget kapital %	**-9,9%**	**15,8%**

Soliditet	Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen.	Soliditet visar hur stor andel av balansomslutningen som utgörs av eget kapital och har inkluderats för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Nettolåneskuld	Räntebärande skulder minus, övriga tillgångar minus räntebärande fordringar.	Nettolåneskuld är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
Nettoskuldsättningsgrad	Räntebärande nettolåneskuld dividerat med eget kapital.	Nettoskuldsättningsgrad är ett mått som bedöms vara relevant för kreditgivare och kreditvärderingsinstitut.
Eget kapital per aktie, före/efter utspädning	Totalt eget kapital enligt balansräkning dividerat med antal utestående aktier per bokslutsdagen. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utestående konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för historisk avkastning per aktie vid bokslutsdagen.
Kassaflöde från verksamheten per aktie, före/efter utspädning	Kassaflöde från löpande verksamheten dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utestående konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för verksamhetens kassaflöde ställt i relation till antalet aktier justerat för förändringar i antalet aktier under perioden.
Resultat per aktie, före/efter utspädning	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden. Skillnaden mellan före och efter utspädning är koncernens utestående konvertibler.	Bolaget anser att nyckeltalet ger investerare en bättre förståelse för resultatet per aktie.

Denna årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningen har upprättats i svenska kronor (SEK). Om inte annat anges, har alla belopp avrundats till närmaste tusental. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Intäkter	5, 6, 7	9 205	8 735
Produktions- och förvaltningskostnader	8	-9 147	-8 344
Bruttoresultat		**58**	**391**
Försäljnings- och administrationskostnader	8	-177	-150
Resultateffekt av avyttring av joint ventures		0	0
Resultat från intresseföretag och joint ventures	18	10	-6
Rörelseresultat	8, 9, 10, 11	**-109**	**235**
Finansiella intäkter	12	44	60
Finansiella kostnader	13	-152	-39
Finansnetto		**-108**	**21**
Resultat efter finansiella poster		**-217**	**256**
Skatt	14	-13	93
Årets resultat		**-233**	**349**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-232	349
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr		-8,24	12,48
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-8,24	12,48
Vägt genomsnittligt antal stamaktier före utspädning, antal aktier		28 267 983	27 982 227
Vägt genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning, antal aktier*		28 267 983	27 982 227

Denna handling är undertecknad med elektroniska signaturer enligt svensk lag. Dokumentet har förseglats med en kvalificerad elektronisk tidsstämpel.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		**-233**	**349**
Övrigt totalresultat			
Poster som kan komma att återföras till resultatet:			
Årets omräkningsdifferenser		0	0
Summa totalresultat		**-233**	**349**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-232	349
Innehav utan bestämmande inflytande		-1	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	15	30	25
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	630	35
Andelar i intresseföretag och joint ventures	18	158	160
Uppskjutna skattefordringar	28	91	108
Långfristiga räntebärande fordringar	19	2358	1900
Övriga långfristiga fordringar	19	106	110
Avtalstillgångar, långa	7	103	77
Summa anläggningstillgångar		**3 179**	**2 725**
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	20	1 370	1 704
Varulager	2	4	1
Kundfordringar	22	937	966
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	7,23	679	555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	97	90
Övriga kortfristiga fordringar	25	95	288
Kassa och bank		252	575
Summa omsättningstillgångar		**3 934**	**4 189**
Summa tillgångar		**7 113**	**6 914**

Årsredovisningen är upprättad av Serneke Group AB (publ) med organisationsnummer 556737-4599. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i miljoner kronor om inte annat anges. Siffror i parentes avser föregående år.

FORTS. KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26		
Aktiekapital		3	3
Övrigt tillskjutet kapital		1123	1118
Omräkningsreserv		-1	-4
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1112	1347
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**2 240**	**2 467**
Innehav utan bestämmande inflytande		**12**	**0**
Summa eget kapital		**2 252**	**2 467**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	27	1701	467
Övriga långfristiga skulder	27	82	71
Uppskjuten skatteskuld	28	-	-
Övriga avsättningar	29	202	202
Summa långfristiga skulder		**1985**	**740**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	282	1135
Leverantörsskulder		1352	1344
Aktuella skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		183	256
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	7,23	766	744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	292	228
Summa kortfristiga skulder		**2 876**	**3 707**
Summa eget kapital och skulder		**7 113**	**6 914**

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och med avancerade elektroniska signaturer. Validera på https://penneo.com

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**2**	**947**	**–1**	**998**	**1 946**	**0**	**1 946**
Totalresultat							
Årets resultat				**349**	**349**	**0**	**349**
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser	–	–	0	–	–	–	0
Summa övrigt totalresultat, efter skatt	–	–	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	**–**	**–**	**0**	**349**	**349**	**0**	**349**
Transaktioner med aktieägare:							
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–	0	0	0	0
Aktiereaktiveradersättning	–	6	–	–	6	–	6
Utdelning	–	–	–	–	–	–	–
Nyemission	0	166	–	–	166	–	166
Återköpsaktier	–	–	–	–	–	–	–
Summa transaktioner med aktieägare	**0**	**172**	**–**	**0**	**172**	**0**	**172**
Utgående balans per 31 december 2021	**3**	**1 118**	**–1**	**1 347**	**2 467**	**0**	**2 467**

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och säkrad med en kvalificerad elektronisk tidsstämpel.

FORTS. KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**3**	**1 118**	**–1**	**1 347**	**2 467**	**–**	**2 467**
Totalresultat							
Årets resultat				**–232**	**–232**	**–1**	**–233**
Övrigt totalresultat							
Omräkningsdifferenser			0				
Summa övrigt totalresultat, efter skatt			0				
Summa totalresultat			**0**				
Transaktioner med aktieägare:							
Transaktion med innehavare utan bestämmande inflytande				–3	–3	13	10
Aktiesaneringsersättning		8			8		8
Utdelning							
Nyemission							
Återköp av aktier							
Summa transaktioner med aktieägare		**8**		**–3**	**5**	**13**	**18**
Utgående balans per 31 december 2022	**3**	**1 126**	**–1**	**1 112**	**2 240**	**12**	**2 252**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-109	235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	-149	-99
Erhållen ränta		16	10
Erlagd ränta		-71	-39
Betald inkomstskatt		0	-2
		-313	**136**
Minskning (+)/ökning (-) av projekt- och exploateringsfastigheter		-509	-442
Minskning (+)/ökning (-) av varulager		-5	0
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		29	45
Minskning (+)/ökning (-) av övriga fordringar		15	-30
Minskning (+)/ökning (-) av upparbetade fakturerade		-90	-174
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		8	266
Minskning (-)/ökning (+) av övriga kortfristiga skulder		0	-33
Minskning (-)/ökning (+) av fakturerade ej upparbetat		22	128
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-696**	**115**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av anläggningstillgångar		-9	-1
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-	-
Försäljning av förvaltningsfastigheter		-	-
Försäljning av anläggningstillgångar		25	16
Försäljning/utdelning intresseföretag		22	25
Förvärv av koncernföretag		-14	-
Investeringar i intresseföretag		-4	-7
Placeringar i finansiella anläggningstillgångar		-64	-13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-44**	**20**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	26	-	167
Upptagna lån	32	1446	426
Amortering av lån	32	-1042	-457
Utbetald utdelning		-	-
Förändring av finansieringsverksamheten	32	16	70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**417**	**206**
Årets kassaflöde		**-323**	**341**
Likvida medel vid årets början		575	234
Likvida medel vid årets slut		**252**	**575**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Intäkter	6	135	155
Försäljnings- och administrationskostnader	8	-136	-157
Rörelseresultat		**-1**	**-2**
Nedskrivningar andelar i koncernföretag	17	-28	-18
Finansiella intäkter	12	12	1
Finansiella kostnader	13	-31	-52
Finansnetto		**-45**	**-69**
Bokslutsdispositioner		-	-
Resultat efter finansiella poster och bokslutsdispositioner		**-46**	**-71**
Skatt på årets resultat	14	-2	1
Årets resultat		**-48**	**-70**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		-48	-70
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-48	-70

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Övriga materiella anläggningstillgångar	16	10	8
Summa materiella anläggningstillgångar		**10**	**8**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	382	360
Uppskjutna skattefordringar	28	12	14
Andra långfristiga fordringar	19	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		**597**	**377**
Summa anläggningstillgångar		**607**	**385**
Omsättningstillgångar			
Projekt- och exploateringsfastigheter	20	0	2
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag		1362	1458
Övriga kortfristiga fordringar	25	4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	26	38
Summa kortfristiga fordringar		**1392**	**1498**
Kassa och bank		1	313
Summa omsättningstillgångar		**1393**	**1813**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2000**	**2198**

FORTS. MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	26, 35		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3	3
		3	**3**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 089	1 089
Balanserat resultat		-554	-492
Årets resultat		-43	-70
		487	**527**
Summa eget kapital		**490**	**530**
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	27	9	3
Övriga avsättningar	29	3	2
Summa långfristiga skulder		**11**	**5**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	27	42	525
Leverantörsskulder		11	8
Skulder till koncernbolag		1 415	1 100
Aktuella skatteskulder		1	0
Övriga kortfristiga skulder		3	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	22	25
Summa kortfristiga skulder		**1 499**	**1 663**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 000**	**2 198**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Belopp i Mkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2021	**2**	**924**	**-499**	**428**
Årets resultat			-70	-70
Summa totalresultat			**-70**	**-70**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-	-
Nyemission	0	166	-	166
Återköp av aktier		-	-	-
Konvertibelt skuldebrev		-	-	-
Aktiesparprogram		-	6	6
Summa transaktioner med aktieägare	**0**	**166**	**6**	**172**
Utgående balans per 31 december 2021	**3**	**1 089**	**-562**	**530**
Ingående balans per 1 januari 2022	**3**	**1 089**	**-562**	**530**
Årets resultat			-48	-48
Summa totalresultat			**-48**	**-48**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-	-
Nyemission		-	-	-
Återköp av aktier		-	-	-
Konvertibelt skuldebrev		-	-	-
Aktiesparprogram		-	8	8
Summa transaktioner med aktieägare			8	8
Utgående balans per 31 december 2022	**3**	**1 089**	**-602**	**490**

Denna handling är undertecknad av följande personer med BankID
Dokumentet är undertecknat av Serneke Group AB (556952-2738)
Kvalificerad elektronisk signatur med BankID
Personen som undertecknat har utfärdat sitt certifikat hos Nordea Mobil Root CA v1

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i Mkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Årets resultat		-1	-2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	32	11	4
Erhållen ränta		3	2
Erlagd ränta		-34	-55
Betald inkomstskatt		1	-2
		-17	**-53**
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar		2	0
Minskning (+)/ökning (-) av kundfordringar		-142	-125
Minskning (-)/ökning (+) av leverantörsskulder		8	1
Minskning (-)/ökning (+) av kortfristiga skulder		311	410
		179	**288**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**162**	**235**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2	2
Investeringar i intresseföretag		0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2**	**2**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	26	-	166
Upptagna lån	32	-	-
Amortering av lån	32	-477	-202
Utbetald utdelning	32	-	-
Förändring av finansieringsverksamheten		1	-3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-476**	**-39**
Årets kassaflöde		**-312**	**198**
Likvida medel vid årets början		313	115
Likvida medel vid årets slut		**1**	**313**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och har översatts till engelska. I händelse av avvikelser mellan de två versionerna ska den svenska versionen gälla.

NOTER

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION

Serneke Group AB (publ) ("Serneke") med organisationsnummer 556883-4153 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg.

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

Moderbolag i den största koncernen där Serneke Group AB ingår är Ola Serneke Holding AB, organisationsnummer 556859-6764, med säte i Göteborg.

NOT 2 VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

Nya redovisningsprinciper 2022

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som har trätt i kraft från 1 januari 2022 som bedöms ha påverkat Sernekekoncernens finansiella rapporter.

Nya redovisningsprinciper 2023 och senare

Det finns inga nya eller ändrade redovisningsstandarder eller tolkningar som har publicerats vilka träder i kraft 2023 och senare som bedöms ha en materiell påverkan på Sernekekoncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Serneke Group AB (publ) och de företag över vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterbolag). Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den har inflytande över investeringsobjektet, exponering för, eller rätt till, rörlig avkastning från engagemanget i investeringsobjektet, samt möjlighet att använda inflytandet över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning. Koncernens sammansättning framgår av not 17.

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

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

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

Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

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

Förlust av bestämmande inflytande

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

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

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

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

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av ett företag som bedriver affärsverksamhet från vilken den kan få intäkter och ådra sig kostnader, vars rörelseresultat regelbundet granskas av företagets högste verkställande beslutsfattare, och för vilken det finns fristående finansiell information. Företagets rapportering av rörelsesegment överensstämmer med den interna rapporteringen till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som bedömer rörelsesegmentens resultat och beslutar om fördelning av resurser. Företagets bedömning är att koncernledningen utgör den högste verkställande beslutsfattaren.

Utländsk valuta

Poster som ingår i de finansiella rapporterna för de olika enheterna i koncernen redovisas i den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen bedriver sin verksamhet (funktionell valuta). I koncernredovisningen omräknas samtliga belopp till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Transaktioner i utländsk valuta omräknas i respektive enhet till enhetens funktionella valuta enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till verkligt värde i en utländsk valuta, räknas om till valutakursen den dag då det verkliga värdet fastställdes. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

FORTS. NOT 2

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

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

Goodwill

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

Vid prövning av eventuellt nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas dra nytta av synergierna som uppkommer vid förvärvet. Goodwill ska prövas årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller oftare när det finns en indikation på att det redovisade värdet kanske inte återvinningsbart. Om återvinningsvärdet för den kassagenererande enheten fastställts till ett lägre värde än det redovisade värdet fördelas nedskrivningsbeloppet först så att det redovisade värdet för goodwill som hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas redovisat värde för goodwill som hänförts till övriga tillgångar i enheten, pro rata. En redovisad nedskrivning av goodwill kan inte återföras i en senare period.

Vid försäljning av ett dotterbolag tas kvarvarande redovisat värde på goodwill med i beräkningen av realisationsresultatet.

Tillgångsförvärv

När förvärvskedjan av andelar i dotterbolag utgör förvärvet av i huvudsak en enda tillgång eller grupp av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget är dotterbolag till en fastighetsförvaltare med hyreskontrakt, men förvärvet inte innefattar processer som erfordras för att bedriva verksamhet.

Vid förvärv av dotterföretag innebär förvärvet av nettotillgångar som inte utgör rörelse att anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna, baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuell förhandlad så kallad latent skatteandel minskar fastighetens anskaffningsvärde, vilket med förändringar av värdet påverkas av skatteandelen.

FRS saknar regler för hur villkorade köpeskillingar ska redovisas vid tillgångsförvärv. För redovisning av villkorade köpeskillingar när Bolaget tillämpar metod som tar utgångspunkt i motsvarande regler för villkorade köpeskillingar enligt IFRS 3 Rörelseförvärv. Detta innebär att villkorade köpeskillingar initialt värderas till verkligt värde och ingår som en del i anskaffningsvärdet för tillgången. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid förändringar i antagandena om den villkorade köpeskillingen omvärderas skulden. Justeringar i skuldens redovisade värde vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas som en motsvarande justering av tillgångens anskaffningsvärde.

Innehav i intresseföretag och joint ventures

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

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

Intresseföretagen och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagens eller joint ventures vinst eller förlust, efter skatt, efter förvärvstidpunkten. Intresseföretagens/joint ventures redovisning justeras så att de överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper.

När koncernens andel av förlusterna i ett intresseföretag/joint venture motsvarar eller överstiger dess innehav i intresseföretaget/joint venture (inklusive eventuella långsiktiga innehav som, till sin innebörd, utgör del av koncernens nettoinvestering i intresseföretaget/joint venture), redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets/joint ventures räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretaget/joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbehovet som skillnaden mellan intresseföretagets/joint ventures återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultat andel i intresseföretag" i resultaträkningen.

Vid transaktioner mellan koncernbolag och intresseföretag/joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget eller joint venture. Erhållna utdelningar från intresseföretag/joint venture minskar investeringens redovisade värde.

Vid stegvisa förvärv av intresseföretagsandelar sker separata värderingar vid varje förvärvstidpunkt. Goodwill eller övervärden beräknas på respektive förvärv. När tilläggsförvärv innebär att koncernen uppnår bestämmande inflytande över innehavet, sker omvärdering av samtliga andelar till verkligt värde vid tidpunkter för bestämmande inflytande. Se vidare ovan i stegvisa förvärv under avsnittet Dotterföretag.

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

Intäkter från avtal med kunder

Intäkter redovisas enligt IFRS 15 enligt en femstegsmodell;

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

I steg två identifieras vilket eller vilka prestationsåtaganden som det avtalas om i kontraktet. Ett prestationsåtagande är ett löfte om att till kunden överföra en vara eller tjänst som är distinkt, eller en serie distinkta varor och tjänster som i allt väsentligt är desamma och följer samma mönster för överföring till kund. En vara eller tjänst är distinkt om kunden kan dra

FORTS. NOT 2

nyttja avvaran el er tjänsten separat eller tillsammans med andra resurser som finns tillgängliga för kunden och som företagets löfte att överföra varan eller tjänsten till kunden kan särskiljas från andra löften i avtalet.

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

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

intäkt redovisas, i steg fem, när prestationsåtagandet är utfört, antingen över tid eller vid en specifik tidpunkt, och när kunden får kontroll över tillgången. Indikatorer för kontroll kan vara att företaget har rätt till betalning för tillgången, kunden har den legala äganderätten till tillgången, företaget har överfört det fysiska innehavet av tillgången, kunden har de betydande risker och fördelar som är förknippade med ägandet av tillgången eller att kunden har godkänt tillgången. Utgångspunkten är att om ett avtal, det vill säga utgifter som företaget inte skulle ha haft om det inte erhållit avtalet, redovisas som en tillgång endast om företaget förväntar sig att få täckning för de utgifterna. Förlustkontraktskostnader för direkt omsättning för förlust görs för återstående arbeten och redovisas enligt IAS 37 Avsättningar.

Entreprenadintäkter

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

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

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

Serneke initierar och ingår avtal med nybildade svenska bostadsrättsföreningar avseende upprättande av bostäder. Villkoren i dessa avtal är sådana att Serneke har att bestämmande inflytande och därmed konsoliderar bostadsrättsföreningarna under byggtiden och fram till slutkundens tillträde, då Serneke inte längre har bestämmande inflytande. Vid slutkundens tillträde av konsolideras bostadsrättsföreningen och intäkten redovisas. Bestånd som inte är uthyrt redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter.

Entreprenadintäkter

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

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

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

Serneke initierar och ingår avtal med nybildade svenska bostadsrättsföreningar avseende upprättande av bostäder. Villkoren i dessa avtal är sådana att Serneke har att bestämmande inflytande och därmed konsoliderar bostadsrättsföreningarna under byggtiden och fram till slutkundens tillträde, då Serneke inte längre har bestämmande inflytande. Vid slutkundens tillträde av konsolideras bostadsrättsföreningen och intäkten redovisas. Bestånd som inte är uthyrt redovisas som projekt- och exploateringsfastigheter.

Försäljning av fastigheter och byggrätter

Vid avyttring av fastigheter eller byggrätter direkt eller indirekt genom försäljning av aktier, redovisas i koncernen som intäkt, den underliggande fastighetens eller byggrättens värde. Försäljningsintäkten av fastigheter redovisas vid tillträdet och intäkten värderas till det avtalsenliga transaktionspriset. Normalt förfaller ersättningen till betalning när äganderätten har övergått. Om betalningsvillkoren överstiger 12 månader kan transaktionspriset komma att justeras för effekter av betydande finansieringskomponenter. När avtal inkluderar både försäljningar av fastigheter och byggrätter samt entreprenadavtal för planerad byggnad åt köparen, sker en bedömning om fastighets- och/eller byggrättstransaktionerna respektive entreprenadavtalet är separata prestationsåtaganden. Beroende på avtalets utformning och villkor kan försäljningen ses som ett eller flera prestationsåtaganden. Försäljningsintäkt redovisas per den tidpunkt då kontroll överförts till köparen. Kontroll överförs över tid om säljaren inte har någon alternativ användning av den sålda fastigheten och säljaren har rätt till betalning från kunden för utfört arbete, såvida inte sådan intäkt redovisas enligt tillämpning av successiv vinstavräkning. Om något av ovanstående kriterier inte är uppfyllda redovisas intäkten vid en tidpunkt när det är färdigställt och överlämnat till kund samt att det ej finns någon alternativ användning och Serneke har rätt till betalning.

Förligande ersättningar i form av tilläggsköpeskillingar kan förekomma vid försäljning av fastigheter och byggrätter. Försäljningen av fastigheter och byggrätter kan vara beroende av beslut om framtida detaljplaner. En bedömning sker så att sannolikheten för respektive detaljplan. Försäljningsintäkt och resultat redovisas när sannolikheten bedöms vara mycket hög samt att en återföring av den bedömda tilläggsköpeskilling bokas upp till betalningen hålls. Det förekommer också att fastighetsprojekt säljs med garanti om viss uthyrning och vid försäljningstidpunkten redovisas eventuella hyresgarantier som en reserv i projektet som senare påverkar den successiva vinstavräkningen positivt i takt med att uthyrning sker.

Hyresintäkter

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, vilket är att beakta som operationella leasingavtal enligt IFRS 16. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras till en början i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fa-

FORTS. NOT 2

hyreskontrakt etc. under vissa tidsperioder med gynnsam reducerad hyra som motsvaras av en vid datum för kontraktets ingående högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Övriga intäkter

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

Utdelningsintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

Statliga bidrag

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

Upplösning av investeringsbidrag redovisas i not 6.

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförbara till inköp, uppförande eller produktion av en tillgång som nödvändigtvis måste ta betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills dess att den i huvudsak är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Därefter upphör tillfällig placering av upplånade medel för ovan beskriven tillgång att reducera låneutgifter som är inräknas i tillgångens anskaffningsvärde.

Övriga låneutgifter redovisas i resultatet i den period de uppkommer.

Skatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskuten skatt

Uppskuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder som används vid beräkningen av skattepliktigt resultat. Uppskuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden. Uppskutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill eller om den uppstått i följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld (som inte är en rörelseförvärv) och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterbolag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det är sannolikt att en sådan återföring inte kommer att ske inom överskådlig framtid. De uppskutna skattefordringar som är hänförliga till avdragsgilla temporära skillnader avseende sådana investeringar ska bara redovisas i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och det är troligt att ett sådant utnyttjande kommer att ske inom överskådlig framtid. Det redovisade värdet på uppskutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskutna skattefordran.

Uppskuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatter med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskuten skatt för perioden

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

Skatteskuld

Bedömningen görs huruvida det är sannolikt att skattemyndigheten eller domstol kommer att acceptera skattehanteringen i inkomstdeklarationer, i annat fall upptas skatteeffekten av osäkerheten och redovisas i de finansiella rapporterna som skatteskuld.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

FORTS. NOT 2

underhållsarbeten tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen under den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värden minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs enligt plan över dess bedömda nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader och mark	
- Markanläggning	25 år
- Stomme	50 år
- Tak	30 år
- Innerskikt	10 år
- Installationer	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Bilar	3 år

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

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

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

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

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

Leasingperiod

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

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

De allra flesta fastighetskontrakt där möjligheter till förlängning eller uppsägning har en väsentlig påverkan på leasingskulden. För bilar och annan utrustning har sådana möjligheter generellt inte en kurs i leasingperioder, då de underliggande tillgångarna i de flesta fall återlämnas när de ursprungliga leasingperioderna är slut.

Värdering av nyttjanderätt och leasingskuld

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

- Vid inledningsdatumet ska leasetagaren värdera leasingskulden till nuvärdet av de leasingavgifter som inte betalats vid den tidpunkt. Leasingavgifterna ska diskonteras med användning av leasingavtalets implicita ränta om den räntesatsen lätt kan fastställas. Om denna räntesats inte lätt kan fastställas ska leasetagaren använda leasetagarens marginella låneränta
- Eventuella leasingavgifter som betalats vid eller före startdatum
- Leasetagarens eventuella initiala direkta utgifter (exempelvis kostnader för konstruktion eller utformning av den underliggande tillgången)
- En uppskattning av leasetagarens kostnader för nedmontering och borttransport av den underliggande tillgången, återställande av den plats där den befinner sig eller återställande av den underliggande tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor
- Avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar, och
- Beaktande av justering för eventuell omvärdering av leasingskulden – vid ändring av leasingavtalet så bör de reviderade leasingavgifterna bestämmas med utgångspunkt i de uppdaterade leasingvillkoren antingen som ett nytt leasingavtal el-

– vid en eventuell förändring av bedömningen av en option att köpa den underliggande tillgången, eller
– vid en eventuell omvärdering som uppstår då förändringar sker av de belopp som förväntas betalas enligt en restvärdesgaranti eller
– vid en omvärdering sker till följd av ändringar i att index eller pris

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyseras koncernens redovisade värden för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) till återvinningsvärdet. En nedskrivning skas omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökas tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det får dock då redovisade värdet för inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

FORTS. NOT 2

Finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar görs i följande värderingskategorier:

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

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

Investeringar i egetkapitalinstrument värderas till verkligt värde i rapporter över finansiell ställning och värdeförändringar redovisas direkt i resultatet. Undantagsvis kan tillämpas i första hand att återkalle ett alternativt att istället redovisa vissa förändringar i övrigt totalresultat. Det innebär att alla värdeförändringar därefter redovisas i övrigt totalresultat, förutom utdelningsintäkter som redovisas i resultaträkningen.

Finansiella skulder

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

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

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

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

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

Nedskrivningar

Beräkning görs av förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar och en reserv redovisas som ett avdrag på tillgången. Förfordringar utom likvida medel tillämpas den förenklade modellen som innebär att förlustreserven alltid ska värderas till ett belopp som motsvarar återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster ska återspegla ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp, pengarnas tidsvärde, rimliga och verifierbara uppgifter för tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Som grund för att prognostisera förväntade kreditförluster används historisk information från erfarenhet av tidigare kundförluster samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Serneke definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och ice fall engörs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikheter för fallissemang och framåtblickande faktorer.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Serneke förvärvar återkommande olika projekt- och exploateringsfastigheter. De fastigheter som förvärvas för att utvecklas inom affärsområde Projektutveckling klassificeras som omsättningstillgångar. Koncernens avsikt är att fastigheterna ska säljas inom en nära framtid efter färdigutveckling, och värderas därmed i enlighet med IAS 2, Varulager. Därigår direkta produktionskostnader och skälig andel av indirekta kostnader. Projekt- och exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning. Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter redovisas normalt som tillgångsförvärv när den avtalade förvärvsdagen har passerat och tillträde har skett. I de fall förvärvsavtalet innehåller villkor som innebär att förvärvet är beroende av att vissa detaljplaneändringar bedöms som mycket sannolika att verkställas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för den samma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt andra tillkommande utgifter redovisas i den period då de uppstår.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först in, först ut-metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och uppskattade kostnader som är nödvändiga för att åstadkomma en försäljning.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse, legal eller informell, som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och den till förlitligt uppskattning av beloppet kan göras.

FORTS. NOT 2

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar. Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är säkert gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget regelar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Eget kapital

Återköp av egna aktier

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

Utdelningar

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

Närstående transaktioner

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

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

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt det samband som råder mellan redovisning och beskattning.

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

Det finns inga tillkännagivna ändringar i RFR 2 som gäller för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2023 och senare.

De huvudsakliga skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkningar upprättas enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

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

Koncernbidrag

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

Pensioner

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats enligt Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässigt avdragsrätt.

NOT 3 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

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

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

- Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som t ex detaljplaneändringar, bedömning på flera prestationsåtaganden och allokering av köpeskilling på de olika prestationerna samt kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vara svåra att identifiera, tillsammans och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, så kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.

- I samband med försäljning av fastigheter och byggrätter så förekommer affärsupplägg som innebär att överenskommet fastighetsvärde baseras på huvuda statliga stöd i form av investeringsbidrag kommer att betalas till köparen i samband med färdigställandet av fastigheten. För att erhålla investeringsstöd finns tydliga kriterier på vad som behöver uppfyllas på den nyproducerade fastigheten. Skulle investeringsstöd inte erhållas av köparen, vilket koncernen bedömt som mycket sannolikt att det kommer erhållas, så kan det få en väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

- Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserat på projektets färdigställandegrad. Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning. En viktig bedömning är i takt med förändrings- och tilläggsarbeten som ännu inte slutligt godkända av beställaren. Risk kan finnas att det slutliga resultatet för ett projekt kan komma att avvika från den successiskt upparbetade resultatet.

- Inom ramen för Serneke ordinarie affärsverksamhet är Serneke från tid till annan involverade i olika rättstvister. I dessa fall görs en bedömning av åtaganden och ansvar samt sannolikheten för utfallet. Bedömningen görs utifrån den information och kunskap som föreligger dagsläget. Bedömningen är något fallsvår och slutligt utfall kan bli annat än bedömt vilket kan innebära betydande påverkan på redovisning och upföljning.

- Avsättningar för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömningar samt erfarenheter från tidigare transaktioner.

- Serneke och Balder ingick den 17 december 2020 ett exklusivt låte-se-avtal innebärande att Balder förvärvar 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget"). JV-Bolaget är ett nystartat bolag som innan förvärvet samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke till dess bokförda värde om 1,8 Mkr och en reverser form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mkr. Karlatornet ska slutligt finansieras genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskredit från Nordea om cirka 3 Mdkr. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställa solidarisk borgen för byggnadskrediten om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen är enligt en vattenfallsprincip efter att Norceas byggnadskreditiv och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt, och även när dessa lån och utdelning har återbetalats kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mkr plus ränta i samband med återstående projektvinst i JV-Bolaget. Återbetalningen av de finansiella fordringarna på Karlatornet förutsätter att underliggande kalkyler som även av värdering av underliggande tillgångar fortlöpande är gynnsam prognos och om avvikelse skulle uppstå som innebär att disponerade vinstmedel saknas för att möjliggöra utdelningen till Balder har Serneke förbundit sig att omvandla aktieägarlånet till ett villkorat aktieägartillskott.

- För att verifiera antagandena om försäljningspriser exploateringskalkyler har Serneke anlitat en extern värderingsfirma. Värderingarna är samt på några indikationer att något nedskrivningsbehov skulle föreligga.

- Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att fyra av det totalt åtta byggnaderna i en nyare stadsdel en med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nybildat Joint Venture, Karlastaden Group AB ("JV-Bolaget"). Per 31 december 2022 uppgick försäkringarnas verkliga värde till 721 Mkr, varav 255 Mkr gentemot Balder och 466 Mkr till JV-Bolaget.

- Under 2022 gjordes en affär med Balder avseende Karlastaden, vilket innebar att ytterligare en byggnad av de totalt åtta byggnaderna förvärvades av Karlastaden Group AB ("JV-Bolaget"). Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 1 586 Mkr. Per 31 december 2022 uppgick försäkringarnas totala verkliga värde till 1 184 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 761 Mkr mot JV-Bolaget.

- Under året har diskonteringseffekter påverkat med -38 Mkr i Karlastaden Group AB och -34 Mkr i Karlatornet AB, detta då avtalsräntan skiljer sig mot marknadsräntan. Använd bedömd marknadsränta ligger mellan 8,53% och 10,75% och löptiden ligger mellan 1,5 och 4 år.

NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING OCH FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att Serneke får problem med att uppfylla sina betalningsskyldigheter till följd av otillräcklig likviditet. För att säkerställa god betalningsberedskap görs balansräkningsprognoser, en årsbudget för 12 månader framåt som görs månadsvis och en kortsiktig för den kommande kvartalsprognos som görs veckovis. Per årsskiftet fanns tillgänglig likviditet enligt nedan.

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

FORTS. NOT 4

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

Kreditfaciliteten om 500 Mkr kan användas till kontokredit (400 Mkr) eller bankgarantier (100 Mkr, varav 78 Mkr nyttjats per 31 december 2022). Faciliteten löper med sedvanliga kovenanter. Vid rapporteringstillfället 31 december 2022 uppfylldes kovenanterna.

		Tillgängligt kvitobelopp	
KONCERNEN		2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank		252	575
Outnyttjade checkräkningskrediter		372	200
Summa		**624**	**775**

Ränterisk

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

Känslighetsanalys för ränterisker återfinns i not 27.

Valutarisk

Valutarisk uttrycks som risken att verkliga värden och kassaflöden avseende finansiella instrument förändras när värdet på utländska valutor fluktuerar. Koncernen har i dagsläget begränsat in- och utflöden i utländska valutor. Koncernen utgår ifrån antagen finanspolicy för att säkra valuta.

Kredit- och motpartsrisk

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

Kreditrisken i kundfordringar

Sernekes exponering för kreditrisker huvudsakligen hänförlig till kundfordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera avvikelsesignaler.

Löptidsanalys finansiella skulder, odiskonterade kassaflöden inklusive ränta

KONCERNEN 2022 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Kontraktsenligt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2023	Förfall 2024–2025	Förfall 2026 ff
Banklån, långfristiga	SEK	7,20	1 166	1 292	94	1 170	29
Banklån, kortfristiga	SEK	5,12	276	290	290	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25–3	283	352	90	162	110
Obligationer	SEK	–	–	–	–	–	–
Övriga	SEK	2,70	256	264	103	106	53
Summa räntebärande finansiella skulder			**1 983**	**2 198**	**557**	**1 449**	**192**
Leverantörsskulder	SEK	–	1 352	1 352	1 352	–	–
Övriga skulder	SEK	–	1 031	1 031	1 031	–	–
Summa icke räntebärande finansiella skulder			**2 383**	**2 383**	**2 383**	–	–
Summa finansiella skulder			**4 366**	**4 581**	**2 940**	**1 449**	**192**

KONCERNEN 2021 Mkr	Valuta	Medelränta på balansdagen, %	Kontraktsenligt belopp ursprunglig valuta	Belopp SEK, inklusive ränta	Förfall 2022	Förfall 2023–2024	Förfall 2025 ff
Banklån, långfristiga	SEK	6,30	207	238	16	148	74
Banklån, kortfristiga	SEK	3,11	270	278	278	–	–
Skulder avseende leasing	SEK	1,25–3	352	356	90	166	101
Obligationer	SEK	5,75	500	529	529	–	–
Övriga	SEK	1,46	275	277	277	–	–
Summa räntebärande finansiella skulder			**1 584**	**1 678**	**1 177**	**315**	**185**
Leverantörsskulder	SEK	–	1 344	1 344	1 344	–	–
Övriga skulder	SEK	–	1 071	1 071	1 071	–	–
Summa icke räntebärande finansiella skulder			**2 415**	**2 415**	**2 415**	**–**	**–**
Summa finansiella skulder			**3 999**	**4 093**	**3 592**	**315**	**185**

Mer information framgår av not 27.

FORTS. NOT 4

Kundfordringarna är spridda på ett stort antal kunder och ingen kund står för en väsentlig del av de totala kundfordringarna. Kundfordringarna är inte heller koncentrerade till ett specifikt geografiskt område. Koncernen bedömer därmed att koncentrationsrisken är begränsad. Se not 22 för en åldersanalys av utestående kundfordringar samt reserv för förväntade kreditförluster. Kreditkvaliteten i ej förfallna fordringar bedöms vara god.

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

Kategorisering av finansiella instrument

I enlighet med IFRS 9, Finansiella instrument, värderas finansiella instrument till anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på kategoritillhörighet. De poster som varit föremål för värdering till verkligt värde är aktier ägarandelar i Mekonomen AB, övriga fordringar i Mekonomen Holding AB samt finansiella tillgångar som är sålda samt tilläggsköpeskillingar.

Vid beräkning av verkligt värde på räntebärande fordringar och skulder har framtida kassaflöden beräknats med marknadsräntor för återstående löptider. För icke räntebärande tillgångar och skulder, såsom kundfordringar och leverantörsskulder, med en återstående löptid på mindre än sex månader antas det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Kategorisering av finansiella instrument

KONCERNEN 2022	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga räntebärande fordringar	2 346		10	2 356	2 356
Andra långfristiga fordringar		2	212	214	214
Kundfordringar			937	937	937
Övriga kortfristiga fordringar inkl. derivatstillgångar	–		775	775	775
Kassa och bank			252	252	252
Summa finansiella tillgångar	**2 346**	**2**	**2 186**	**4 534**	**4 534**
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinstitut			1 444	1 444	1 444
Obligationer			–	–	–
Leasingskuld			283	283	283
Övriga kort- och långfristiga skulder	10		1 277	1 287	1 287
Leverantörsskulder			1 352	1 352	1 352
Summa finansiella skulder	**10**		**4 356**	**4 366**	**4 366**

KONCERNEN 2021	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar som kan säljas, verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar					
Långfristiga räntebärande fordringar	1 893	–	7	1 900	1 900
Andra långfristiga fordringar	–	2	179	181	181
Kundfordringar	–	–	966	966	966
Övriga kortfristiga fordringar inkl. derivatstillgångar	120	–	753	873	873
Kassa och bank	–	–	575	575	575
Summa finansiella tillgångar	**2 013**	**2**	**2 461**	**4 476**	**4 476**
Finansiella skulder					
Skulder till kreditinstitut	–	–	476	476	476
Obligationer	–	–	516	516	500
Leasingskuld	–	–	332	332	332
Övriga kort- och långfristiga skulder	18	–	1 348	1 366	1 366
Leverantörsskulder	–	–	1 344	1 344	1 344
Summa finansiella skulder	**18**	**–**	**4 016**	**4 034**	**4 018**

FORTS. NOT 4

Beräkning av verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av tre nivåer beroende på den information som använts för att fastställa det verkliga värdet. I tabellerna nedan framgår koncernens och moderbolagets klassificering av finansiella tillgångar och finansiella skulder värderade det verkliga värdet. Under perioderna har det inte skett några väsentliga överföringar mellan nivåerna.

NIVÅ 1 – Finansiella instrument där verkligt värde fastställs utifrån observerbara (justerade) noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar och skulder. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lättillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundna förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd.

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

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

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

De mest väsentliga posterna beskrivs nedan:

Aktieägarlånet mot Karlatornet om 1 386 Mkr (nominellt belopp) har marknadsvärderats och diskonterats med en räntasats som är skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalsränta vid första redovisningstillfället utifrån de krav som ställs i IFRS 10 gällande när ett dotterföretag blir intresseföretag. Värderingen bygger på de observerbara räntor samt bedömningar av underliggande kalkyler som även avser värderingen av underliggande tillgångar. Marknadsvärdet på aktieägarlånet mot Karlatornet per 31 december 2022 uppgår till 1 206 Mkr (1 291). En förändring av diskonteringsräntan med 100 bps skulle öka/minska verkligt värde med 17 Mkr (32).

Under 2021 gjordes två affärer med Balder avseende Karlastaden, vilka innebar att Balder förvärvade totalt 8 byggnader i den nya stadsdelen med ett underliggande fastighetsvärde om 798 Mkr förvärvades av ett nytt Joint Venture, Karlastaden Group AB (JV-Bolaget).

Under 2022 gjordes en affär med Balder avseende Karlastaden, vilket innebar att ytterligare en byggnad av de totala 8 byggnaderna förvärvades av Karlastaden Group AB (JV-Bolaget). Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 586 Mkr. Per 31 december 2022 uppgick förutbetalningarnas totala verkliga värde till 1 164 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 741 Mkr mot JV-Bolaget. En förändring av diskonteringsräntan med 100 bps skulle öka/minska verkligt värde med 13 Mkr.

Under året har diskonteringseffekter påverkat med -38 Mkr i Karlastaden Group AB och -34 Mkr i Karlatornet AB, eftersom avtalsräntan skiljer sig mot marknadsräntan. Använd bedömd marknadsränta ligger mellan 6,53% och 10,75% och löptiden ligger mellan 1,5 och 4 år.

Under 2018 gjordes ett tillgångsförvärv avseende fastigheten till att underliggande fastighetsvärde om 26 Mkr från Cla Serneke Holding AB. Förvärvet skedde genom ett bolagsförvärv och innefattar även ett tilläggsköpeskilling om 10 Mkr som är villkorad att en nyttjandeplan för området vinner laga kraft. Det verkliga värdet av tilläggsköpeskillingen uppgår till 10 Mkr.

Kapitalhantering

Serneke's mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet med finansiell stabilitet för att generera skäliga avkastningar till aktieägarna och nyttor till kreditgivare och övriga intressenter.

Kapitalet definieras som eget kapital och avser det egna kapitalet hänförligt till andelarna i moderbolaget.

Ett av Serneke's finansiella mål är att soliditeten ej eget kapital, dividerat med balansomslutningen, ska överstiga 30 procent. Det är styrelsens uppfattning att denna nivå är anpassad till Serneke's verksamhet och målet är en del av koncernens strategiska planering. Om soliditeten väsentligt bedöms överstiga ovan nivå, ska kapital överföras till Lakeägarna i lämplig form.

Koncernens soliditet uppgick vid utgången av 2022 till 35,7 procent (32,5). Koncernen omfattas av externt tillagda kapitalkrav som framgår av not 27.

	Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3		Summa	
KONCERNEN	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Finansiella tillgångar								
Långfristiga räntebärande fordringar	–	–	–	–	2 346	1 893	2 346	1 893
Övriga kortfristiga räntebärande fordringar	–	–	–	–	–	120	–	120
Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	–	–	2	2	2	2
Summa finansiella tillgångar	**–**	**–**	**–**	**–**	**2 348**	**2 015**	**2 348**	**2 015**
Finansiella skulder								
Övriga kort- och långfristiga skulder	–	–	–	–	10	18	0	18
Varav tilläggsköpeskillingar	–	–	–	–	10	18	10	18
Summa finansiella skulder	**–**	**–**	**–**	**–**	**10**	**18**	**10**	**18**

NOT 5 SEGMENTSINFORMATION

Koncernen

Den information som rapporteras till högste verkställande beslutsfattare, som underlag för fördelning av resurser och bedömning av segmenters resultat, utgörs av koncernens affärsområden. Serneke-koncernen är indelad i tre affärsområden: Sverige, Invest och International. Affärsområdena utgör koncernens rapporterbara rörelsesegment.

Rörelsesegment

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

Invest: Invest bedrivs utvecklingsprojekt inom egen regi eller i samarbete med andra aktörer, högre transaktionsrisk och större behov av kapitalbindning. Affärsområdet skapar interna uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

International: Affärsområdet är under uppstart och består idag även av intresseance i ett entreprenadbolag i Australien samt en pågående satsning av projektexport.

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

Intäkter och rörelseresultat per rörelsesegment

Respektive affärsområdes ansvarar operativt för sin resultaträkning och därmed rörelseresultat och rörelsemarginal. Internprismellan koncernens affärsområden är satta utifrån principer om armlängdsavstånd. Internomsättning mellan affärsområden elimineras på koncernnivå.

Tillgångar och skulder per rörelsesegment

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

Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2022 Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimination	Koncernen
Extern försäljning	7 226	1 977	0	2	0	9 205
Intern försäljning	1 986	139	0	182	-2 307	0
Summa intäkter	**9 212**	**2 116**	**0**	**184**	**-2 307**	**9 205**
Rörelseresultat	**-79**	**98**	**-3**	**-51**	**-74**	**-109**
Finansiella intäkter	0	38	0	13	-7	44
Finansiella kostnader	-42	-91	-7	-19	7	-152
Finansnetto	**-42**	**-53**	**-7**	**-6**	**0**	**-108**
Skatt	-52	37	-4	3	0	-16
Årets resultat	**-173**	**82**	**-14**	**-54**	**0**	**-233**

Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimination	Summa segment
Tillgångar						
Goodwill	26	3	0	0	0	26
Upparbetade skattefordringar	30	51	6	-49	3	91
Andelar i intresseföretag och joint ventures	5	170	3	0	-18	156
Övriga anläggningstillgångar	252	2 747	7	28	-130	2 904
Projekt- och exploateringsfastigheter	0	1 883	0	0	-13	1 870
Upparbetat men ej fakturerat	779	-127	20	0	2	679
Övriga omsättningstillgångar	2 544	1 230	250	1 957	-4 595	1 385
Summa tillgångar	**3 680**	**5 964**	**286**	**1 936**	**-4 752**	**7 113**

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp i Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Elimination	Summa segment
Avskrivningar	-37	-31	-	-13	-	-81
Resultat andel intresseföretag och joint ventures	0	10	0	0	-	10

FORTS. NOT 5

Koncernens intäkter och resultat

KONCERNEN 2021 Belopp Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Eliminering	Koncernen
Extern försäljning	7 116	1 619	–	1	0	8 735
Intern försäljning	988	67	–	154	–1 209	–
Summa intäkter	**8 103**	**1 686**	**0**	**155**	**–1 209**	**8 735**
Rörelseresultat	**57**	**319**	**–18**	**–72**	**–51**	**235**
Finansiella intäkter	8	52	0	0	–2	60
Finansiella kostnader	–17	–8	0	–14	2	–39
Finansnetto	**–9**	**44**	**0**	**–14**	**0**	**21**
Skatt	19	77	3	–7	1	93
Årets resultat	**66**	**440**	**–15**	**–93**	**–50**	**349**

Belopp Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Eliminering	Summa segment
Tillgångar						
Goodwill	23	–	–	–	–	23
Uppskjutna skattefordringar	115	50	6	–69	5	108
Andelar i intresseföretag och joint ventures	9	167	3	–	–18	160
Övriga anläggningstillgångar	299	2 359	3	36	–277	2 434
Projekt- och exploateringsfastigheter	521	1 203	–	2	–22	1 704
Upparbetat men ej fakturerat	541	13	–	0	2	555
Övriga omsättningstillgångar	2 393	2 995	20	2 060	–5 538	1 930
Summa tillgångar	**3 900**	**6 796**	**36**	**2 030**	**–5 849**	**6 914**

ÖVRIG SEGMENTSINFORMATION Belopp Mkr	Sverige	Invest	International	Koncern-gemensamt	Eliminering	Summa segment
Avskrivningar	–37	–30	–	–13	–	–80
Resultatandel intresseföretag och joint ventures	32	10	–1	0	–43	–6

NOT 6 UPPDELNING AV INTÄKTER

			Koncernen				Moderbolaget
Jan–dec 2022, Mkr	Sverige	Invest.	Internationellt	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Total	
Entreprenadintäkter	8 363	1 787	–	–	-2 623	9 527	
Försäljning av fastigheter och byggrätter	346	234	–	–	–	574	
Hyresintäkter	0	7	–	10	-10	7	10
Övriga intäkter	0	88	–	174	-174	97	175
Totala intäkter	**9 212**	**2 116**	**–**	**184**	**-2 807**	**9 205**	**185**
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	348	322	–	174	-174	97	175
Över tid	8 863	1 794	–	10	-2 133	8 534	10
Totala intäkter	**9 212**	**2 116**	**–**	**184**	**-2 307**	**9 205**	**185**

			Koncernen				Moderbolaget
Jan–dec 2021, Mkr	Sverige	Invest.	Internationellt	Koncern-gemensamt	Elimineringar	Total	
Entreprenadintäkter	8 024	1 077	–	–	-1 055	8 046	–
Försäljning av fastigheter och byggrätter	65	557	–	–	–	622	–
Hyresintäkter	0	5	–	9	-9	5	9
Övriga intäkter	14	47	–	146	-145	62	146
Totala intäkter	**8 103**	**1686**	**–**	**155**	**-1 209**	**8735**	**155**
Tidpunkt för intäktsredovisning:							
Vid en tidpunkt	79	604	–	146	-145	684	146
Över tid	8 024	1 082	–	9	-1064	8 051	9
Totala intäkter	**8 103**	**1686**	**–**	**155**	**-1 209**	**8735**	**155**

Statliga bidrag relaterade till Covid-19 avser stöd avseende korttidsarbete, omställningsstöd samt sjukvårdskostnader, och uppgår till 4 Mkr (10 Mkr). Statliga bidrag presenteras som en övrig intäkt i koncernens resultaträkning. Det finns inga ouppfyllda villkor eller eventualförpliktelser som är kopplat till dessa bidrag.

NOT 7 AVTALSTILLGÅNGAR OCH AVTALSSKULDER

Följande intäktsrelaterade avtalstillgångar och avtalsskulder redovisas:

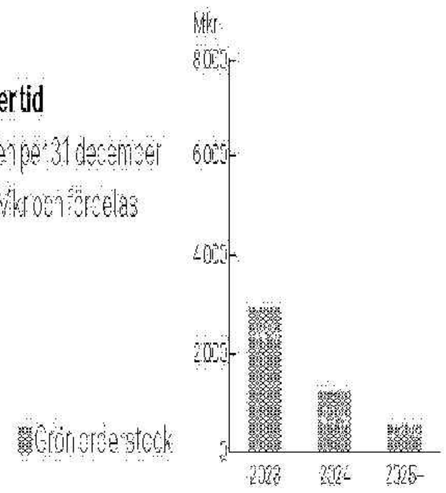
	2022-12-31	2021-12-31
Avtalstillgångar hänför. till entreprenadavtal	679	555
Avtalstillgångar hänför. till fastighets-försäljningar	108	71
Summa avtalstillgångar	**787**	**626**
Avtalsskulder – entreprenadavtal	766	744
Avtalsskulder – fastighetsförsäljningar	–	–
Summa avtalsskulder	**766**	**744**

AVTALSTILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	626	481
Upparbetad intäkt under året, ännu ej fakturerat	787	626
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	1 643	1 777
Fakturering	-2 269	-2 258
Redovisat värde vid årets slut	**787**	**626**

AVTALSSKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	744	618
Fakturering	4 639	4 918
Upparbetad intäkt under året, fakturerat under året	-3 973	-4 974
Upparbetad intäkt under året, fakturerat tidigare år	-744	-618
Redovisat värde vid årets slut	**766**	**744**

Orderstock fördelad över tid

Den externa orderstocken per 31 december 2022 uppgick till 10 582 Mkr och fördelas över tid enligt nedan:



NOT 8 RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Material	-1 812	-2 074	-	-
Underentreprenörer	-5 057	-4 567	-	-
Personal	-1 125	-1 037	-108	-74
Återställande av projekt- och exploateringsfastigheter	-55	-137	-	-
Övriga produktionskostnader	-1 046	-504	-	-
Avskrivningar	-8	-80	-3	-2
Övrigt	-148	-156	-77	-81
Summa	**-9 324**	**-8 495**	**-185**	**-157**

NOT 9 REVISORNS ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
revisionsuppdrag	3	3	3	3
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0	0	0
skatterådgivning	0	0	0	0
konsultation	0	0	0	0
Summa PwC	**3**	**3**	**3**	**3**

PwC valdes som nuvarande revisionsbolag under 2020. Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

NOT 10 LEASING

Leasingavtal med Serneke koncerner som leasetagare är främst avtal om hyresavtal. Utöver hyresavtal har ett antal mindre leasingavtal identifierats, såsom exempelvis fordon, maskiner och entreprenadredskap. Nyttjanderätter tillgångsredovisas under materiella anläggningstillgångar och leasingskulder under långa- och kortfristiga räntebärande skulder.

KONCERNEN

Resultaträkning	2022	2021
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-74	-74
Räntekostnader för leasingskulder	-8	-9
Vinst eller förlust från nyttjanderättstillgångar	1	9
Totala kostnader aktiverade leasingskulder	**-71**	**-74**
Leasingavtal, avlångt värde och nedkortare livslängd	-115	-97
Totala kostnader från icke-aktiverade leasingavtal	**-115**	**-97**
Totala kostnader från leasingavtal	**-186**	**-171**

	Lokaler	Bilar	Maskiner och entreprenadredskap	Nyttjanderättstillgångar
Ingående anskaffningsvärden	**352**	**129**	**1**	**481**
Inköp	2	36	-	38
Avyttring/Utrangering	-	-34	-1	-35
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**354**	**131**	**0**	**484**
Ingående avskrivningar	**-115**	**-45**	**-1**	**-161**
Avyttring/Utrangering	-	19	1	20
Årets avskrivningar	-50	-24	-	-74
Utgående ackumulerade Avskrivningar	**-165**	**-50**	**0**	**-215**
Utgående redovisat värde	**189**	**81**	**0**	**269**

Förfallostruktur och löptidsanalys se not 4.

FORTS. NOT 10

MODERBOLAGET

Operationell leasing – leasetagare

Årets kostnad för operationella leasingavtal:

	Moderbolaget	
	2022	2021
Minimileaseavgifter	13	12
Variabla avgifter	3	3
Summa	**16**	**15**

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

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	14	14
Mellan 1 och 5 år	16	29
Senare än 5 år	0	0
Summa	**30**	**43**

De operationella leasingavtalen avser företrädesvis hyra av lokaler inklusive koncernens huvudkontor i Göteborg samt diverse kontorsmaskiner, belopp avseende kostnader för leasing i gårav en mängd olika vilket inkluderar produktionsrelaterade utrustning och verktyg.

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

	2022		2021	
MEDELANTAL ANSTÄLLDA	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Moderbolaget				
Sverige	86	32	50	18
Totalt i moderbolaget	**86**	**32**	**50**	**18**
Dotterbolag				
Sverige	1 132	944	1 123	935
Totalt i dotterbolag	**1 132**	**944**	**1 123**	**935**
Totalt i koncernen	**1 218**	**976**	**1 173**	**953**

	2022		2021	
TOTALA LÖNER, ERSÄTTNINGAR M.M.	Löner och andra ersättningar	Soc.kostn. (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc.kostn. (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	65	35	50	21
		(11)		(7)
Dotterbolag	690	214	659	296
		(84)		(78)
Totalt koncernen	**755**	**249**	**709**	**317**
		(95)		**(84)**

FÖRDELNING LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE PER BALANSDAGEN	Moderbolag		Dotterbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kvinnor:				
styrelseledamöter	2	3	0	0
andra ledande befattningshavare	3	1	0	0
Män:				
styrelseledamöter inkl VD	6	6	1	1
andra ledande befattningshavare	5	5	0	0
Totalt	**16**	**15**	**1**	**1**

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Uppgift i tkr

2022	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
Styrelseordförande				
Jan C. Johansson	800			800
Styrelseledamot:				
Ola Serneke[1]	–			–
Styrelseledamot:				
Per Åkerman	300			300
Styrelseledamot:				
Mari Broman	350			350
Styrelseledamot:				
Ludwig Mattsson	292			292
Styrelseledamot: Mariann Östansjö[2]	100			100
Styrelseledamot: Lars Kvarnsjö	350			350
Styrelseledamot: Anna Befrage[3]	–			–
Styrelseledamot: Fredrik Alvarsson	350			350
Styrelseledamot: Veronica Börsgård	300			300
VD[4]	6 504	1 116	1 793	9 413
Andra ledande befattningshavare[5]	17 381	4 303	4 379	28 583
Summa	**27 227**	**5 419**	**6 172**	**38 818**
Varav ersättning från moderbolaget	20 213	3 325	5 210	29 251

FORTS. NOT 11

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Upplysningar i tkr

2021	Grundlön/ Arvode	Övriga förmåner	Pensions kostnader	Totalt
Styrelseordförande				
Jan C. Johansson	800	–	–	800
Styrelseordförande				
Kent Sarcer[2]	–	–	–	–
Styrelseledamot				
Per Åkerman	317	–	–	317
Styrelseledamot				
Mari Broman	367	–	–	367
Styrelseledamot				
Ludwig Mattsson	283	–	–	283
Styrelseledamot				
Anna-Karin Celsing[2]	200	–	–	200
Styrelseledamot & VD				
Ola Serneke	233	–	–	233
Styrelseledamot				
Anna Belfrage	100	–	–	100
Styrelseledamot				
Fredrik Alvarsson	350	–	–	350
Styrelseledamot				
Veronica Rörsgård	317	–	–	317
Vice VD Michael Berglin	5048	1124	1345	7517
Andra ledande befattningshavare[3]	22112	3136	7769	33017
Summa	**30126**	**4261**	**9115**	**43502**
Varav ersättning från moderbolaget	18772	3065	4658	26495

1) Med andra ledande befattningshavare avses de personer förutom verkställande direktören och vice verkställande direktörer som ingår i Serrekes koncernledning. Koncernledningen uppgick vid utgången av 2022 till 9 personer (7), inklusive VD. Under 2022 ingår engångsposter avseende avgångsvederlag till ledande befattningshavare om 3 Mkr (12 Mkr).

2) Under 2022 lämnade Marianne Österberg styrelsen. Under 2021 lämnade Ola Serneke och Anna Belfrage styrelsen. Under 2020 lämnade Kent Sarcer och Anna-Karin Celsing styrelsen. Ersättningar för dem har i ovan tabell endast tagits med under perioden de ingick i styrelsen och i egenskap av styrelseordförande och styrelseledamöter.

3) Ingår grundlön/arvode ingår rörlig ersättning till VD om 1 432 Tkr.

Rörliga ersättningar
Rörlig ersättning för den verkställande direktören får maximalt uppgå till 75 procent av den årliga fasta grundlönen.

Incitamentsprogram
I koncernen finns aktiesparprogram för de anställda för åren 2020–2022. Anställda som har gått med i programmen förvärvar aktier av serie B i Serneke. För den anställde behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställd under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparat behållet ger rätt till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls.

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

Pensioner
I koncernen finns endast avgiftsbaserade pensionsplaner.

Avtal om avgångsvederlag och uppsägning
Mellan bolaget och verkställande direktörer finns avtal om avgångsvederlag. För ledande befattningshavare skall uppsägningstiden normalt vara sex månader från befattningshavarens sida. Vid uppsägning från bolagets sida skall uppsägningstiden sammantaget ej överskrida tolv månader.

NOT 12 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntaintäkter	16	34	3	2
Valutakursvinster	1	7	1	0
Omvärdering aktieägarlån	25	19	–	–
Övrigt	2	0	5	0
Summa finansiella intäkter	**44**	**60**	**12**	**2**

Samtliga ränteintäkter förutom de som är hänförliga till aktieägarlånet är hänförliga till finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Omvärdering av aktieägarlånen från försäljning av Karlatornet samt Karlastaden Group, har i takt med att projekten fortgått enligt kalkyl under året haft en positiv effekt om 25 Mkr (19), varav 3 Mkr (0) är hänförlig till Karlastaden Group.

NOT 13 FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-44	-21	-39	-5
Räntekostnader hänförlig till obligationslån	–	–	–	-38
Räntekostnader hänförlig till omvärdering av aktieägarlån	-72	–	–	–
Räntekostnader hänförlig till konvertibelskuldebrev	–	–	–	–
Valutakursförluster	-8	-1	–	-1
Övriga	-27	-17	-12	-11
Summa finansiella kostnader	**-152**	**-39**	**-51**	**-53**

Samtliga räntekostnader förutom de som är hänförliga till aktieägarlånet är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella kostnader har påverkats av försäljningar av Karatornet samt Karlastaden Group där aktieägarlånen om 2,0 Mdkr har marknadsvärderats och diskonterats med en ränta uppgående till skillnaden mellan bedömd marknadsränta och avtalad ränta. Under 2022 har en förändrad marknadsränta inneburit en effekt på finansiella kostnader om -72 (-). I takt med att projekten fortgår enligt progressiserad kalkyl kommer motsvarande belopp att gradvis påverka räntenetto positivt, se not 12.

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderbolaget	
AKTUELL SKATT	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	0	0	0	–
Justeringar som redovisats mot eller avser tidigare års aktuella skatt	0	0	0	–
Summa	**0**	**0**	**0**	**–**

	Koncernen		Moderbolaget	
UPPSKJUTEN SKATT	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt på underskott	-32	24	-2	1
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	15	69	0	–
Summa	**-16**	**93**	**-2**	**1**
Total skatt	**-16**	**93**	**-2**	**1**

Inkomstskatt i Sverige beräknas med 20,6 procent (20,6) på årets skattemässiga resultat. Skatt i övriga jurisdiktioner beräknas med den skattesats som gäller för respektive jurisdiktion. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

AVSTÄMNING ÅRETS SKATTEKOSTNAD	Koncerner		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	-277	258	-45	-71
Årets redovisade skatt	-76	83	-2	1
Teoretisk skattekostnad	45	-53	10	15
Skillnad	**-61**	**146**	**12**	**14**
Skillnad förklaras av				
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-69	-7	12	15
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	106	154	–	–
Skatteeffekt av avdragsgilla, ej bokförda kostnader	–	–	–	-1
Skatteeffekt på resultatandel intresseföretag	2	-2	–	–
Skatteeffekt på ej redovisade underskott	-130	–	–	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	–	–	–
Summa	**-61**	**146**	**12**	**14**

NOT 15 GOODWILL OCH ÖVRIGA IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

	Koncerner					
	2022-12-31			2021-12-31		
	Goodwill	Varumärken	Summa immateriella tillgångar	Goodwill	Varumärken	Summa immateriella tillgångar
Ingående anskaffningsvärden	23	2	**25**	23	1	**24**
Inköp	3	2	**5**	–	1	**1**
Årets nedskrivningar	–	–	**–**	–	–	**0**
Utgående anskaffningsvärden	**26**	**4**	**30**	**23**	**2**	**25**

Redovisad goodwill avser Serneke Bygg Öst samt Fjätervålen AB 26 Mkr (23). Under året har ytterligare aktier förvärvats i Fjätervålen AB och bolaget klassificeras nu som ett koncernföretag. Förvärvet har inneburit en ökning av goodwill med 3. För tillgångarna har återvinningsvärdet framtagits genom en beräkning av nyttjandevärdet för den kassagenererade enheten. Beräkningsmodellen bygger på en diskontering av framtida prognostiserade kassaflöden som ställts mot enhetens redovisade värde. De framtida kassaflödena har baserats på 5-årsprognoser framtagna av ledningen. För den kassagenererade enheten har inte något nedskrivningsbehov identifierats enligt IAS 36.

NOT 16 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	40	12	–	–
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	8	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	13	10	2	2
Nyttjanderättstillgångar	269	320	8	4
Utgående redovisat värde	**330**	**351**	**10**	**8**

BYGGNADER OCH MARK	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	60
Förvärv av koncernföretag	28	–
Inköp	8	0
Försäljningar	–	-20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**77**	**40**
Ingående avskrivningar	-28	-29
Förvärv av koncernföretag	-8	–
Försäljningar	–	0
Årets avskrivningar	-1	-0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-37**	**-28**
Utgående redovisat värde	**40**	**12**

MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	28
Förvärv av koncernföretag	12	–
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**37**	**25**
Ingående avskrivningar	-12	-13
Förvärv av koncernföretag	-10	–
Försäljningar/utrangeringar	0	2
Årets avskrivningar	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-23**	**-12**
Ingående nedskrivning	-6	-6
Årets nedskrivning	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-6**	**-6**
Utgående redovisat värde	**8**	**8**

INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33	35	10	10
Förvärv av koncernföretag	15	–	–	–
Inköp	2	0	–	–
Omklassificering	–	–	2	–
Avyttring/utrangering	-4	-2	-1	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46**	**33**	**9**	**10**
Ingående avskrivningar	-24	-23	-6	-5
Förvärv av koncernföretag	-9	–	–	–
Omklassificering	–	–	–	–
Avyttring/utrangering	4	1	–	–
Årets avskrivningar	-4	-4	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-33**	**-24**	**-7**	**-6**
Utgående redovisat värde	**13**	**10**	**2**	**4**

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	431	463	5	5
Inköp	83	49	6	3
Omklassificering	–	–	–	–
Avyttring/utrangering	-35	-31	-1	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**484**	**481**	**10**	**5**
Ingående avskrivningar	-161	-102	-1	-1
Omklassificering	–	–	–	–
Avyttring/utrangering	20	16	1	1
Årets avskrivningar	-74	-74	-2	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-215**	**-161**	**-2**	**-1**
Utgående redovisat värde	**269**	**320**	**8**	**4**

Av nyttjanderättstillgångar hör 189 Mkr till byggnader och mark, 8 Mkr till inventarier, verktyg och installationer och 0 Mkr hör till maskiner och andra tekniska anläggningar.

NOT 17 ANDELAR I KONCERNBOLAG

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	395	322
Förvärv av andelar i koncernföretag	–	–
Försäljning av andelar i koncernföretag	–	–
Lämnade aktieägartillskott	248	73
Omklassificering till intresseföretag	–	–
Utgående anskaffningsvärden	**643**	**395**
Ingående nedskrivningar	-35	-16
Årets nedskrivningar	-26	-19
Återföring av nedskrivningar vid försäljning	–	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-61**	**-35**
Utgående redovisat värde	**582**	**360**

FÖRETAG, ORGANISATIONSNUMMER	Säte	2022-12-31 Kapitalandel %[1]	2021-12-31 Kapitalandel %[1]	2022-12-31 Redovisat värde	2021-12-31 Redovisat värde
Serneke Sverige AB, 556621-6903	Göteborg	100%	100%	291	75
Serneke Projektutveckling AB, 556338-6601	Göteborg	100%	100%	22	22
Serneke Industri AB, 556630-3184	Göteborg	100%	100%	0	0
Karlavagnstorget Holding AB, 556933-8964	Göteborg	100%	100%	93	93
Serneke Fastighet AB, 556932-4914	Göteborg	100%	100%	174	169
Serneke Invest AB, 559161-3273	Göteborg	100%	100%	0	0
Serneke International AB, 559222-6041	Göteborg	100%	100%	2	0
				582	**360**

1) Till lika rösträttsandel

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

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Väsentliga redovisningsprinciper

BOLAGSORGANISATIONSNUMMER	Säte	2022-12-31 Ägarandel[1]	2021-12-31 Ägarandel[1]	Intressebolag/ Joint venture	Värderingsmetod
Angelägenheter Holding AB, 556691-1015	Göteborg	40,0%	40,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
7- Bil AB, 556329-2362	Göteborg	30,0%	30,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Herrestads Etablering AB, 556966-0086	Trollhättan	20,0%	20,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Midroc Holding AB, 559157-8876	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Ceasiatelen, 559004-3769	Malmö	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fastighets AB Österskans, 559165-6953	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
SerSund AB, 559117-6754	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Fjätervålen AB, 556223-3527	Göteborg	32,5%	46,6%	Koncernbolag	
Sustainio AB, 559196-2785	Göteborg	25,0%	25,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Serneke Malmberg Entreprenad AB, 559136-3427	Göteborg	50,0%	50,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
FK GBG Transfer Intressenter AB, 559148-1525	Göteborg	31,7%	31,7%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Consortium Builders Pty Ltd	Perth	33,0%	33,0%	Intressebolag	Kapitalandelsmetoden
Karlastaden Group AB, 559222-7345	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Karlatornet AB, 559165-6526	Göteborg	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden
Grancia Fastigheter AB, 556814-9216	Hudiksvall	50,0%	50,0%	Joint-venture	Kapitalandelsmetoden

1) Tillika rösträttsandel.

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	160	148
Förvärv av andelar i intresseföretag	-	2
Aktieägartillskott	4	6
Utdelning	-9	-38
Försäljning av intresseföretag	-7	-
Resultatandel, efter skatt	10	41
Utgående värde	**158**	**160**

1) När ett moderbolag förlorar det bestämmande inflytandet över ett dotterbolag omvärderas kvarvarande innehavet till verkligt värde. Se nytt tillägg enligt not 2 för väsentliga redovisningsprinciper.

Beskrivning av verksamhet

- Angelägenheter Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta och utveckla Prioritet Serneke Arena.
- 7-Bil AB – Bolaget ska bedriva handel med bilar inom.
- Herrestads Etablering AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.
- Serneke Midroc Holding AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Ceasiatelen – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Fastighets AB Österskans – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- SerSund AB – Bolaget bedriver projektutveckling.
- Fjätervålen AB – Bolaget bedriver skidanläggningsverksamhet. Under 2022 har ägarandelen ökat och överstiger 50% och klassificeras därmed som innehav i koncernföretag.
- Sustainio AB – Bolaget ska ge utbildningar.
- Serneke Malmberg Entreprenad AB – Bolaget bedriver försäljning av varor och tjänster relaterade till anläggningssektorn, såsom mark-, anläggnings-, kulvert-, väg- och grundentreprenad och entreprenad inom vattenrening och miljövänlig energi.
- FK GBG Transfer Intressenter AB – Bolaget bedriver verksamhet genom att investera i fotbollsverksamhet.
- Consortium Builders Pty Ltd – Bolaget bedriver byggverksamhet i Australien.
- Karlatornet AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Karlastaden Group AB – Bolaget ska äga, förvalta aktier i bolag som bedriver projektutveckling.
- Grancia Fastigheter AB – Bolaget bedriver fastighetsutveckling.

FORTS. NOT 18

Finansiell information i sammandrag

	Karlatornet AB		Karlastaden Group AB		Anglegården Holding AB		Övriga	
BALANSRÄKNINGENS SAMMANDRAG	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Summa tillgångar	4 447	2 907	1 718	935	998	888	286	420
Summa skulder	4 447	2 909	1 722	935	525	538	242	362
Summa nettotillgångar	–4	–2	–4	0	356	350	54	58
Koncernens andel av nettotillgångar	**0**	**–1**	**0**	**0**	**125**	**122**	**33**	**38**

	Karlatornet AB		Karlastaden Group AB		Anglegården Holding AB		Övriga	
RESULTATRÄKNINGENS SAMMANDRAG	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Intäkter	0	0	0	0	67	50	160	296
Årets resultat	–7	–3	–6	0	26	23	2	54
Koncernens andel av resultatet	0	–47	0	0	17	9	–1	32
Övrigt totalresultat	–	–	–	–	–	–	–	–

För Karlatornet AB uppgår totala tillgångar till 4 447 Mkr varav omsättningstillgångar uppgår till 4 446 Mkr. Omsättningstillgångarna utgörs i kassa och bank 7 Mkr. Kortfristiga skulder uppgår till 26 Mkr (varav 0 Mkr är finansiella skulder), långfristiga skulder uppgår till 4 189 Mkr (varav 4 106 Mkr är finansiella skulder). Avskrivningar uppgår till 0 Mkr, ränteintäkter till 0 Mkr och räntekostnader till 0 Mkr. För Karlastaden Group AB uppgår totala tillgångar till 1 718 Mkr varav omsättningstillgångar uppgår till 1 430 Mkr. Omsättningstillgångarna utgörs i kassa och bank 14 Mkr. Kortfristiga skulder uppgår till 81 Mkr (varav 0 Mkr är finansiella skulder), långfristiga skulder uppgår till 1 640 Mkr (varav 840 Mkr är finansiella skulder). Avskrivningar uppgår till 0 Mkr, ränteintäkter till 0 Mkr och räntekostnader till 0 Mkr. Serneke Group AB (publ) har ingått ett garantiåtagande som innebär att delägarna Anglegårder Holding AB är solidariskt ansvarig för det rättidsutgivande av ränta samt amortering av intressebolagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intressebolaget inte kan betala. Per sista december 2022 uppgår intressebolagets skuld till kreditinstitut till 1 399 Mkr (387).

Karlatornet AB

Serneke och Balder ingick den 7 december 2020 ett aktieöverlåtelseavtal innebärande att Balder förvärvade 50 procent av aktierna i Karlatornet AB ("JV-Bolaget").

JV-Bolaget är ett bolag som förvärvade samtliga Karlatornet-tillgångar från Serneke. Tillgångarna förvärvades för 1,6 Mkr mot en reversi form av räntebärande aktieägarlån om 1,4 Mdkr. Karlatornet blev fullt finansierat genom ytterligare aktieägarlån från Balder om 500 Mkr samt ett byggnadskreditiv från Nordea om 3 Mdkr, varav 2 220 Mkr nyttjats. För Balders åtagande att investera 500 Mkr i Karlatornet samt ställe sol darisk borgen för byggnadskreditivet om 3 Mdkr berättigar Balders aktier i JV-Bolaget en fast preferensutdelning om 600 Mkr. Utdelningen erläggs enligt en vattenfallsprincip efterställt Nordeas byggnadskredit och Balders aktieägarlån plus ränta har återbetalats. När projektet är färdigställt och ovan nämnda lån och utdelning har återbetalats kommer Serneke att återvinna sitt investerade kapital om 1,4 Mdkr plus ränta att tillsammans med det stående projektvinst i JV-Bolaget.

Karlastaden Group AB

Serneke och Balder förvärvade den 30 juni 2021 samtliga ett gemensamt utvecklingsbolag för att gemensamt fortsätta samarbetet inom Karlastaden, Karlastaden Group AB ("JV-Bolaget"), i vilket Balder förvärvade 50%.

Vid bildandet förvärvade JV-Bolaget tre kvarter i stadsdelen, med ett underliggande fastighetsvärde om 588 Mkr. Den 30 december 2021 ingicks ett nytt avtal där kvarteret Aries, med ett underliggande fastighetsvärde om 210 Mkr förvärvades av JV-Bolaget från Serneke. Under 2022 gjordes ytterligare en affär mellan Balder avseende kvarteret Aurora med ett underliggande fastighetsvärde om 585 Mkr. Per 31 december 2022 uppgick fordringarnas totala värde till 1 164 Mkr, varav 423 Mkr mot Balder och 741 Mkr mot JV-Bolaget.

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående värde	2 010	1 492	3	3
Tillkommande från etablering av joint ventures	453	573	–	–
Tillkommande övriga	15	12	–	–
Omklassificering	–	-17	–	–
Regleringar	-17	-50	–	–
Utgående värde*	**2 461**	**2 010**	**3**	**3**
varav räntebärande	2 356	1 960	–	–
varav fordringar på intresseföretag och joint ventures	2 410	1 958	–	–

NOT 20 PROJEKT- OCH EXPLOATERINGSFASTIGHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 704	1 740	2	2
Omklassificeringar	–	–	–	–
Tillkommande genom rörelseförvärv	–	–	–	–
Investeringar	826	587	–	–
Försäljning av bostadsrättsprojekt	-284	–	–	–
Nedskrivningar	–	–	–	–
Försäljningar	-365	-623	–	–
Övrigt	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 870**	**1 704**	**2**	**2**

Aktiverad ränta

Under året har låneränta om 57 Mkr (48) aktiverats.

NOT 21 VARULAGER

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	4	1
Summa	**4**	**1**

Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med lagen om årsredovisning och koncernredovisning och International Financial Reporting Standards (IFRS) som har antagits av EU.

NOT 22 KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar, brutto	938	967	0	0
Reserv för förväntade kreditförluster	-1	-1	-	-
Summa kundfordringar, netto efter reserv för förväntade kreditförluster	**937**	**966**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Reserv för förväntade kreditförluster vid årets början	-1	-1	-	-
Årets reservering för förväntade kreditförluster	0	0	-	-
Reglerade förväntade kreditförluster	0	0	-	-
Summa reserv för förväntade kreditförluster	**-1**	**-1**	**-**	**-**

KONCERNEN

	2022			2021		
ÅLDERSANALYS KUNDFORDRINGAR	Brutto	Reserv för förväntade kreditförluster	Kund-fordringar	Brutto	Reserv för förväntade kreditförluster	Kund-fordringar
Ej förfallna	807	-	807	824	-	824
Förfallna 30 dagar	50	-0	50	87	-0	87
Förfallna 31–60 dagar	9	-0	9	49	-0	49
Förfallna 61–90 dagar	11	-0	11	10	-0	10
Förfallna >90 dagar	362	-1	361	197	-1	196
Summa	**938**	**-1**	**937**	**967**	**-1**	**966**

Reserv för förväntade kreditförluster som redovisas i projekten uppgår till 521 Mkr (18) per 31 december 2022.

NOT 23 ENTREPRENADUPPDRAG

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Uppdragsutgifter och redovisade vinster	12 682	9 990
Avgår fakturerade belopp	-12 003	-9 534
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	**679**	**555**
Fakturerade belopp	3 918	3 472
Avgår uppdragsutgifter och redovisade vinster	-3 152	-2 838
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	**766**	**744**

NOT 24 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	14	15	4	4
Förutbetalda försäkringar	25	34	18	30
Upplupna intäkter	51	32	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	7	9	4	4
Summa	**97**	**90**	**26**	**38**

NOT 25 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar vid försäljningar av projektfastigheter	0	131	-	-
Fordran joint ventures	3	120	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	92	47	2	2
	95	**298**	**2**	**2**

NOT 26 EGET KAPITAL

Aktiekapital

Fram till november 2022 var moderbolagets aktiekapital uppdelat i två serier av aktier, A och B. Båda serierna ger samma rättigheter, förutom att innehavare av aktier i serie A berättigar till en röst per aktie medan innehavare av aktier i serie B berättigar till en tiondels röst per aktie.

På begäran av aktieägare omvandlades samtliga aktier av serie A till serie B. Det totala antalet aktier (28 753 232 aktier) påverkades därmed inte men det finns inte längre några A-aktier i bolaget. Det totala antalet röster har därmed minskat från 7 267 323 till 2 875 323.

Vid ingången av 2022 uppgick aktiekapitalet till 2 875 323 kronor fördelat på aktier uppgående till 28 753 232 aktier, varav 5 210 000 A-aktier och 23 543 232 B-aktier.

Vid utgången av 2022 uppgick aktiekapitalet till 2 875 323 kronor och totalt antal aktier uppgick till 28 753 232 stycken varav 28 753 232 B-aktier.

NOT 27 UPPLÅNING

	Koncernen		Moderbolaget	
LÅNGFRISTIG	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banklån	1 340	267	0	0
Leasingskulder	208	260	3	3
Obligationslån	–	–	–	–
Övriga	235	71	–	–
Summa	**1783**	**538**	**3**	**3**

	Koncernen		Moderbolaget	
KORTFRISTIG	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Banklån	104	220	37	–
Leasingskulder	73	72	5	1
Obligationslån	–	516	–	515
Övriga	102	277	–	6
Summa	**282**	**1 135**	**42**	**523**
Summa upplåning[1]	**2 065**	**1 673**	**45**	**526**

[1] All upplåning koncernen är i svenska kronor.

Säkerheter för upplåning

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning där säkerhet ställts ut med 2 884 Mkr (2 367). Säkerhet för upplåningen utgörs av koncernens fastigheter, företagsinteckningar och andelar i dotterbolag. För vidare information avseende säkerheter se not 31.

Känslighetsanalys ränterisk

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

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Effekt på framtida årsnetto kostnader +/- 1%	+17/-17	+16/-16
Effekt på framtida årsnetto kostnader +/- 3%	+51/-51	+48/-48

Tillgängliga krediter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Byggkrediter	997	1 091
Utnyttjat byggkrediter	-632	-320
Kreditram	500	300
Bankgarantier	-74	-76
Tillgängliga krediter	**761**	**995**

Serneke Group AB (publ) har en kreditfacilitet hos Nordea som uppgår till 500 mkr, varav 74 Mkr av dessa är utnyttjade till bankgarantier per 2022-12-31. Kreditfacilitetsavtalen löper med sedvanliga kovenanter som innebär att koncernen ska ha en soliditet om 30 procent samt en EBITDA-kovenant. Vid rapporterna fr.o.m. 31 december 2022 uppfylldes kovenanter.

Banklån

Banklånen förfaller fram till 2029 och har per 2022-12-31 en genomsnittlig ränta på 6,25 procent per år (4,13).

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<12 månader	275	269	37	–
12–36 månader	1 144	137	–	–
>36 månader	25	70	–	–
Summa	**1444**	**476**	**37**	**–**

Leasingskulder

För leasingskulder hänvisas till not 20.

FORTS. NOT 27

Obligationslån

Serneke har ett seniort icke-säkerställt obligationsprogram med ett ramtak om 1 000 Mkr. Under året har obligationen lösts och ersatts med banklån.

Under 2021 har ett grönt ramverk tagits fram, och kommer att användas för att framtida emitterade obligationer klassificeras som grön finansiering. Ramverket har även genomgått en second opinion av Cicero. Ramverket finns tillgängligt på https://www.serneke.se/globalassets/om-serneke/green-bonds-framework_final.pdf.

NOT 28 UPPSKJUTEN SKATT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar				
Byggnader och mark	0	0	–	–
Projekt- och exploateringsfastigheter	3		–	
Underskottsavdrag	29	159	12	14
Andra uppskjutna skattefordringar	31	33	–	–
Summa uppskjutna skattefordringar	**160**	**192**	**12**	**14**
Uppskjutna skatteskulder				
Byggnader och mark	-1	-	–	–
Projekt- och exploateringsfastigheter	-52	-67	–	–
Andra uppskjutna skatteskulder	-16	-17	–	–
Summa uppskjutna skatteskulder	**-69**	**-84**	**-**	**-**
Summa uppskjutna skattefordringar och skatteskulder, netto	**91**	**108**	**12**	**14**

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

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

NOT 29 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning för åtagande hänförligt till försäljning av fastigheter och byggrätter	13	13	-	-
Avsättning för garantiåtaganden	42	49	-	-
Avsättning för övriga åtaganden	147	140	3	2
Summa	**202**	**202**	**3**	**2**

	Avsättning för åtagande hänförligt till försäljning av fastigheter och byggrätter	Avsättning för garantiåtaganden	Avsättning för övriga åtaganden	Summa
Per 1 januari 2022	**13**	**49**	**140**	**202**
Tillkommande avsättning	-	-	34	34
Återförda outnyttjade belopp	-	-	-	-
Utnyttjat under året	-	-7	-27	-34
Per 31 december 2022	**13**	**42**	**147**	**202**

Försäljningsåtagande

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

Garantiåtagande

Avser för projekten individuellt beräknade kostnader för att åtgärda fel och brister som kan uppstå under garantitiderna, som normalt är femår.

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

Övriga åtaganden

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

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	4	3	0	3
Upplupna personal-kostnader	18	57	13	10
Förutbetalda hyresintäkter	4	4	3	3
Förutbetald intäkt	-	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	106	64	4	9
Summa	**292**	**228**	**22**	**25**

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
AVSEENDE LÅNGFRISTIG UPPLÅNING	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	543	213	–	–
Spärrmedel	30	30	–	–
Pantsatta aktier dotterbolag	2 010	1 690	–	–
Summa	**2 583**	**1 930**	**–**	**–**

	Koncernen		Moderbolaget	
AVSEENDE KORTFRISTIG UPPLÅNING	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	–	137	–	–
Pantsatta aktier dotterbolag	–	–	–	–
Spärrmedel	0	0	–	–
Företagsinteckningar	300	300	300	300
Summa	**300**	**437**	**300**	**300**

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser t.f. förmån för koncernbolag	–	–	1 339	430
Borgen och efterskriftsredovisningsgarantier för koncernbolag	–	–	2 017	1 929
Borgensförbindelser i samband med fastighetsförsäljningar	317	171	317	171
Borgensförbindelser för respektive bostadsrättsförening	–	–	320	227
Borgensförbindelser för försäkrings- och insatsgarantier i bostadsrättsföreningar	322	214	–	–
Borgensförbindelser t.f. förmån för intresseföretag[1]	4 483	2 292	4 370	2 179
Summa	**5 122**	**2 677**	**8 363**	**4 936**

1) Serneke Group AB (publ) har utöver ovan angivna belopp, också ett gemensamt åtagande som innebär att delägarna i Årnglagården Holding AB är solidariskt ansvariga för det främmande fullgörandet av ränta samt amortering av intresseföretagets skulder gentemot kreditinstitutet i det fall intresseföretaget inte kan betala. Per 31 december 2021 uppgår intresseföretagets skuld till kreditinstitut till 399 Mkr (337).

Tvister och rättsliga processer

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

NOT 32 KASSAFLÖDESANALYS

JUSTERINGSPOSTER EJ KASSAFLÖDESPÅVERKANDE	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Resultat avseende intresseföretag och joint ventures	-10	6	–	–
Omvärdering vid förvärv av bestämmande inflytande	–	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar	–	–	–	–
Realisationsresultat fastigheter och byggrätter	-293	-197	–	–
Realisationsresultat	-1	-3	-1	0
Avsättningar	-10	15	–	–
Av- och nedskrivningar	8	30	3	2
Övrigt ej kassaflödespåverkande	64	5	8	2
Summa	**-149**	**-98**	**11**	**4**

Avstämning av nettoskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
Nettoskuld	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel	252	375	1	313
Långfristiga räntebärande fordringar	2 353	1 900	0	0
Låneskulder - förfaller inom ett år	-282	-1 135	-42	-523
Låneskulder - förfaller efter ett år	-1 701	-467	-9	-3
Nettoskuld	**625**	**873**	**-49**	**-213**

Likvida medel	252	375	1	313
Långfristiga räntebärande fordringar	2 353	1 900	0	0
Bruttoskuld - bunden ränta	-253	-275	-5	-6
Bruttoskuld - rörlig ränta	-1 727	-1 327	-45	-520
Nettoskuld	**625**	**873**	**-49**	**-213**

FORTS. NOT 32

	Övriga tillgångar	Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				
KONCERNEN	Likvida medel	Långfristiga räntebärande fordringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Summa
Ingående balans per 1 januari 2022	575	1 900	–72	–260	–1 353	–206	**874**
Kassaflöde[1]	–323	70	–3	90	851	–1 346	**–661**
Valutakursdifferenser	–	–	–	–	–	–	**–**
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	386	–	–38	5	59	**412**
Utgående balans per 31 december 2022	**252**	**2 356**	**–75**	**–208**	**–207**	**–1 493**	**625**

1) Kassaflöde från finansieringsverksamheten förändring av finansieringsverksamheten om –3 (70) Mkr är till största delen hänförligt till inbetalda insatser i bostadsrättsföreningar om 6 (70) Mkr.

	Övriga tillgångar	Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten				
MODERBOLAGET	Likvida medel	Långfristiga räntebärande fordringar	Finansiella leasingavtal som förfaller inom 1 år	Finansiella leasingavtal som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Summa
Ingående balans per 1 januari 2022	313	–	–1	–6	–522	0	**–213**
Kassaflöde	–312	–	–2	–7	433	–5	**165**
Valutakursdifferenser	–	–	–	–	–	–	**–**
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	–	–	–7	–	–	**–1**
Utgående balans per 31 december 2022	**1**	**–**	**–3**	**–5**	**–39**	**–3**	**–49**

NOT 33 NÄRSTÅENDE

Närståenderelationer

Koncernen står under betydande inflytande från Ola Serneke som genom bolag innehar 22 procent (53) av rösterna i moderbolaget Serneke Group AB (publ). Moderbolaget är det största koncernen är Serneke Group AB (publ), ingår är Ola Serneke Holding AB.

Ludwig Mattsson med familj och bolag har ett betydande inflytande över Serneke Group AB (publ) genom sitt innehav av 15 procent (12) av rösterna.

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

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

Ola Serneke Holding AB

Ola Serneke är ägare av Ola Serneke Holding AB.

Kviberg Skidanläggning AB

Kviberg Skidanläggning ägs av Ola Serneke Holding AB.

Ludwig Mattson

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

Lommen Sjöbefälet AB

Lommen Sjöbefälet AB:s huvudägare är Ludwig Mattsson.

Kongahälla Shopping AB

Kongahälla Shopping ägs till 50% av Adapta Fastigheter AB, som även förvaltar fastigheten. Adapta Fastigheter ägs till 67 % av Lommen Holding, där Ludwig Mattsson är en av huvudägarna. Han är även VD i Adapta Fastigheter.

Michael Berglin

Michael Berglin ingår i koncernledningen för Serneke Group AB.

Limestone Management AB

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

Intresseföretag och joint ventures

Utöver ovanstående närståenderelationer har koncernen en närståenderelation med sina intresseföretag. Se not 16.

FORTS. NOT 33

Dotterbolag

Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget en närståenderelation med sina dotterbolag. Se not 17.

Sammanställning över närstående transaktioner

KONCERNEN	2022	2021
Transaktioner med Ola Serneke Holding		
Försäljning till Ola Serneke Holding	0	2
Inköp från Ola Serneke Holding	–	1
Fordran på Ola Serneke Holding	0	0
Skuld till Ola Serneke Holding	0	–
Transaktioner med Kviberg Skidanläggning		
Försäljning till Kviberg Skidanläggning	–	0
Inköp från Kviberg Skidanläggning	–	0
Fordran på Kviberg Skidanläggning	–	2
Skuld till Kviberg Skidanläggning	–	0
Transaktioner med Ludwig Mattson		
Försäljning till Ludwig Mattson	0	–
Inköp från Ludwig Mattson	–	–
Fordran på Ludwig Mattson	–	–
Skuld till Ludwig Mattson	–	–
Transaktioner med Lommen Sjöbefälet		
Försäljning till Lommen Sjöbefälet	0	–
Inköp från Lommen Sjöbefälet	16	15
Fordran på Lommen Sjöbefälet	–	–
Skuld till Lommen Sjöbefälet	–	4

KONCERNEN	2022	2021
Transaktioner med Kongahälla Shopping AB		
Försäljning till Kongahälla Shopping AB	2,5	3
Inköp från Kongahälla Shopping AB	–	–
Fordran på Kongahälla Shopping AB	–	1
Skuld till Kongahälla Shopping AB	–	–
Transaktioner med Michael Berglin		
Försäljning till Michael Berglin	9	–
Inköp från Michael Berglin	–	–
Fordran på Michael Berglin	–	9
Skuld till Michael Berglin	–	–
Transaktioner med Limestone Management		
Försäljning till Limestone Management	–	–
Inköp från Limestone Management	1	2
Fordran på Limestone Management	–	–
Skuld till Limestone Management	–	–
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures		
Försäljning[1]	1 349	1 135
Inköp	30	25
Fordran	1	23
Skuld	0	9

[1] Försäljning förde av enligt på Karlatornet (JV) 1 185 Mkr, Fastighets AB Centur Group (JV) 136 Mkr samt på övrigt om 19 Mkr.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Upplysningar om ersättningar till ledande befattningshavare presenteras i not 11.

NOT 34 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Totalentreprenadavtal gällande nyproduktion

Serneke har tecknat ett totalentreprenadavtal med Lunds kommun avseende bostadsbolaget LKF om att utveckla ett nytt stadsdelscentrum på Örnvägen i Lund med 129 lägenheter. Ordervärdet uppgår till 390 Mkr. Bostäderna består av 1–5 rum och kök, två mindre kontor, en restaurang, en livsmedelsbutik om totalt cirka 14 000 kvadratmeter och ett underjordiskt garage på cirka 6 000 kvadratmeter. Projektet drivs med stort fokus på hållbarhet och tegelet från Vinga gården kommer att tas om hand och återanvändas i projektet och i andra byggen. Solceller installeras på taken och regnvatten kommer att samlas in för bevattning av grönområden på innergården. Vidare kommer den överskottsvärme som avges från kyl- och frysrum i livsmedelsbutiken att återanvändas för uppvärmning i byggnaderna.

NOT 35 DISPOSITION AV MODERBOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp, kr

Balanserat resultat	-554 910 365
Överkursfond	1 089 269 043
Årets resultat	-48 146 936
Summa	**487 139 522**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	–
Överförs i ny räkning, kr:	487 139 522
Summa	**487 139 522**

Kopia för arkivering. Elektronisk signatur och tidsstämpel enligt lag (2000:832) om elektroniska signaturer.

GODKÄNNANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 30 mars 2023.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt IFRS Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 4 april 2023

Jan Johansson
Ordförande

Mari Broman
Styrelseledamot

Ludwig Mattsson
Styrelseledamot

Michael Berglin
Verkställande direktör

Veronica Rörsgård
Styrelseledamot

Fredrik Alvarsson
Styrelseledamot

Per Åkerman
Styrelseledamot

Lars Kvarnsjö
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har lämnats den 4 apr. 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorsev
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har undertecknats elektroniskt med kvalificerade elektroniska signaturer. Det elektroniska originalet av årsredovisningen har förvarats på ett säkert sätt enligt lagen om elektroniska signaturer. Kontrollera äktheten av årsredovisningen genom att kontrollera att det elektroniska originalet av årsredovisningen har förvarats på ett säkert sätt enligt lagen om elektroniska signaturer.

Detta verk är skyddat enligt upphovsrättslagen. Det är tillåtet att använda verket för personligt bruk, men det är inte tillåtet att kopiera eller sprida det vidare. Det är inte heller tillåtet att ändra i verket eller använda det i kommersiellt syfte.

SERNEKE ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022 ÖVERSIKT LYCKA LÄGE 2022 HÅLLBARHET FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE RISKER OCH STYRNING ENKÄTSELLIN-ORMATION

Detta verk är skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Det är tillåtet att läsa och skriva ut verket för privat bruk. Kopiering, spridning och annan användning kräver upphovsmannens medgivande.

Digitaliserat av Riksarkivet 2022

SERNEKE ÅRS- OCH HÄLLBARHETSREDOVISNING 2022 ÖVERSIKT ÅTVECKLING 2022 HÅLLBARHET FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE RISKER OCH STYRNING ENKÄTSELLIN-ORMATION

Detta dokument har undertecknats digitalt enligt lagen om elektroniska signaturer.
Handlingen är skyddad av upphovsrättslagen.
Kopiering och spridning är förbjuden utan upphovsmannens medgivande.
Det är endast tillåtet att skriva ut ett exemplar för personligt bruk.

Detta verk är skyddat enligt upphovsrättslagen. Det är tillåtet att ladda ner och läsa verket för privat bruk. Det är inte tillåtet att kopiera eller sprida verket i kommersiellt syfte. Det är inte heller tillåtet att ändra verket eller använda det på ett sätt som kränker upphovsmannens litterära eller konstnärliga anseende eller egenart.

Digitaliserat av Arkivcentrum Örebro län

ÅRSSTÄMMA 2023

Årsstämma i Serneke Group AB (publ) hålls onsdagen den 3 maj 2023, kl. 13.00 i bolagets lokaler på Kvarnbergsgatan 2 i Göteborg.

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara registrerad som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 24 april 2023, dels ha anmält sitt deltagande i stämman till Bolaget senast onsdagen den 26 april, helst före kl. 16.00. Anmälan görs per post till Serneke Group AB, attention: Emma Engdahl, Kvarnbergsgatan 2, 411 05 Göteborg, eller per telefon 031-712 97 00 alternativt per e-post agm@serneke.se. Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer/organisationsnummer, adress och telefonnummer samt aktieinnehav och namn på eventuellt medföljande biträden (högst två).

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per avstämningsdagen måndagen den 24 april 2023. Sådan omregistrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som gjorts av förvaltaren senast onsdagen den 26 april 2023 kommer att beaktas vid framställningen av bolagsstämmoaktieboken.

Fullmakter

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda en skriftlig, daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten är utfärdad av en juridisk person, krävs även en bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling. Fullmakt i original, registreringsbevis och andra behörighets-handlingar måste vara tillgängliga vid stämman och bör, för att underlätta inpasseringen vid stämman, insändas till Bolaget på ovan angiven adress senast onsdagen den 26 april 2023. Fullmakten får inte vara äldre än ett år om den inte anger att den är giltig under en längre tid, dock längst fem år. Fullmaktsformulär för aktieägare som önskar delta i stämman genom ombud kommer att hållas tillgängligt på Bolagets webbplats www.serneke.se.

Denna årsredovisning är upprättad i svenska och engelska. Vid eventuella skillnader mellan den svenska och den engelska versionen har den svenska versionen företräde.

Serneke
Älvsnöegatan 2
411 05 Göteborg

info@serneke.se
Tel: 031-712 97 00
Fax: 031-712 97 99

www.serneke.se

SERNEKE®

List of Signatures

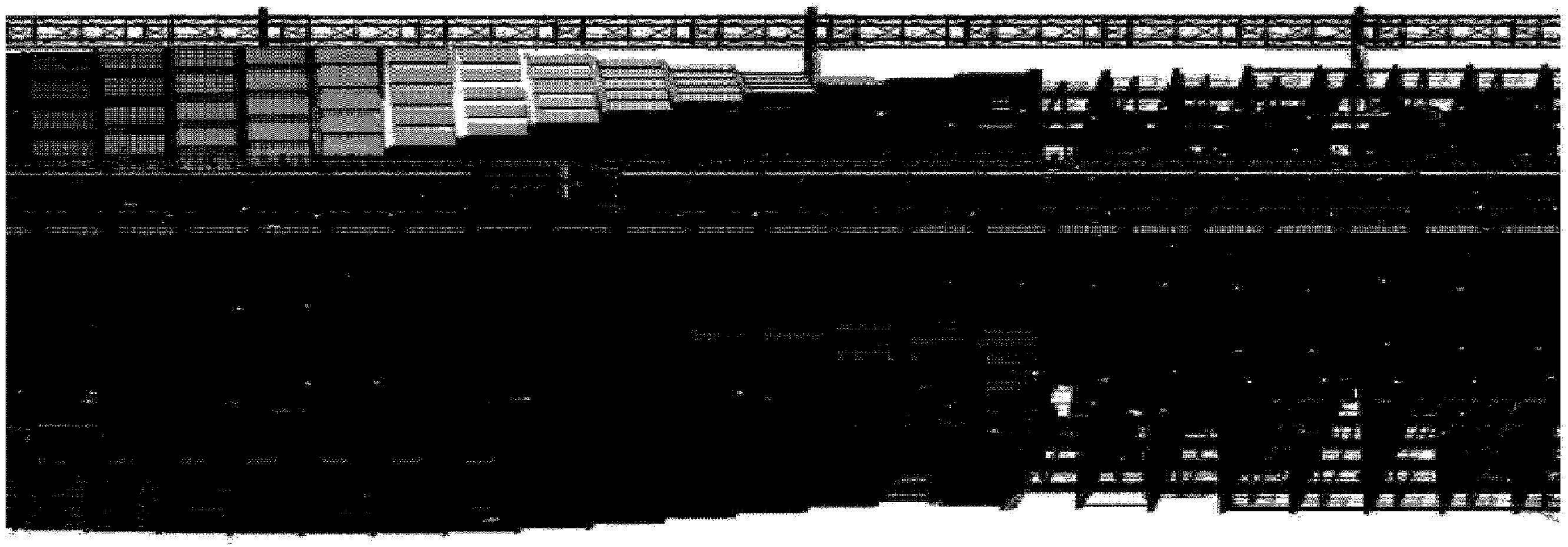
Serneke_ÅR2022_sign_version.pdf

Name	Method	Signed at
Jan Christer Johansson	BANKID	2023-04-04 13:40 GMT+02
Olov Ludwig Mattsson	BANKID	2023-04-04 12:38 GMT+02
Veronica Rörsgård	BANKID	2023-04-04 12:34 GMT+02
MARI BROMAN	BANKID	2023-04-04 12:19 GMT+02
MICHAEL BERGLIN	BANKID	2023-04-04 12:05 GMT+02
PER ÅKERMAN	BANKID	2023-04-04 15:52 GMT+02
FREDRIK ALVARSSON	BANKID	2023-04-04 14:44 GMT+02
LARS KVARNSUND	BANKID	2023-04-04 14:05 GMT+02

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

External reference: 2F83145C337A40C98742895AE36BEC82

SERNEKE | ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022



SERNEKE®

INNEHÅLL

Översikt

Om Serneke ... 3
Året i korthet ... 4
VD har ordet ... 5
Fokus på stabilitet och lönsamhet ... 7
Omvärld och trender ... 8
En tydlig strategi ... 10
Affärsmodell ... 11
Mål ... 12

Utvecklingen 2022

Koncernen ... 13
Serneke Sverige ... 14
Serneke Invest ... 19
Serneke International ... 23

Hållbarhetsredovisning

Om hållbarhetsredovisningen ... 26
Sernekes hållbarhetsarbete ... 27
Socialt ansvar ... 28
Miljömässigt ansvar ... 31
Ansvarsfullt företagande ... 34
Hållbarhetsnoter ... 36
EU-taxonomi ... 45
GRI-index ... 48
Revisorns yttrande ... 50

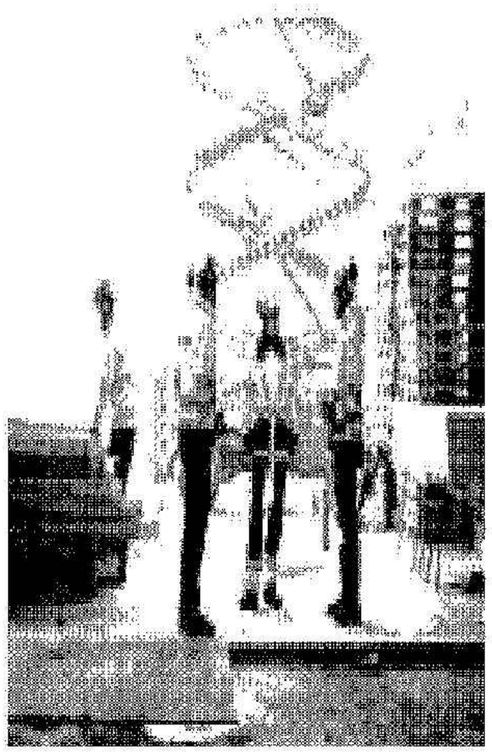
Ekonomisk redovisning

Aktien ... 51
Förvaltningsberättelse ... 53
Risker och riskhantering ... 58
Bolagsstyrningsrapport ... 60
Styrelse ... 69
Ledning ... 71
Flerårsöversikt ... 73
Finansiella definitioner ... 75
Finansiella rapporter ... 78
Noter ... 81
Revisionsberättelse ... 122
Årsstämma ... 126

VI BYGGER SUNDARE RELATIONER FÖR ATT BYGGA EN SUNDARE VÄRLD

Serneke är en av Sveriges största byggkoncerner med ett heltäckande erbjudande inom entreprenad och projektutveckling. Genom att bygga sundare relationer med alla som är inblandade i våra projekt, bidrar vi till att bygga en sundare värld.

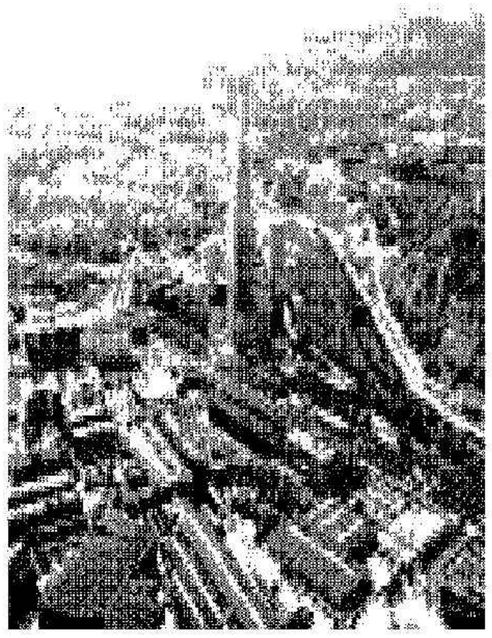
Fokus på entreprenadverksamhet och projektutveckling



ENTREPRENADVERKSAMHET (SERNEKE SVERIGE)

Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg, anläggning- och infrastrukturrelaterad verksamhet. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområdet Invest.

Läs mer på sid. 14.



PROJEKTUTVECKLING (SERNEKE INVEST)

Serneke Invest bedriver utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Utöver att generera avkastning ger försäljning av projektsyftar verksamheten även till att skapa uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

Läs mer på sid. 18.

HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING

Samhällsengagemanget genomsyrar allt vi gör när vi bidrar till att utveckla städer, orter och samhällen i stort. I kraft av vår storlek har vi både möjlighet och ett ansvar att bidra till en hållbar utveckling. Genom vår verksamhet har vi en viktig roll i samhällets klimatomställning och resan mot cirkulära resursflöden. För att både möjliggöra omställningen och skapa en effektiv organisation som framgångsrikt strävar vi efter att skapa en utvecklande och inkluderande arbetsplats där mångfalden i samhället är representerad på samtliga nivåer i organisationen samt att fortsätta vår digitalisering av verksamheten till en ny nivå.

Läs mer om hur vi bidrar till hållbar utveckling på sid. 25-60.

Omslagsbild: Serneke Invest har utvecklat och uppfört Kvarteret Kronan i Göteborg. Fastigheten är Sveriges största kontorsbyggnad med 100 procent förnybar energi och har certifierats enligt Miljöbyggnad Guld.

ÅRET I KORTHET

Påtaglig avmattning i marknaden

Utvecklingen i omvärlden, med inflation, stigande räntor, ökad geopolitisk oro och pandemirisk kom under året att påverka stora delar av entreprenad-, projekt- och fastighetsmarknaderna. Till konsekvenserna hörde en inbromsning i bostadsbyggandet, färre transaktioner och kraftigt stigande material- och bränslepriser.

Fokus på lönsamhet och stabilitet

Under året fortsatte arbetet enlighet med den affärsplan som antogs under 2020 och som syftar till att säkerställa stärkt lönsamhet och ökad stabilitet. Stort fokus under året låg på kostnadskontroll, styrning och selektering när det gäller såväl uppdrag för entreprenadverksamheten som investeringar i egenutvecklade projekt.

I slutet av året beslutades om ett större kostnadsbesparingsprogram som utöver personalnedskärningar även innebar avveckling av ett antal verksamheter inom entreprenadrörelsen. Sammantaget väntas åtgärderna medföra minskade kostnader om cirka 120 Mkr på årsbasis.

Fortsatt utveckling av Karlastaden

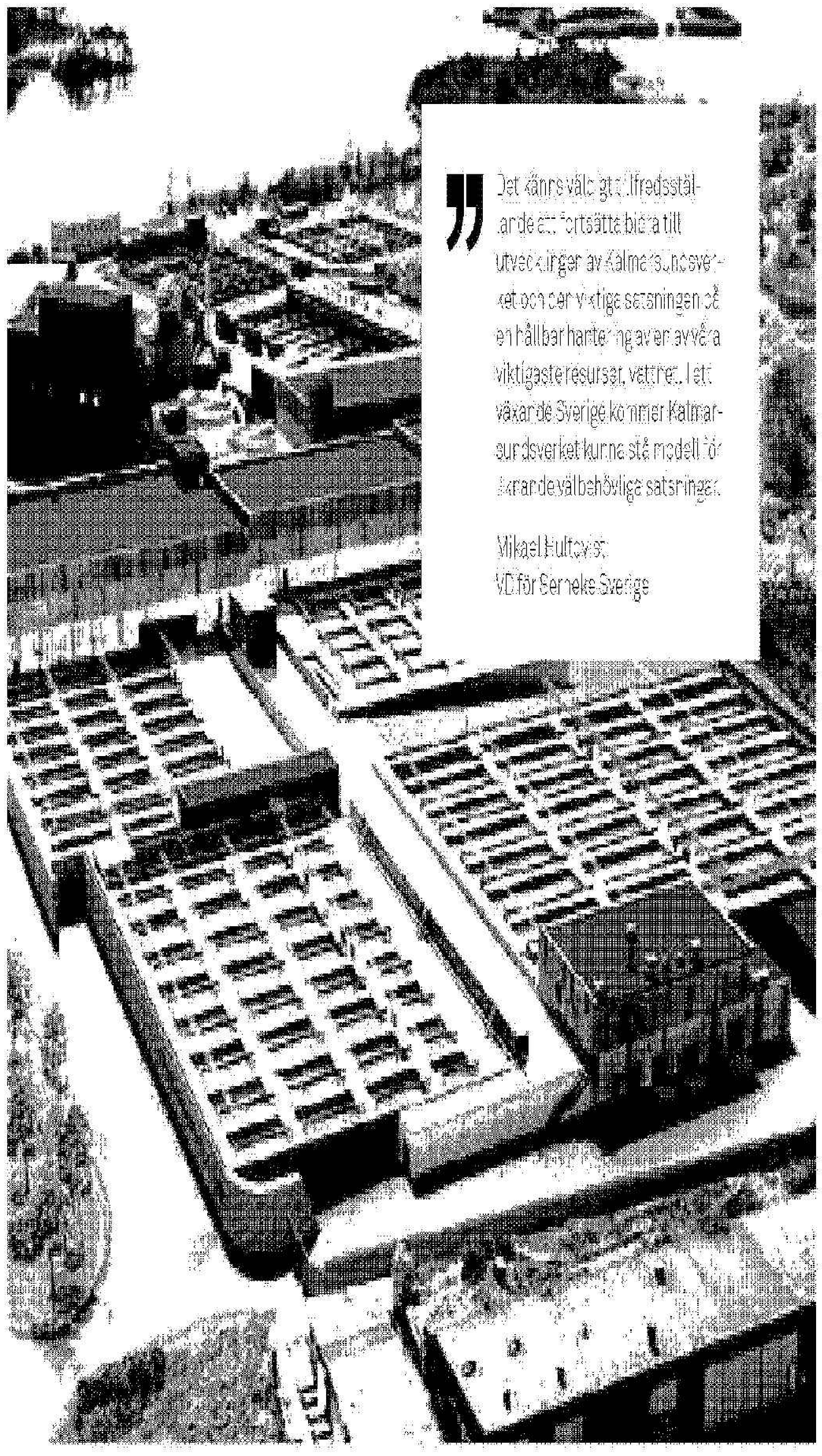
I Karlastaden tog under året byggandet av Karlaterrassen och kvarteret Capella flera stora steg framåt. Samtidigt fördjupades samarbetet med Balder genom försäljningen av kvarteret Aurora till det gemensamt ägda bolaget Karlastaden Group AB.

Nytt hållbarhetsramverk lanserat

Under 2022 genomfördes en genomlysning av arbetet inom hållbarhet. Utöver att identifiera de områden med störst påverkan på planeten, samhället och mänskligheten, analyserades även de hållbarhetsområden som riskerar medföra störst finansiell påverkan på verksamheten. Arbetet har resulterat i ett nytt hållbarhetsramverk, bestående av nio fokusområden.

Omvandling av aktier

Under året omvandlades samtliga aktier av serie A till aktier av serie B. Det totala antalet aktier (28 758 232 aktier) är oförändrat, men det totala antalet röster har därmed minskat från 7 267 323 till 2 975 323.



> Det känns väldigt tillfredsställande att fortsätta bidra till utvecklingen av Kalmarsundsleden och den viktiga satsningen på en hållbar hantering av en av våra viktigaste resurser, vattnet. I ett växande Sverige kommer Kalmarsundsverket kunna stå modell för liknande välbehövliga satsningar.
>
> Mikael Hultqvist,
> VD för Serneke Sverige

NYCKELTAL

Mkr	2022	2021
Intäkter	9 205	6 735
Rörelseresultat	-109	235
Rörelsemarginal, %	-1,2	2,7
Resultat per aktie, kr efter utspädning	-8,24	12,48
Eget kapital per aktie, kr efter utspädning	72,56	87,86
Soliditet, %	31,7	35,7
Nettolåneskuld/fordran	-825	-873
Nettoskuldsättningsgrad, %	-27,8	-33,4
Orderingång	7 093	6 345
Orderstock	10 582	12 101

FINANSIELL UTVECKLING 2022

Rörelseresultat uppgick till -109 Mkr (235). Förändringen mot föregående år beror framför allt på lägre vinster från försäljningar inom affärsområdet Invest. Oro i omvärlden med följd av avvaktande aptit i marknaden, prisutvecklingar på material, samt en konkurs hos en underleverantör har påverkat rörelseresultatet negativt.

Ökande andel samhällsfastigheter i orderboken

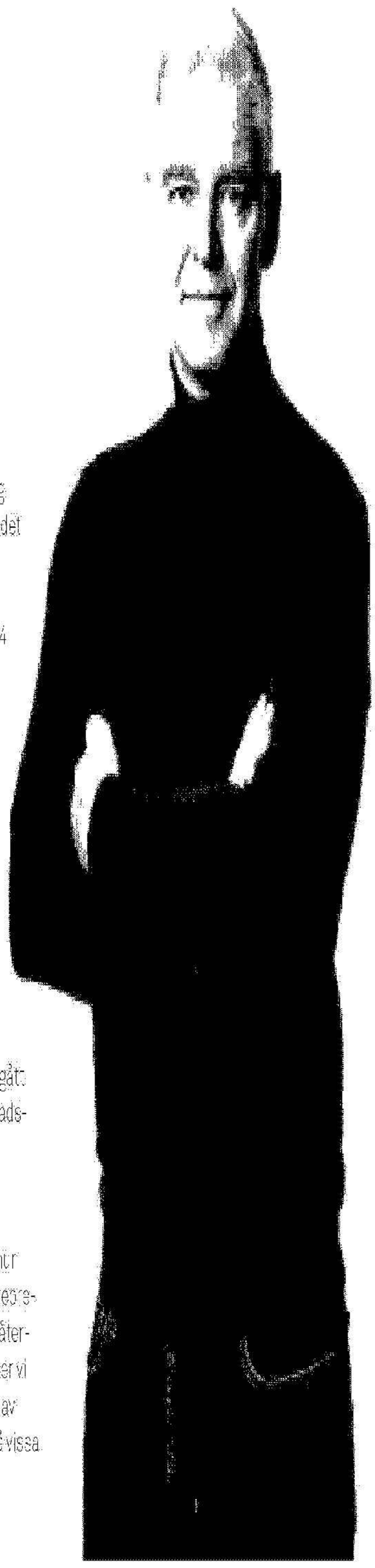
Orderingången under 2022 uppgick till 7 093 Mkr (6 345). Andelen offentliga kunder och samhällsfastigheter fortsatte under året att öka. Av de tio största avtalen 2022 stod samhällsfastigheter för cirka 70 procent. Den externa orderstocken vid utgången av året uppgick till 10 582 Mkr (12 101), motsvarande en minskning om 13 procent jämfört med föregående år. Minskningen berodde huvudsakligen på stora volymer under produktion samt ökad selektivitet i anbudsförfarande.

Den enskilt största order som under året utgjordes av ett entreprenadavtal avseende byggnation av ett nytt reningsverk åt Kalmar Vatten. Ordersumman uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor och projektet ska stå klart under 2026. Det nya Kalmarsundsverket ska bli ett kretsloppsverk som genom modern teknik kommer att motsvara framtidens krav på ett hållbart reningsverk. Utöver att rena avloppsvatten kommer Kalmarsundsverket att kunna återvinna vatten som kan användas för bevattning och inom industrin, producera jordförbättringsmedel samt producera gas som kan ge el och värme.

VD har ordet

”HÖG FÖRÄNDRINGSTAKT I UTMANANDE TIDER”

Ända sedan starten 2002 har Serneke haft ett tydligt och uttalat fokus på tillväxt. Ambitionen har hela tiden varit att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. Till stora delar har målet uppnåtts. Serneke har idag en stark position på marknaden, med förmåga och kapacitet att på allvar konkurrera om de största uppdragen. Samtidigt har tillväxten skett på bekostnad av lönsamhet, vilket skapar utmaningar i nuvarande marknadsläge.



Utvecklingen på marknaden återspeglas tydligt i vårt resultat för 2022. Rörelseresultatet uppgick till -109 Mkr (235). Förändringen mot föregående år förklaras framförallt av lägre vinster från försäljningar relaterade till projektutvecklingsverksamheten inom Serneke Invest, kraftigt ökade priser på byggmaterial och genomförda strukturförändringar. Därutöver påverkas resultatet även av ökade reserveringar för förluster kopplade till äldre projekt tagna i bolagets tillväxtfas. I takt med att dessa projekt nu levereras kommer dessa påverkan successivt att minska – och kvaliteten och orderboken därmed öka.

Omsättningen uppgick till 9 205 Mkr (8 735). Ökningen beror till största del på hög produktionstakt i Karlatornet samt att två regioner (Mitt och Syd) bidrog med ökade produktionsvolymer. Orderstocken i slutet av året uppgick till cirka 15 miljarder, att jämföra med cirka 12 miljarder i slutet av 2021. Minskningen beror dels på stora volymer i produktion, men också på ökad grad av selektivitet i vilka projekt vi går in i.

Orderingången under året uppgick till 7 093 Mkr (6 345). Av de tre största kontrakten under 2022 utgjorde samhällsfastigheter cirka 70 procent. Värt att poängtera är att denna typ av projekt ofta görs i samverkansform, med långa ledtider. För närvarande har vi ett tiotal sådana projekt i en första fas som ännu inte orderförts men med ett samlat värde på cirka 2 miljarder kronor vid full konvertering. Tillsammans med framtidavsnitt inom Karlastaden bidrar detta till stabilitet och tyngd.

Stort fokus på stabilitet och lönsamhet

För att möta utvecklingen i omvärlden har vi under året intensifierat det arbete som inleddes 2020 och som totalt omfattat en översyn av hela verksamheten och ett tydligt skifte i fokus – från tillväxt till lönsamhet. Till åtgärderna hör bland annat etableringen av en ny organisation, hårdare selektering när det gäller vilka projekt vi går in i, tydligare processer och rutiner kring projektstyrning samt beslut om kostnadsbesparingar. Stor kraft har givetvis även lagts på att säkerställa finansieringen och byggandet av Karlatornet.

Trots stora bansem relaterade utmaningar har arbetet varit framgångsrikt och resulterat i åtgärdade förbättringar inom flera områden. Från tredje kvartalet 2020 till andra kvartalet 2022 har vi sett en kontinuerlig och stegvis stärkning av rörelsemarginalen, om än från låga nivåer. Utvecklingen visar att vi är på rätt väg, men vi har ännu inte nått tillräckligt långt för att fullt ut kunna absorbera de samlade effekterna av kraftigt stigande byggvarukostnader, en generellt dämpad efterfrågan på entreprenaduppdrag och en påtaglig inbromsning i transaktionsmarknaden.

Karlatornet enligt tidplan och budget

Utvecklingen av stadsdelen Karlastaden har under året flera viktiga steg framåt. Byggandet av Karlatornet följer tidplan och budget. De sista våningarna är i full produktion och beräknas nå slutlig höjd på 246 meter och 74 våningar under sommaren 2023. Slutförandet av vårt enskilt största och mest betydelsefulla projekt har högsta prioritet. Målet är att under tredje kvartalet 2023 kunna starta inflyttningen i Göteborgs nya landmärke.

Vad gäller Karlastaden i övrigt fördjupades under året samarbetet med Backahill genom försäljningen av kvarteret Aurigan till det gemensamt ägda bolaget Karlastaden Group AB. Sammantaget innebär detta att vi nu har sålt eller ingått partnerskap till sju av de åtta kvarteren i stadsdelen.

En tydlig plan framåt

Osäkerheten i omvärlden är stor och exakt hur länge och i vilken omfattning bygg- och entreprenadmarknaden i Sverige kommer påverkas återstår att se. I det kortare perspektivet kommer vi samtidigt möta fortsatta utmaningar i form av bland annat hög inflation och höga priser på vissa insatsvaror.

FORTS. VD HAR ORDET

I en föränderlig omvärld gäller det att agera snabbt och anpassa sig. Det är vad vi nu gör. Fokus ligger på renodling och selektering. Vi ska göra mer av det vi är bra på och där vi över tid är konkurrenskraftiga. När det gäller basen i vår verksamhet, entreprenaduppdrag, ska vi fortsätta arbeta med att utveckla vårt erbjudande, effektivisera produktionen och implementera system och rutiner som möjliggör bättre kontroll och uppföljning. Vi ska också fortsätta utveckla vår organisation och våra arbetssätt i syfte att öka snabbrörligheten såväl beslutsfattande som genomförande. Här ska vi bli än bättre på att dra nytta av de möjligheter som kommer med digitalisering och mer datadrivna arbetssätt. Särskilt fokus ligger på initiativ som syftar till att skapa bättre förutsättningar för planering och genomförande av projekt. Genom ett aktivt arbete med teknikutveckling, digitalisering och automation är vår ambition att möjliggöra såväl sänkta byggkostnader som högre kvalitet i den färdiga produkten. Till särskilt prioriterade initiativ hör utveckling av system för samarbete, styrning och uppföljning av verksamheten.

För vår projektutvecklingsverksamhet ligger fokus på färdigställandet av Karstorget och den fortsatta utvecklingen av stadsdelen Karlastaden. Färdigutvecklade projekt ska avyttras. Vi har inga långsiktiga ägarambitioner. Detsamma gäller andra verksamheter utanför kärnverksamheten.

En fokuserad hållbarhetsagenda

Till andra växtiga områden framöver hör fortsatta satsningar inom hållbarhet. Det utgör en central del både i den fortsatta utvecklingen av vårt erbjudande och i arbetet med att säkerställa lönsamhet och stabilitet.

Arbetet inom hållbarhet är brett och sträcker sig över många områden. Under 2022 genomfördes en genomlysning av arbetet – vad vi gör och vad vi borde göra. Därvid identifierades områden med störst påverkan på planeten, samhället och individen, analyserades även de hållbarhetsområden som riskerar medföra störst finansiell påverkan på verksamheten framöver. Arbetet har resulterat i ett nytt hållbarhetsramverk som täcker de tre områdena Socialt ansvar, Miljömässigt ansvar och Ansvarsfullt företagande. Syftet är att säkerställa en hållbar förflyttning, stärka konkurrenskraften och möjliggöra största möjliga värdeskapande – för kunder, medarbetare, ägare och samhället i stort.

Genom våra projekt vill vi ta ansvar och bidra till en positiv samhällsutveckling, bygga bostäder och miljöer och platser som främjar aktivitet, möten, hälsa och integration. Här kan vi i kraft av vår storlek göra en faktisk skillnad. Samtidigt står bygg- och entreprenadbranschen för en stor del av de totala växthusgasutsläppen i Sverige. Här behöver vi samverka och tänka nytt – både beställare och entreprenörer. Med avstamp i vårt ramverk har vi nu ett strukturerat grepp för hur vi ska arbeta framöver. Arbetet omfattar såväl förebyggande arbete kring att minska utsläppen och annan negativ påverkan – till anpassningar och förändringar i vårt erbjudande. Se vi specifikt till utsläppen är målet att vi i vår verksamhet ska halvera våra utsläpp av växthusgaser fram till 2030 och nå nettonoll-utsläpp senast 2045.

Ambitionerna inom hållbarhetsområdet omfattar även transparens i rapportering och uppföljning. Här kommer kraven under kommande år öka ytterligare, inte minst till följd av det nya EU-direktivet som väntas börja gälla från och med 2024. I och med års- och hållbarhetsredovisningen för 2022 tar vi ett steg i denna riktning genom att börja rapportera i enlighet med Global Reporting Initiatives standard (GRI).

Mod att fortsätta utvecklas

Det är nu 20 år sedan Serneke grundades. Under de första 18 åren, fram till 2020, låg fokus på tillväxt. Ambitionen var att nå en volym som gjorde det möjligt att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. Till stora delar har målet uppnåtts. Serneke har idag förmåga att konkurrera om de största entreprenaduppdragen. Parallellt har vi etablerat en egen projektutvecklingsverksamhet, där Karlastaden utgör det anskilt största projektet. Ambitioner och kapacitet att etablera en ny stadsdel i centrala Göteborg har satt oss på kartan – men också från tid till annan medfört finansiella utmaningar och även tagit fokus från andra verksamheter inom koncernen. När vi nu blickar framåt ska vi se nytta av de styrkor som förnyelse ht – men också ta lärdom av dragna slutsatser.

Vi går in i 2023 med en tydlig idé om hur vi vill fortsätta utvecklas, både i erskilda delar och som helhet. Ingen av detta låter sig dock göras utan hela organisationens delaktighet, engagemang, vilja och mod att fortsätta utvecklas. Jag vill därför avsluta med att uttrycka min uppskattning för den energi och framåtanda som präglat, och präglar, arbetet inom hela organisationen. I tider av utmaningar och omfattande förändring är det precis vad som krävs.

Göteborg i mars 2023

Michael Berglin, VD och koncernchef

> I en föränderlig omvärld gäller det att agera snabbt och anpassa sig. Det är vad vi nu gör. Fokus ligger på renodling och selektering. Vi ska göra mer av det vi är bra på och där vi över tid är konkurrenskraftiga.

FOKUS PÅ STABILITET OCH LÖNSAMHET

Ända sedan starten 2002 har Serneke haft ett tydligt och uttalat fokus på tillväxt. Ambitionen har hela tiden varit att utmana de största aktörerna och därigenom förändra spelplanen på entreprenadmarknaden. Till stora delar har målet uppnåtts. Serneke har idag en stark position på marknaden, med förmåga och kapacitet att på allvar konkurrera om de största uppdragen. Samtidigt har tillväxten skett på bekostnad av lönsamhet, vilket skapar utmaningar i nuvarande marknadsläge.

> Genom ett aktivt arbete med teknikutveckling, digitalisering och automation är vår ambition att möjliggöra såväl sänkta byggkostnader som högre kvalitet i den färdiga produkten.
>
> Mårten Bergin
> VD och koncernchef

Sedan 2021 arbetar Serneke utifrån en ny affärsplan, vilken sätter stort fokus på lönsamhet och stabilitet. Alla delar, ett starkt varumärke och en framgångsrik kultur. Centrala delar har inneburit att stärka såväl organisationen som ledarskapet, prioritera rätt typ av projekt, förbättra styrning och projektuppföljning, minska antalet affärsområden och i högre utsträckning integrera hållbarhetsaspekter i affärsstrategin. Stort fokus har även legat på att säkerställa finansiering och genomförande av Karlastaden och Karlatornet, Sernekes största projekt.

Arbetet har varit framgångsrikt och resulterat i påtagliga förbättringar, om än inte tillräckligt kraftiga för att absorbera effekterna av kraftigt stigande byggvarukostnader, en generellt dämpad efterfrågan på entreprenaduppdrag och en påtaglig inbromsning på transaktionsmarknaden.

Disciplin, renodling och ett tydligt fokus

Mot bakgrund av det utmanande omvärlds- och marknadsläget intensifierades arbetet ytterligare under 2022. Till de viktigare delarna hör aktiviteter för att förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten. Detta arbete kommer fortsätta under kommande år. Vad gäller projektutvecklingsverksamheten ligger fokus på färdigställande av stadsdelen Karlastaden, där även Karlatornet ingår. Verksamheter och tillgångar som inte bedöms utgöra kärnverksamhet ska avyttras.

FÖRÄNDRINGSRESAN FORTSÄTTER

2021 2022 2023 2024 2025

Fas 1: **Säkerställa stabilitet**

- [x] Finansiering av Karlatornet
- [x] Översyn av organisation och förbättrat ledarskap (nytt ledningsgruppsoch reducering av antalet chefsled)
- [x] Förbättringar inom styrning och projektkontroll
- [x] Hållbarhet fullt ut integrerat i affärsstrategin

Fas 2: **Renodling, fokus och fortsatt utveckling**

- [ ] Ytterligare effektiviseringar i verksamheten – disciplinerat fokus och avyttring av tillgångar och verksamheter utanför kärnverksamheten
- [ ] Utfasning av äldre projekt och ärenden med bristande lönsamhet
- [ ] Implementering av en gemensam produktionsplattform för alla projekt – uppföljbar, transparent och förutsägbar
- [ ] Fortsatt utveckling av erbjudanden för att möta förändrade behov och dynamik

EN UTMANANDE OMVÄRLD

Kraftigt stigande energipriser, räntehöjningar och rekordhög inflation medförde under 2022 stora utmaningar på bygg- och entreprenadmarknaden. Materialkostnaderna ökade under året med cirka 14 procent. Mot slutet av året märktes även en påtaglig avmattning i efterfrågan på bygg- och entreprenadtjänster, samtidigt som det försämrade makroekonomiska läget och stigande räntor bidrog till en påtaglig inbromsning i transaktionsmarknaden.

Stigande bygg- och materialkostnader

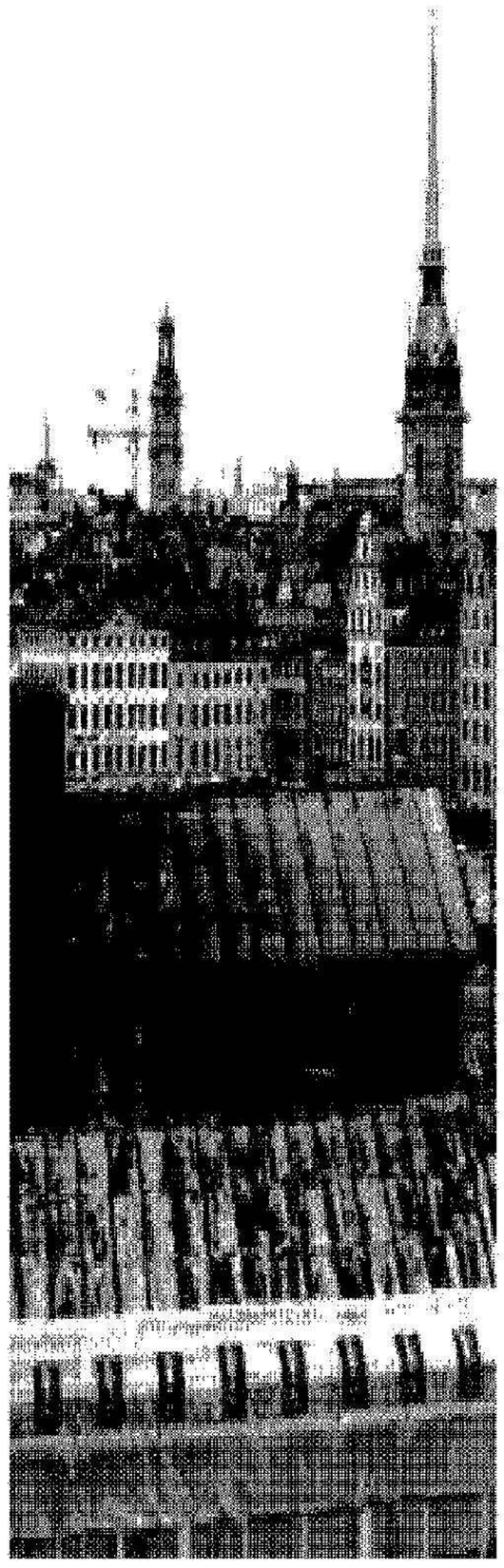
SCB:s byggkostnadsindex för flerbostadshus steg mellan 2020 och 2022 med cirka 25 procent. Bara under 2022 steg byggkostnaderna med drygt 15 procent, den högsta ökningstakten de senaste 50 åren. Utvecklingen började som en konsekvens av pandemin och den bristsituation på råvaror och annat material som då uppstod. Utvecklingen har sedan accelererat ytterligare till följd av kraftig inflation. Entreprenörernas kostnader utgör drygt 80 procent av byggkostnadsindex. Under slutet av året noterades dock fallande materialkostnader för viktiga insatsvaror som trä, järn och stål något. Denna utveckling har sedan fortsatt i början av 2023.

Minskat byggande och lägre investeringstakt

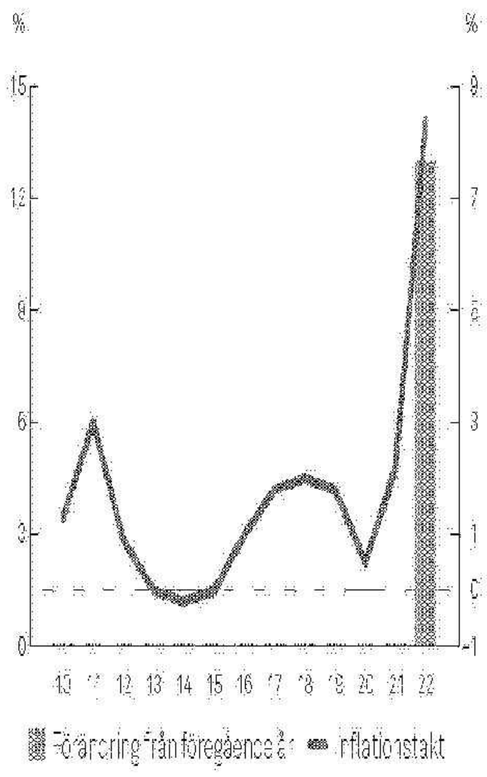
Bostadsbyggandet bromsade in mot slutet av 2022 in kraftigt och väntas enligt Boverket fortsätta att vara under 2023. Sammantaget beräknas startbesked ges för cirka 33 000 bostäder under året, att jämföra med 60 300 under 2022 och 71 000 under 2021. Även lokal- och anläggningssektorerna bedöms enligt branschföreningen Byggföretagen minska, om än i mer riktigt i samma omfattning. Stigande räntor, sjunkande disponibel inkomster och bostadspriser samt ett avvecklat investeringsstöd väntas höras till de främsta drivkrafterna. Sammantaget bedömer Byggföretagen att byggnadsinvesteringarna under 2023 kommer minska med 10 procent.

Inbromsning i transaktionsmarknaden

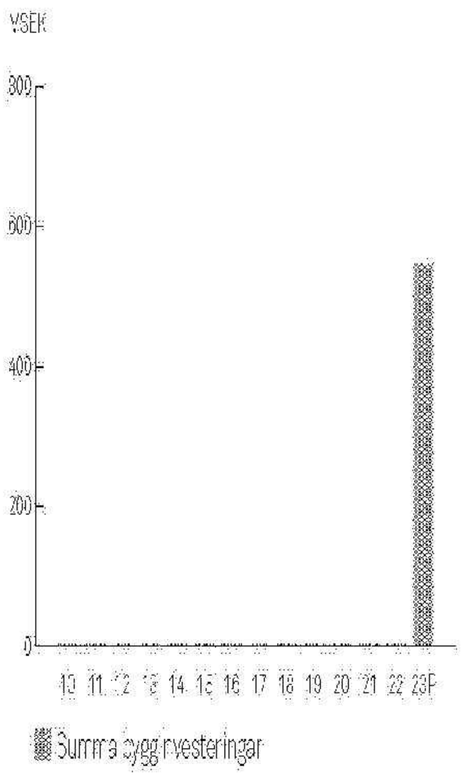
2021 var ett rekordår sett till transaktionsvolymer och även 2022 inleddes starkt. Under tredje kvartalet bidrog sedan säkre makroekonomiska utsikter, stigande räntor och ökade finansieringssvårigheter till en historiskt kraftig inbromsning. Sammantaget under året uppgick transaktionsvolymen i Sverige under året till motsvarande 200 miljarder kronor, en minskning med 30 procent jämfört med 2021. Lokaler och kontor var det enskilt största segmentet med 27 procent av den totala volymen (18). Bostäder minskade under året kraftigt, till en andel om 23 procent (43). Logistik var relativt oförändrad om 19 procent (16).



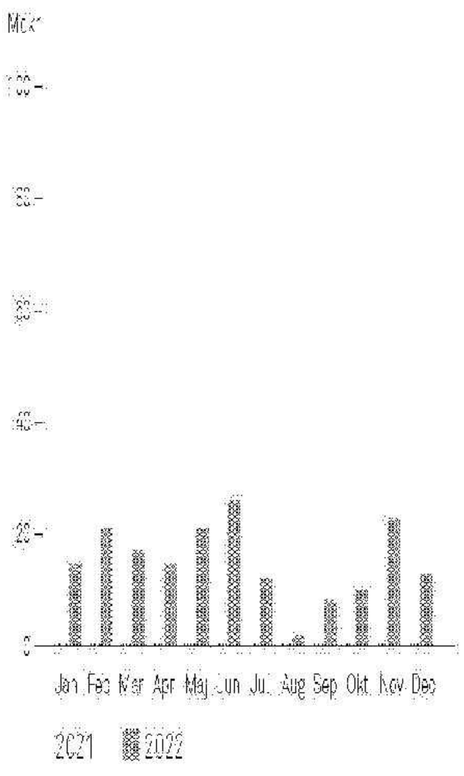
BYGGKOSTNADSUTVECKLINGEN 2010–2022



BYGGINVESTERINGAR 2010–2023



TRANSAKTIONSVOLYMER 2021–2022



FLERA UNDERLIGGANDE TRENDER SOM PÅVERKAR BYGG- OCH ENTREPRENADMARKNADEN

Sernekes verksamhet påverkas av flera större trender i marknad och omvärld. Utöver en ökad osäkerhet till följd av inflation, stigande räntor och ett generellt ökat kostnadstryck, påverkas marknaden av förändringar i efterfrågan, nya regelverk, digitalisering samt en ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal.

STORA UTMANINGAR KOPPLAT TILL KLIMAT, MILJÖ OCH RESURSBRIST

Förändringar i efterfrågan till följd av nya önskemål från beställare och kunder

Klimatförändringarna hör till samtidens allra största utmaningar. Förändrade krav och önskemål från kunder och slutkunder väntas medföra en fortsatt ökad efterfrågan på både hållbara byggnader och hållbart utförande av projekten.

Förändringar i tillgång till råvaror, resurser och komponenter

Resursbristen är en utmaning för samhället i stort och för byggbranscher, som svarar för 30 procent av den globala resursförbrukningen. Behovet av att minska klimatpåverkan gör det nödvändigt att utveckla nya och mer effektiva lösningar, minska energianvändningen och utsläppen, öka innovationsförmågan och graden av cirkularitet.

Nya regelverk

Som en konsekvens av klimatförändringarna väntas även skärpningar i regelverken, både avseende byggnation och rapportering av klimatpåverkan. Till nya regelverk med bäring på entreprenadbranschen hör bland annat EUs taxonomi och lagen om klimatdeklarationer för nybyggnader.

BEFOLKNINGSÖKNING OCH INFLYTTNING TILL STÄDERNA

Ökad efterfrågan på bostäder, skolor och andra samhällsfastigheter

Pandemin har haft en negativ påverkan på vissa delar av entreprenadmarknaden, framför allt projekt relaterade till handel och kontor. Därutöver märks även en något ökad försiktighet beslut kring nya projekt. Den växande befolkningen i Sverige har dock en fortsatt positiv effekt på byggandet, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter, kommersiella fastigheter samt infrastrukturinvesteringar. Sammantaget uppskattar Boverket att i genomsnitt 63 400 nya bostäder per år behöver byggas under perioden 2022 till 2030 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt hantera det latenta behovet av bostäder som byggts upp de senaste femton åren då bostadsbyggandet inte motsvarat befolkningsökningen.

HÅRDARE KRAV OCH FÖRÄNDRINGAR I RELATIONEN TILL BESTÄLLARE

Striktare upphandlingskrav och ökad transparens

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

Ökad efterfrågan på totalentreprenader och samverkansavtal

Under senare år har det blivit vanligare med totalentreprenader och samverkansavtal. Vid en totalentreprenad har byggaren ett helhetsansvar och utför allt från projektering till val och inköp av material och uppförande. Samverkan och partnering är en strukturerad arbetsform som innebär att byggherre och entreprenör arbetar nära varandra, mot gemensamma mål och med stor förståelse för varandras behov, åsikter och affär.

DIGITALISERING OCH TEKNISK UTVECKLING

Nya tekniska möjligheter

Snabb teknisk utveckling och digitalisering medför förändringar i nästan alla steg i värdekedjan inom entreprenadbranschen, från koncept och produktutveckling via anbud till logistik och varuförsörjning.

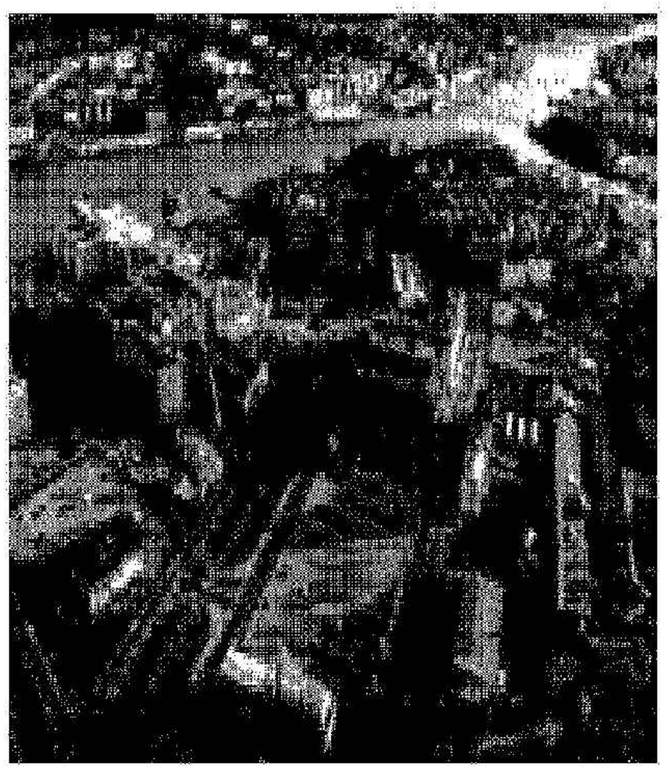
NYA KRAV BLAND ARBETSTAGARE

Arbetsgivarvarumärket allt viktigare

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

EN TYDLIG STRATEGI

Lönsamhet i alla delar



• Förbättra lönsamheten i entreprenadverksamheten

Säkerställa rätt förutsättningar i alla projekt – från urval och anbud till genomförande och färdigställande. Stort fokus på att stärka närvaron på definitiva orter och prioritera framgångsrika resultatenheter.

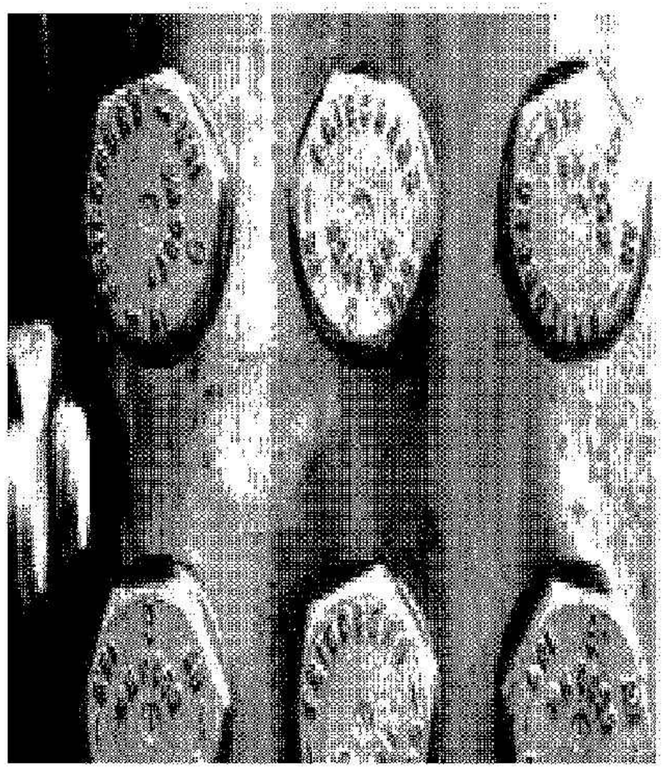
• Avyttra tillgångar i projektportföljen

Avyttra verksamheter utanför kärnverksamheten, fokusera på transaktionsmöjligheter i ett tidigare skede och använda kedjan där det skapar mest värde.

• Öka samverkan och förverkliga synergier

Realisera förutsättningarna med den nya organisationen, nyttja resurser flexibelt inom koncernen och öka den interna samverkan.

Stabilitet i allt vi gör



• Säkerställa förutsättningar för kvalitet och förutsägbarhet i allt vi gör

Ökad kontroll, skärpt riskhantering och effektivare nyttjande av resurser. Våra arbetssätt ska kännetecknas av hög kvalitet, hållbarhet och professionalism.

• Skapa ett gemensamt och transparent arbetssätt

Implementering av en gemensam digital produktionsplattform för alla projekt, med syftet att möjliggöra ökad transparens och förutsägbarhet.

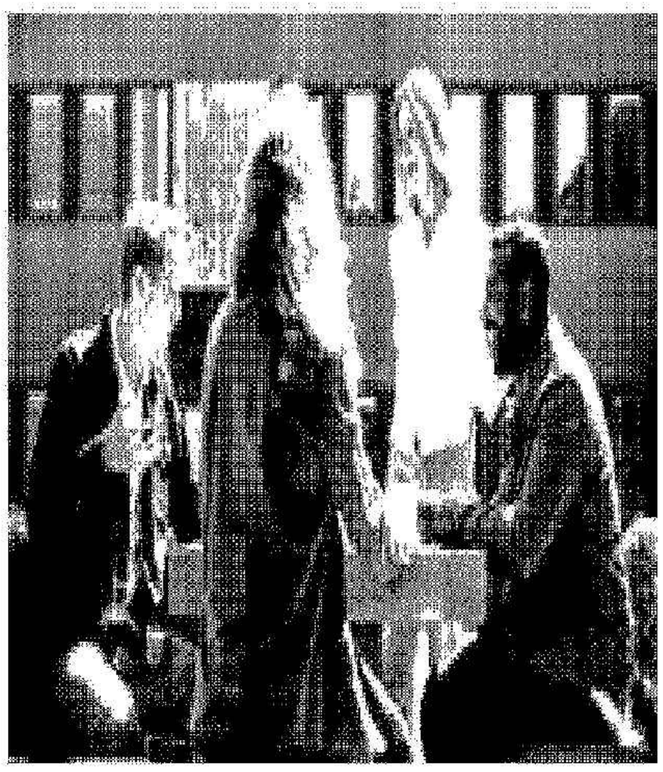
• Vidta åtgärder för att minska klimatpåverkan

Tydligare interna riktlinjer, beslutsfattande baserat på verifierade och dokumenterade erfarenheter samt ökad samverkan med andra aktörer i värdekedjan.

• Bygga nära och långsiktiga relationer och kontinuerligt förbättra vårt erbjudande

Säkerställa transparens, öppenhet och förtroende i syfte att skapa värden för alla involverade: kunder, samhälle, medarbetare och den egna verksamheten.

En framgångsrik kultur



• Attrahera och utveckla branschens bästa medarbetare

Skapa en utvecklande, hållbar och diversifierad arbetsplats med ett engagerat och inkluderande ledarskap.

• Fortsätta utveckla en kultur som uppmuntrar engagemang och inkludering

Fortsatt utveckling av Serneke ledarskapsmodell och ett aktivt arbete med att skapa en inkluderande arbetsplats.

• Skapa trygga och hälsosamma arbetsplatser

Översyn och förbättring av nuvarande riskhanteringsprocess, ökad samverkan med andra aktörer och ett fortsatt omfattande hälsofrämjande arbete.

• Beakta samhällsansvaret när vi utvecklar vårt erbjudande

Bidra till en positiv samhällsutveckling, ett mer hållbart byggande, trygga bostäder och miljöer och platser som främjar aktivitet, möten, hälsa och integration.

Denna årsredovisning är tryckt på Scandia 2000 Matt 115 g/m² och Scandia 2000 Matt 250 g/m². Produktionsledning: Trydells Tryckeri AB. Tryckeri: Trydells Tryckeri AB. Typsnitt: Söhne och Tiempos Text. Papper: Scandia 2000 Matt 115 g/m² och Scandia 2000 Matt 250 g/m². Produktionsledning: Trydells Tryckeri AB. Tryckeri: Trydells Tryckeri AB. Typsnitt: Söhne och Tiempos Text.

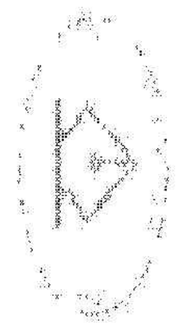
EN AFFÄRSMODELL BASERAD PÅ SAMVERKAN

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

Kärnan i verksamheten utgörs av entreprenaduppdrag inom bygg. Entreprenadverksamheter är kapitaleffektiv, genererar goda kassaflöden och kännetecknas av en begränsad finansiell risk.

Det rörelsekapital som genereras inom entreprenadverksamheten möjliggör finansiering av investeringar i egna, väl riskavvägda, utvecklingsoch fastighetsprojekt. Jämför egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.

Genom samverkan och samarbete kan hela processen, från marknadsvisning till färdigställd entreprenad, kontrolleras – tids- och kostnadseffektivt samt med rätt kvalitet.



PROJEKTUTVECKLING (SERNEKE INVEST)

Utvecklar koncernens tillgångar

Begränsad egen organisation

Binder kapital med tydliga avkastningskrav

Avkastning vid avyttring av projekt

Mål: Avkastning på investerat kapital (ROI) > 10%

Kassaflöden/ investeringsmöjligheter ←

→ Interna kommersiella förderingång

ENTREPRENADVERKSAMHET (SERNEKE SVERIGE)

Leverantör och utförare av projekt

Bred kompetens inom entreprenad och utveckling

Koncernens kompetenscenter

Mål: EBIT-marginal > 4%

Mål:
EBIT-marginal > 6%
Avkastning på eget kapital > 15%
Soliditet > 30%

Produktion: Serneke Group AB, Göteborg
Grafisk form och produktion: Kontrapunkt
Foto: Mostphotos, Unsplash, Pexels, Serneke
Tryck: Ineko, Göteborg 2023
Papper: Munken Polar 150 g/m² och Munken Polar 300 g/m²

FINANSIELLA MÅL

MÅL

>6%

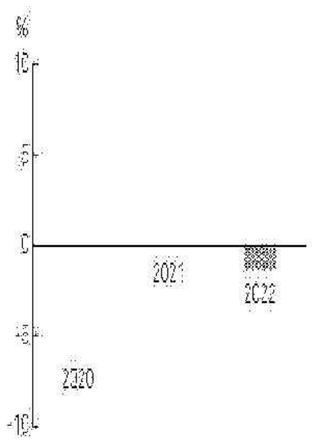
rörelsenergiral

UTFALL 2022

-1,2%

Kommentar:
Årets resultat blev negativt framförallt på grund av utebliva transaktioner under andra halvåret, ökade priser på insatsvaror samt genomförda strukturförändringar.

UTVECKLING 2020–2022



MÅL

>15%

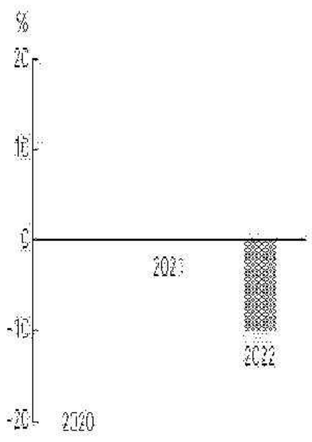
avkastning på eget kapital

UTFALL 2022

-9,9%

Kommentar:
Årets negativa resultat medför att målet ej uppfylls.

UTVECKLING 2020–2022



MÅL

>30%

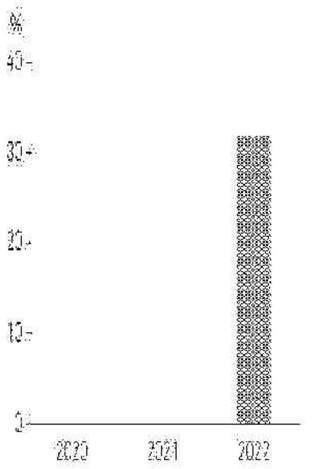
soliditet

UTFALL 2022

31,7%

Kommentar:
Serneke har en fortsatt stabil soliditet som överträffar den långsiktiga målbilden.

UTVECKLING 2020–2022



KLIMATMÅL

MÅL

-50%

Halverade växthusgasutsläpp till 2030, jämfört med basåret 2019 (scope 1 och 2) och 2022 (scope 3).

0

Nettonoll utsläpp av växthusgaser senast 2045.

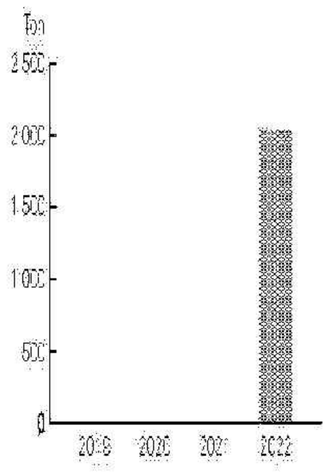
UTFALL 2022

-11% (scope 1 och 2)

Kommentar:
Scope 1 och 2
De direkta och indirekta utsläppen från Sernekes egen verksamhet (scope 1 och 2) uppgick till 1 918 ton, motsvarande en minskning om 11 procent jämfört med basåret 2019. Minskningen är delvis en följd av elektrifieringen av fordonsflottan.

Scope 3
De indirekta utsläppen från värdekedjan (scope 3) uppgick till 190 172 ton. Under 2022 har redovisningen utökats med att utöver tjänsteresor även omfatta utsläpp kopplade till material inköp och materialtransporter i byggprojekt.

UTVECKLING 2019–2022, CO_2E (TON, SCOPE 1 OCH 2)



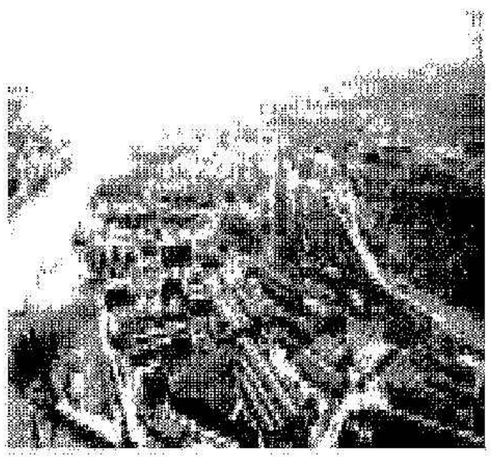
FN:s mål för hållbar utveckling utgör ett ramverk för världens gemensamma agenda inför 2030. Sernekes verksamhet har en direkt eller indirekt påverkan på flera av målen. Fokus ligger dock på mål 5, 8, 9, 11, 12 och 13 – områden med stor bäring på koncernens verksamhet.

GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling

UTVECKLING 2022

Utvecklingen i omvärlden, med hög inflation, högt kostnadstryck och stigande räntor, medförde under framför allt andra halvåret stora utmaningar för Serneke. Såväl omsättning som rörelseresultat påverkades negativt. Inom Serneke Sverige märktes utvecklingen framför allt genom en relativt kraftig inbromsning avseende bostadsbyggande. Till de främsta konsekvenserna för Serneke Invest hörde färre transaktioner och uteblivna avyttringar.

Koncernen



Koncernens intäkter uppgick till 9 235 Mkr (8 735), vilket är en ökning med 5 procent. Ökningen berodde huvudsakligen på stegvis produktionstakt inom Serneke Sverige. Uteblivna avyttringar inom Serneke Invest påverkade utvecklingen negativt.

Rörelseresultatet uppgick till –139 Mkr (235). Förändringen mot föregående år beror framförallt på lägre vinster från försäljningar inom affärsområdet Invest. Därutöver bidrar även en generell inbromsning på marknaden, kraftigt ökade byggmaterialpriser samt en konkurs hos en underleverantör.

Serneke Sverige

Intäkterna uppgick till 8 212 Mkr (8 103), en ökning med 1 procent. Ökningen är främst hänförlig till att Karlatornet och andra projekt inom Karlastaden har varit i full produktion under året, att verksamheterna i Mellan- och Sydsverige haft en god tillväxt samt att flera samverkansprojekt med hög produktionstakt tillkommit under året jämfört med föregående år.

Rörelseresultatet uppgick till –79 Mkr (57), motsvarande en rörelsemarginal om –0,9 procent (0,7). Rörelseresultatet samt rörelsemarginalen har påverkats negativt av indirekta effekter kopplat till prisökningar på marknaden som en följd av omvärlden och inflationsutvecklingen. Även projektnedskrivningar i entreprenadverksamheten samt en konkurs påverkade rörelseresultatet negativt.

Serneke Invest

Intäkterna uppgick till 2 116 Mkr (1 686) och ökningen består i första hand av försäljning av del ett och två av kvarter Auriga till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Även entreprenadintäkter mot Karlatornet AB (JV-bolaget) om 1 336 Mkr bidrog till den positiva ökningen i perioden. Utöver detta utgörs intäkterna även av entreprenadintäkter inom tillverkning och montering av stålrörskonstruktioner, försäljning av fastigheter samt hotellintäkter.

Resultatandel i intresseföretag och gemensamt arrangemang uppgick till 10 Mkr (–6).

Rörelseresultatet uppgick till 98 Mkr (319). Det positiva rörelseresultatet förklaras främst av försäljning av del ett och två av kvarter Auriga till JV-bolaget Karlastaden Group AB.

Serneke International

Affärsområdet är under uppstart och hade under 2022 inga intäkter. På grund av verksamhetens nuvarande omfattning kommer den finansiella utvecklingen inte att beskrivas mer än i tabellerna nedan på denna sida samt i flerårsöversikten.

	2022	2021
Intäkter, Mkr	9 235	8 735
Rörelseresultat, Mkr	–139	235
Rörelsemarginal, %	–1,2	2,7

	2022	2021
Intäkter, Mkr	8 212	8 103
Rörelseresultat, Mkr	–79	57
Rörelsemarginal, %	–0,9	0,7
Orderingång, Mkr	7 393	6 263
Orderstock, Mkr	10 582	12 101

	2022	2021
Intäkter, Mkr	2 116	1 686
Resultatandel i intresseföretag/JV, Mkr	10	–6
Rörelseresultat, Mkr	98	319
Rörelsemarginal, %	4,6	18,9

	2022	2021
Intäkter, Mkr	0	0
Rörelseresultat, Mkr	–8	–18

Denna årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Serneke tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) som antagits av EU. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och alla belopp anges i miljoner kronor (Mkr) om inte annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

SERNEKE SVERIGE

Serneke Sverige bedriver entreprenad inom bygg. Affärsområdet utför entreprenader åt såväl externa kunder som åt affärsområde Invest. Fokus ligger på större byggentreprenader i storstadsregionerna.

Verksamheter inom Serneke Sverige inriktar främst uppförande av bostäder, samhälls- och industrifastigheter. De externa kunderna utgörs huvudsakligen av kommunala och privata fastighetsbolag, statliga bolag, större projektutvecklingsbolag, industriföretag, stat, kommun och landsting, myndigheter och handelsplatsutvecklare.

Dämpad efterfrågan till följd av utmanande omvärld

Efterfrågan på entreprenadtjänster, både från privata och offentliga beställare, var i början av året fortsatt relativt stabil. Under framför allt andra halvåret märktes dock en inbromsning, framförallt inom bostadsbyggandet.

Den externa orderingången under året uppgick till 7 093 Mkr (6 345).

Den största ordern under året uppgick till cirka 1,4 miljarder kronor och avser ett treårigt avtal med Kalmar Vatten gällande utbyggnation av nytt reningsverk. Till andra större nya projekt hörde bland annat utvecklings- och entreprenadavtal med Uppsala kommun avseende en ny sjöhall samt en ny event- och upplevelsearena, ett nytt fängelse i Ånge samt ett totalentreprenadavtal med ICA Fastigheter avseende ett helt nytt kvarter om drygt 22 000 kvadratmeter i Brunnshög i Lund. Därutöver tecknades flera avtal rörande samhällsfastigheter, bland annat förskolor, skolor, fängelser och corrstolscyggnader.

Ökande andel samhällsfastigheter i orderboken

Av de tre största kontrakten under året stod samhällsfastigheter för cirka 70 procent. Denna typ av projekt görs oftast samverkansform med långa ledtider. I början av 2023 bedrevs ett flertal sådana projekt i en första fas som ännu inte erhållit beställt men med ett samlat värde på cirka 2 miljarder kronor vid fullt genomförande.

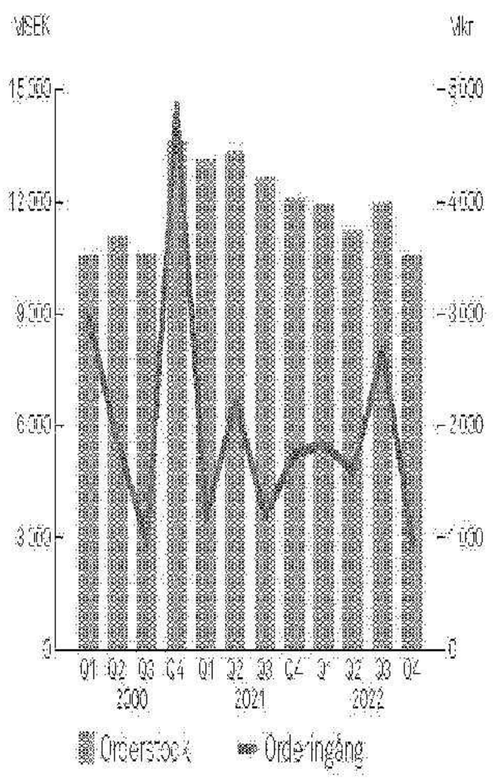
Hög produktionstakt

Den samlade externa orderstocken uppgick vid utgången av året till 10 682 Mkr (12 101). Det innebär en minskning med cirka 12 procent jämfört med föregående år. Hög produktionstakt, förlängda ledtider och ökad grad av selektivitet bidrog till minskningen.

Samhällsfastigheter och industribyggnader fortsatte att öka sin andel av den totala orderstocken. Jämfört med 2013 har andelen bostäder minskat från 74 till 47 procent av totala orderstocken.

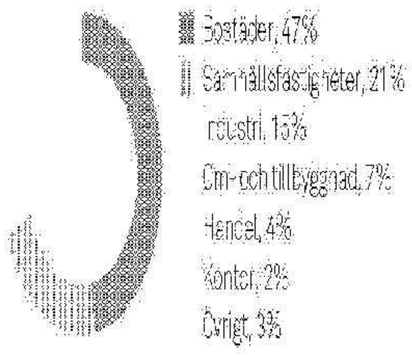
Drygt 40 procent av orderstocken de kommande åren utgörs av gröna projekt. Projekten avser byggnation av fastigheter som byggs enligt uppställda certifieringskrav vilket är i överensstämmande med Sernekes gröna ramverk.

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK



ORDERSTOCKENS FÖRDELNING

ORDERSTOCK PER PRODUKTMIX

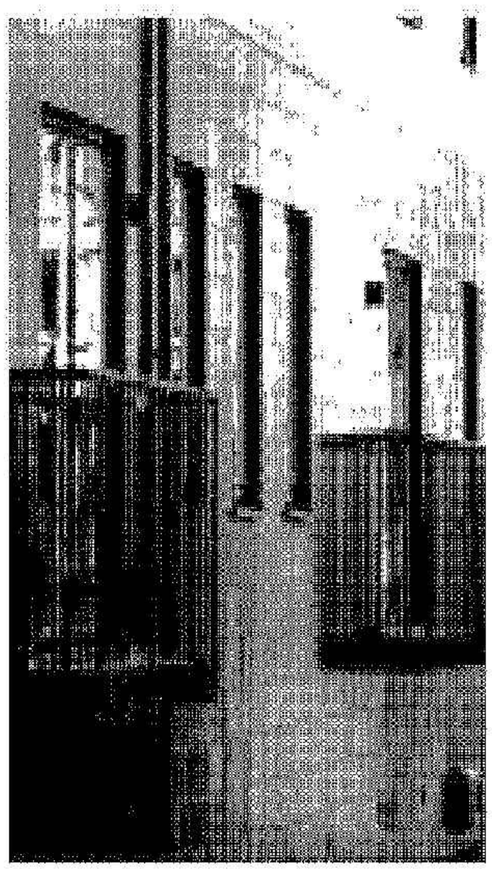


EXEMPEL PÅ NYA UPPDRAG 2022

Typ av uppdrag	Beställare	Ordervärde, Mkr
Reningsverk	Kalmar Vatten	1 400
Ishall, event- och upplevelsearena, Uppsala	Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB	685[1]
Arrestanstalt, Ånge	Intea Bygg	580
Bostäder och kommersiella lokaler i Brunnshög, Lund	ICA Fastigheter	548
Domstolsbyggnad, Vänersborg	Hemsö Fastigheter AB	285
Skola, Vänersborg	Vänersborgs kommun	260

[1] Vid fullt utnyttjande av option

Urval av färdigställda projekt 2022



BELLONA, SOLNA
Entreprenad omfattande nyproduktion av 100 lägenheter inklusive förskola med suterrängvåningar, LSS-boende samt lokaler och garage i en huvuddel. Därutöver har även 72 lägenheter renoverats och två nya lägenheter skapats ett befintligt punkthus.

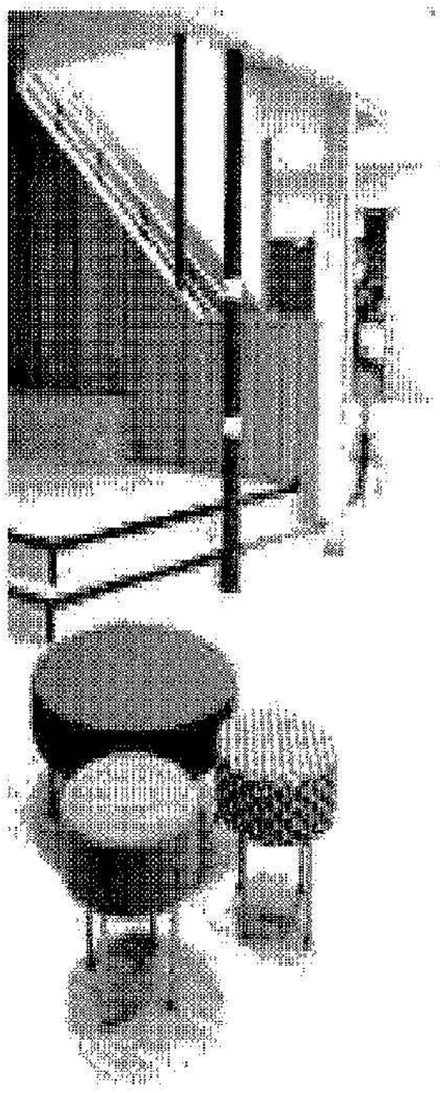
Beställare: Wåhlin Fastigheter

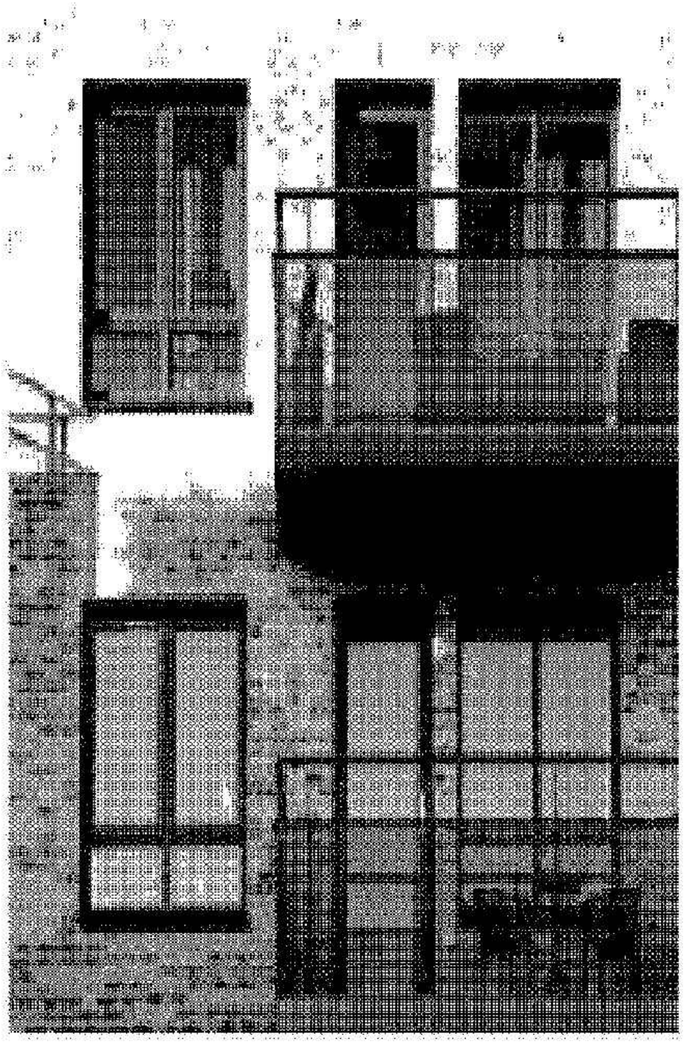
NÄSBYSLOTTSPARK, TÄBY
Byggnation av 16 familjshus, 2 parhus och 3 lägenheter.

Beställare: Niam AB

ÖXNERED SKOLA, VÄNERSBORG
Entreprenad omfattande utveckling av Öxnered skola med om- och tillbyggnader.

Beställare: Vänersborgs kommun



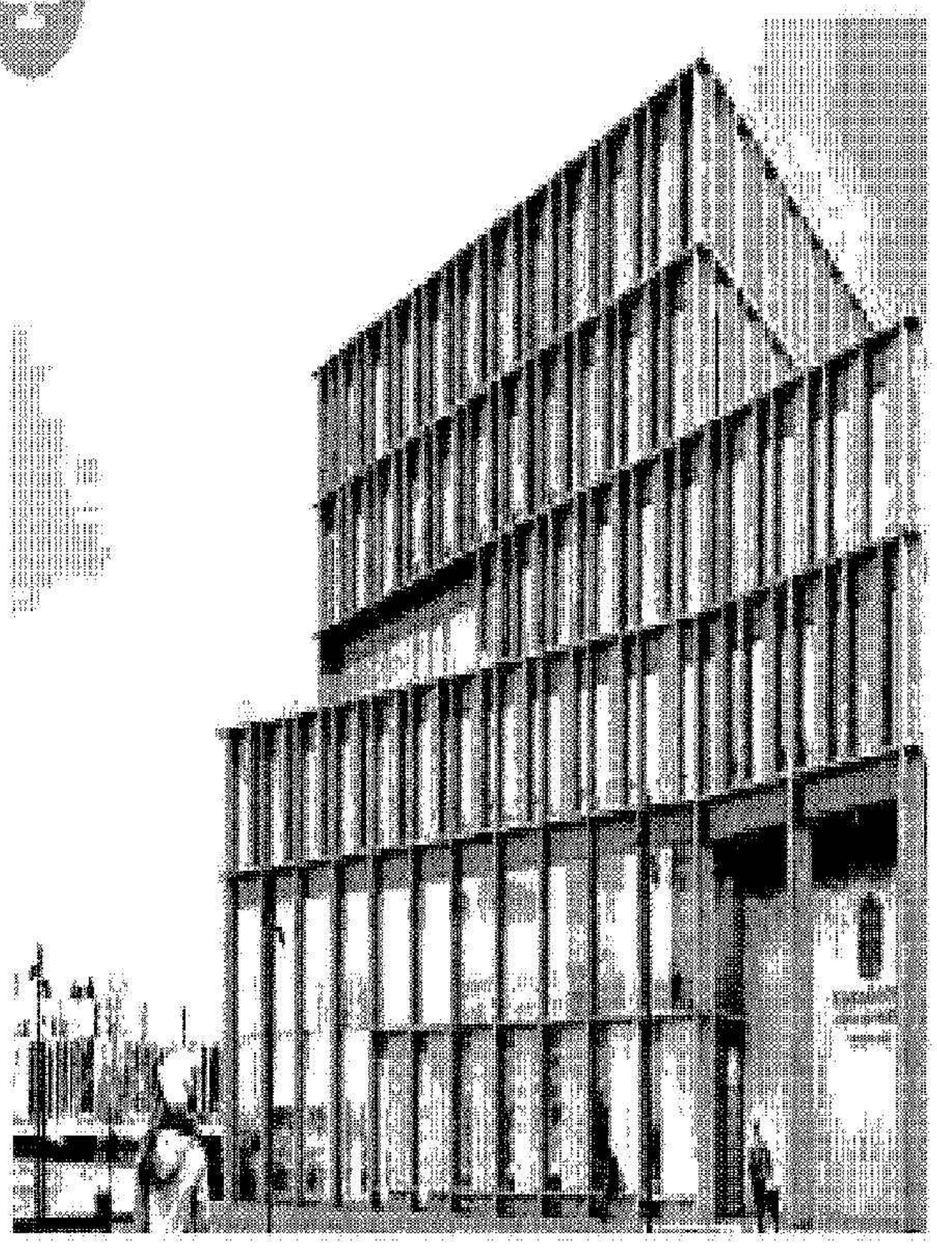


NYPONBUSKEN, HALMSTAD
Utveckling av bostadsprojekt och byggnation av sammantaget 82 lägenheter.

Beställare: Riksbyggen

Exempel på vårt hållbarhetsarbete

» LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED DIGITALISERING PÅ SID. 35.



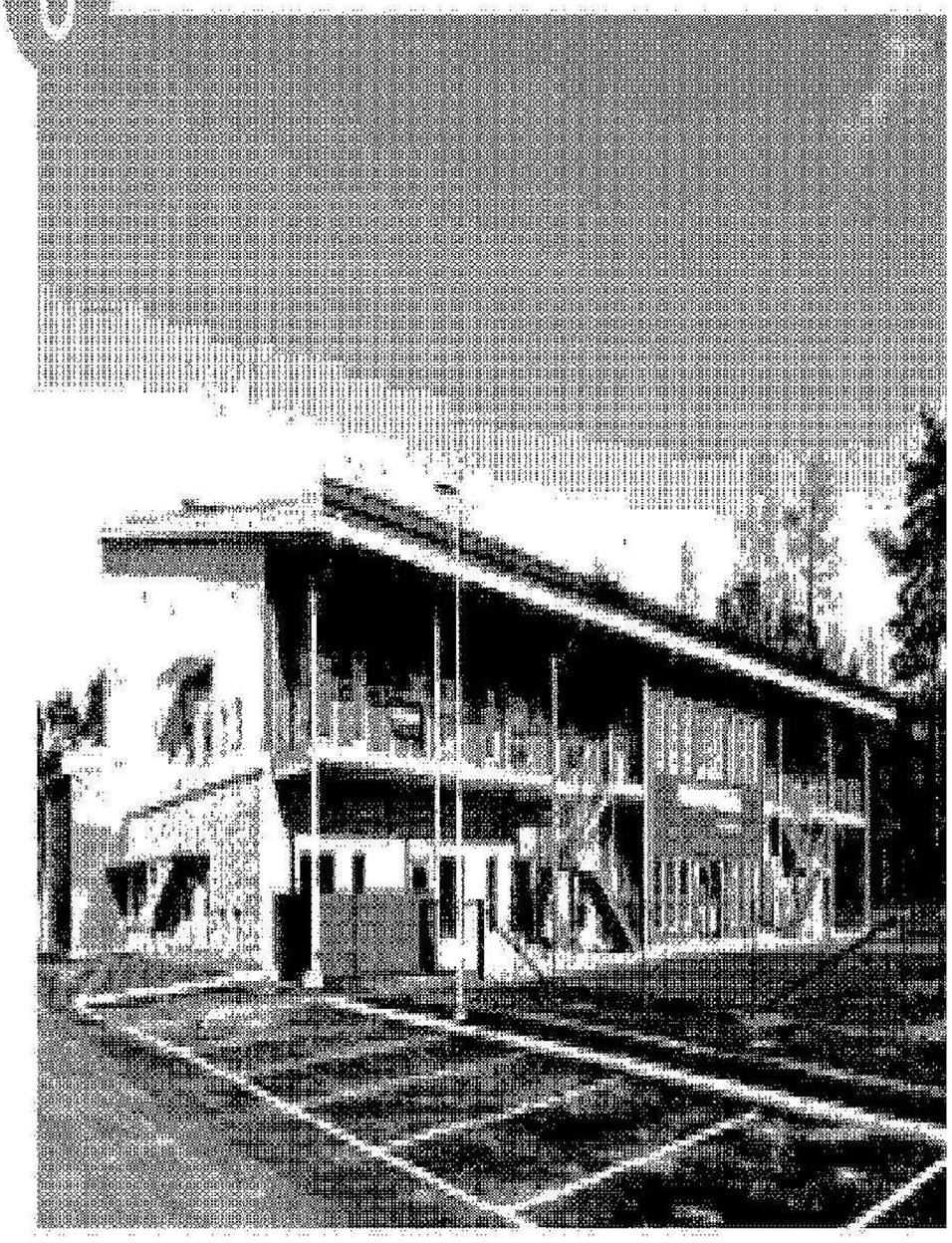
Domstolsbyggnad i Jönköping byggs med digital teknik

På Slottskajen vid Munksjön i Jönköping har Serneke uppfört en domstolsbyggnad åt Castellum. Byggnaden ska husera både Göta hovrätt och Kammarrätten och har högt ställda miljömål – den uppförs enligt Miljöbyggnad Guld. Sikte är i projektet inställt på bästa möjliga prestanda med kommersiell teknik, vilket medför skarpare krav och avancerade lösningar. Projektet innehåller en stor mängd tekniska installationer och majoriteten av dessa, exempelvis strömförsörjningen, utförs som dubbelt efter förökad driftssäkerhet. Ett sätt att underlätta arbetet med blandning av installationerna, men även ärendehantering och kommunikation i projektet, har varit verktyget Dalux, ett av branschens mest innovativa verktyg för produktion. Användningen av Dalux har under 2022 intensifierats och antalet projekt där verktyget används har gått från åtta till cirka 100.

> Som en del av vår satsning på digitalisering och en effektivare verksamhet är det väldigt roligt att konstatera att vi lyckats implementera ett av branschens mest innovativa verktyg som en del av vårt ekosystem av applikationer.
>
> Gustaf Hälling, systemägare och verksamhetsprojektledare för Serneke system.

Exempel på vårt hållbarhetsarbete

» LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED FOKUS PÅ MINSKAD KLIMATPÅVERKAN PÅ SID. 32



Unik förskola i Mariestad står klar

Under våren 2022 stod Kronocoakers förskola i Mariestad klar efter tre års planering och 14 månaders produktion. Det som gör förskolan unik är att den är självförsörjande på el genom att både kunna producera och lagra energi. Att förskolan är den första i sitt slag har inneburit att projektet både varit mer komplext och tagit längre tid att genomföra än en traditionell förskola.

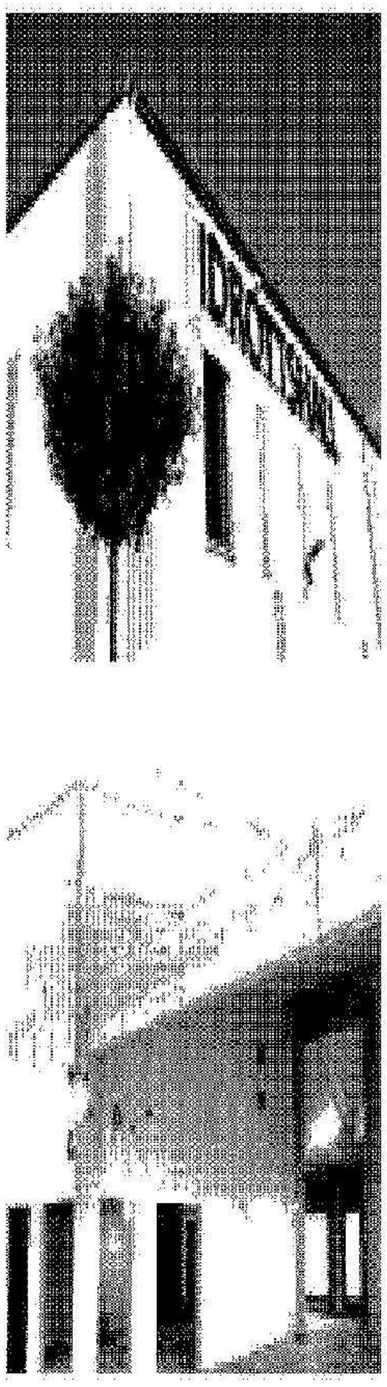
Energilösningen består av att solceller på förskolans tak producerar el som täcker större delen av förskolans behov. Överskottselen, som främst genereras under sommaren när solen skiner som mest och elförbrukningen är som lägst, kommer i sin tur producera vätgas som förvaras i ett lager i närheten av skolan. När solcellerna inte kan täcka hela energibehovet omvandlas vätgasen tillbaka till el och används som reservenergi. Genom de innovativa lösningarna kan Kronocoakers på ett effektivt sätt bidra till minskad klimatpåverkan.

> Projektet har varit en stor utmaning och ställt stora krav på god samverkan mellan samtliga inblandade aktörer. Vi har väldigt goda erfarenheter med oss från projektet och de uppkomna tekniska lösningar som krävts under arbetets gång. Vi har varit helt beroende av en god samordning och samverkan.
>
> Ronny Wångdal, enhetschef på fastighetsförvaltningen på Mariestads kommun.

Dokumentet är skapat av Serneke Group AB (publ) och innehåller information som Serneke Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 28 mars 2023 kl. 08:00.

Exempel på vårt hållbarhetsarbete

» LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED HÅLLBARA PROJEKT PÅ SID. 31.



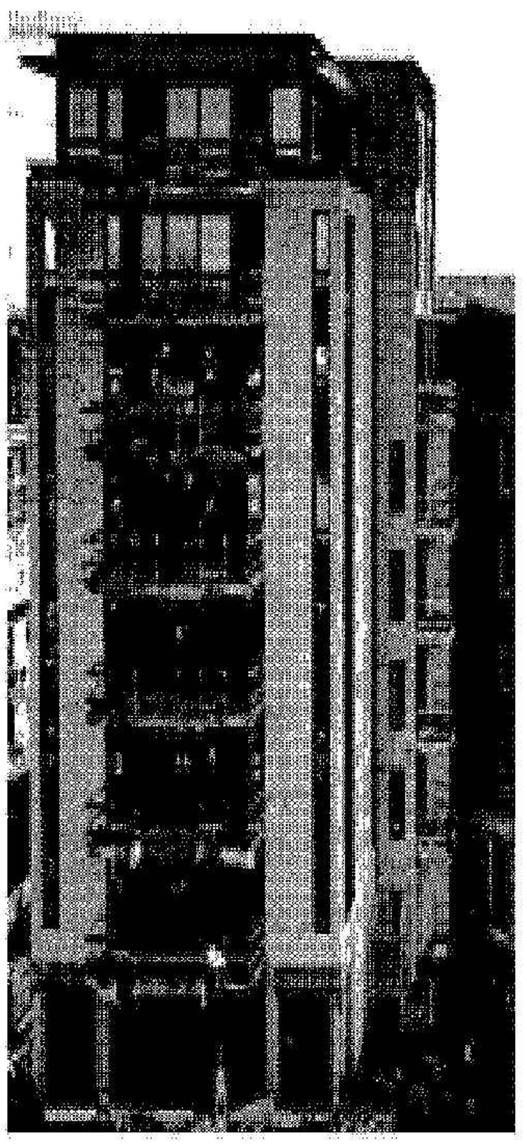
Skola i Vänersborg byggs helt i trä

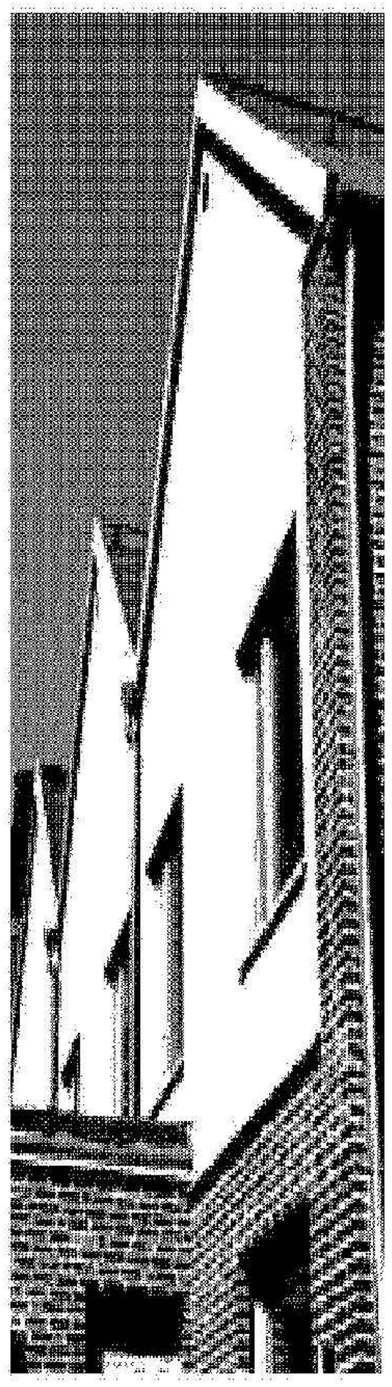
I mars 2021 tecknade Serneke och Vänersborgs kommun ett avtal om att i strategisk samverkan utveckla och bygga sex skolor de kommande fem åren. Under 2022 startade bygget av en ny skola helt i trä på det expansiva området Holmängen i Vänersborg. För Vänersborgs kommun har det varit viktigt att bygga helt i trä för att i så hög grad som möjligt bidra till minskad klimatpåverkan. Strävan i projektet har därför varit att införa tillämpningar och lösningar, vilket oftast görs i andra så kallade träbyggnader. Stort fokus har därför lagts på att hitta och använda funktionella och hållbara lösningar i trä.

> Samarbetet med Serneke fungerar perfekt och arbetet har flutit på som förväntat. Det genomgående hållbara tänket med träbyggnation och samarbetet kring att bygga efter Miljöbyggnad Silver har också gjort Vänersborgs kommun väldigt nöjda med leveransen på Holmängen.
>
> Thomas Johansson, projektledare på Vänersborgs kommun.

Exempel på vårt hållbarhetsarbete

» LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED CIRKULÄRA RESURSFLÖDEN PÅ SID. 33.





Återbrukat tegel blir ny fasad

I Stadskvarteret på Drottninggatan i Helsingborg bygger Serneke 198 bostäder för Helsingborgshem. Fasadtegel från det digra murhuset i området återbrukas med hjälp av en ny metod. Tegel sågas ner i sektioner om cirka 0,25 kvadratmeter och bockenmuras sedan upp på en av Stadskvarterets nya fasader som får en fin mönstermurning. I oktober 2022 var det inflyttning i första etappen, och sommaren 2023 beräknas hela projektet vara färdigt och inflyttat. Byggsektorn i Sverige genererar cirka 12 miljoner ton bygg- och rivningsavfall varje år, motsvarande en tredjedel av Sveriges avfallsmängder. Genom att återbruka material från rivna byggnader bidrar vi till minskade avfallsmängder, minskad användning av jungfruliga resurser och bidrar till en minskad klimatpåverkan.

> Vi ser idag en tydlig trend att återbruk kommer vara viktigt för att bygga klimatneutralt framöver. Vi tar just nu fram en utbildning kopplat till klimatdeklaration som kommer innehålla tips för återbruk och vi kommer att sätta processer för hur vi kan arbeta mer med frågan framåt.
>
> Ann-Sofi Brandin, kvalitets- och miljöstrateg, Serneke.

SERNEKE INVEST

Inom affärsområde Invest bedrivs utveckling av projekt- och exploateringsfastigheter. Utöver att generera avkastning vid försäljning av projekt syftar verksamheten även till att skapa uppdrag för Serneke Sveriges entreprenadverksamhet.

Serneke Invests affärsmodell går ut på att förvärva fastigheter med potential, utveckla dem och sedan avyttra när rätt läge uppstår. Potentiella förvärvsobjekt kan vara antingen fastigheter som utvecklats inom koncernen eller strategiska mark- och fastighetsförvärv som över tid bedöms ha en god potential för framtida utveckling och värdestegring. Utöver egen avkastning skapar dessa investeringar i sin tur även uppdrag för entreprenadverksamheten.

En omfattande projektportfölj

Inom Serneke Invest ryms en projektportfölj bestående av såväl befintliga fastigheter som byggrätter. Sammantaget bestod projektportföljen, slutet av året av ett flertal objekt, motsvarande cirka 764 000 m² BTA, huvudsakligen bostads- och hyresrätter samt fastigheter för kontor, handel, industri och logistik.

Utöver fastigheter och byggrätter har Serneke Invest även tillgångar i form av helt eller delägda bolag, huvudsakligen med bäring på fastighetsförvaltning.

Fortsatt utveckling av Karlastaden

Stort fokus under året låg på fortsatt utveckling av Karlastaden. Färdigbyggd kommer stadsdelen bestå av åtta kvarter med bostäder, kontor, handel och service. Sammantaget omfattar området en markyta på cirka 82 000 kvm.

Fördjupat samarbete med Balder

Samarbetet med Balder fördjupades under året ytterligare genom försäljningen av kvarteret Auriga till det gemensamt ägda bolaget Karlastaden Group AB. Byggnaden kommer att få 38 våningar, omfatta cirka 46 000 kvadratmeter och kommer utöver cirka 400 lägenheter även att rymma kontorslokaler, butiker och restauranger. Det blir enligt planen det tredje högsta huset i stadsdelen och därmed även det tredje högsta bostadshuset i Göteborg.

Affären omfattade två transaktioner, den ena rörande fastighetens övre del och den andra rörande den lägre pod-delen. Sammantaget uppgår det underliggande fastighetsvärdet till 588 Mkr.

Avyttringar under året

Sedan 2020 pågår en strukturerad process för att successivt avyttra delsprojekt, delstillgångar som bedöms ligga utanför koncernverksamheten. Utöver försäljningen av kvarteret Auriga i Karlastaden avyttrades under 2022 bostadsprojektet Tegelnäcken i Örebro. Försäljningspriset för de 139 hyresrätterna uppgick till cirka 314 miljoner kronor. I försäljningssummor inkluderas tillkommande projektutvecklingsåtagande och entreprenader.

I slutet av året avyttrades även två tomter i Gårdsten till Göteborgs Lastbilscentral (GLC). Försäljningssumman uppgår till cirka 20 miljoner kronor.

Bostadsprojekt i olika faser

Under året påbörjades produktionsstart av det egenutvecklade bostadsprojektet 18 bostäder i Halmstad, 88 i Landskrona och 171 i Helsingborg. Sammantaget omfattar de, under året, produktionsstartade BRF-projekten 177 lägenheter, varav 87 i slutet av 2022 var sålda. Inkluderat även tidigare produktionsstartade projekt uppgick antalet bostadsrätter vid årets slut till 256 (Karlastaden exkluderat). Av dessa hade totalt 165 sålts. Egenutvecklade BRF-projekt väntas färdigställas i samband med att projekten färdigställs. Under året påbörjades inflyttning i två egenutvecklade projekt, BRF Tegelnäcket i Västerås samt i BRF Offerhällsparken i Trollhättan.

LANDBANK/BYGGRÄTTER, ANTAL KVADRATMETER BTA

	2022-12-31	2021-12-31
Byggrätter i egen balans	127 054	196 824
Byggrätter via joint ventures	134 016	81 654
Avtalade ej tillträdda byggrätter	502 697	582 436
Totalt	**763 767**	**860 913**

ANDRA TILLGÅNGAR

Tillgångar under förvaltning (exempel)

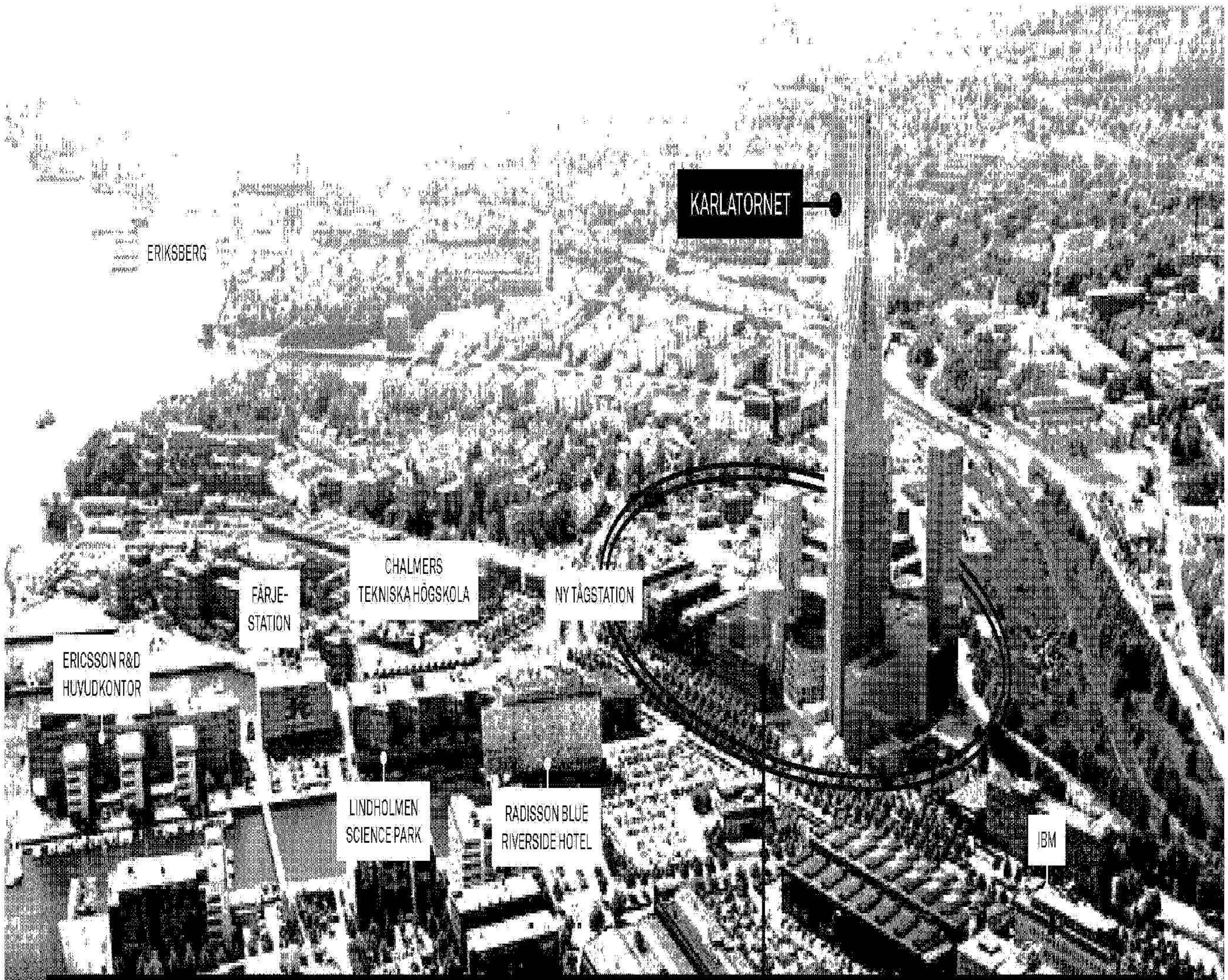
- Projektet Serneke Arena
- Industrifastigheter
- Andra fastigheter

Andra betydande tillgångar (exempel)

- Förvaltningsbolag
- Nyberg Svets (100%)
- Fjäterhöjden (62%)

EGENUTVECKLADE BOSTADSPRODUKTIONER

	2022-12-31	2021-12-31
Antal under året produktionsstartade BRF-lägenheter	177	144
Antal under året sålda BRF-lägenheter	87	65
Totalt antal BRF-lägenheter i produktion vid årets slut	567	532
Antal återköpta BRF-lägenheter i egen balansräkning vid årets slut	12	3



VÄLKOMMEN TILL KARLASTADEN!

Knappt tio minuter med kollektivtrafik från city hittar man Karlastaden. Här byggs nu Sernekes idé om en förtätad blandstad med 2 000 bostads- och hyresrätter, kontor, butiker, restauranger, vårdcentral och skola. Och mitt i alltihop reser sig den 246 meter höga skyskrapan, som ett tydligt bevis på att en ny stadsdel har kommit till stan.

Byggnationen av Karlatornet påbörjades under sommaren 2018 och i mars 2023 hade byggnationen av kärnan i tornet passerat våning 73 av byggnadens totala 74 våningsplan. Parallellt pågår montering av fasad och arbeten inne i byggnaden. Går allt enligt plan kommer byggnaden vara klar för inflyttning successivt från och med hösten 2023. I mars 2023 hade 491 av totalt 611 lägenheter sålts.

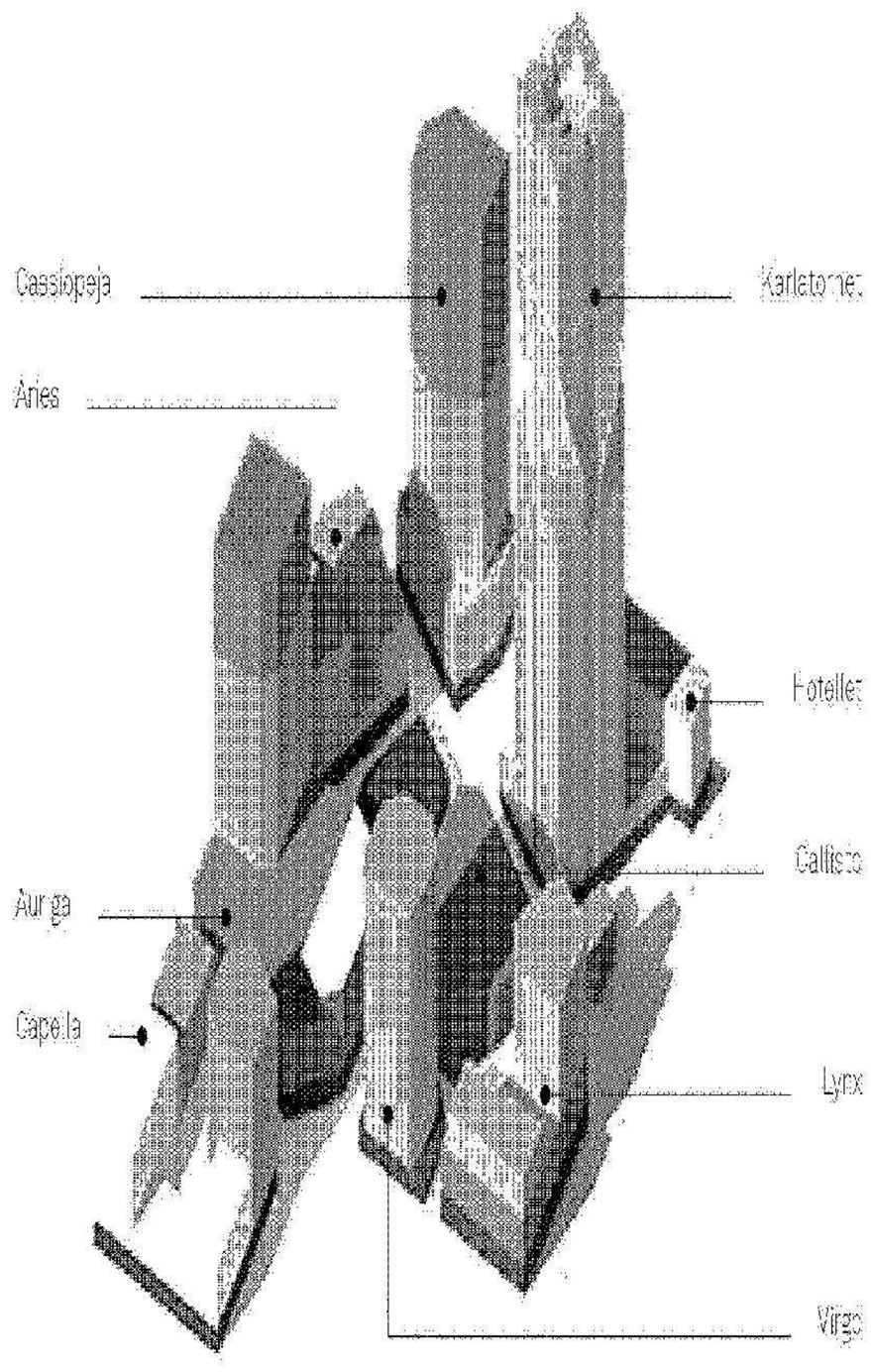
Utöver Karlatornet pågår också under året även byggnation av kvarteret Cassella som ska innehålla två huskroppar med bostäder, kommersiella lokaler, skola och vård. Kvarteret byggs på uppdrag av Tosito och Emsö.

Utvecklingen av ytterligare fem kvarter (Callisto, Lynx, Virgo, Aries och Auriga) drivs genom ett samarbete mellan Serneke och Balder. För kvarteret Cassiopeia pågår arbete med att finna partners eller köpare.

2 000 BOSTÄDER
HOTELL
RESTAURANGER
VÅRDCENTRAL
BUTIKER
SKOLA

FORTS. KARLASTADEN

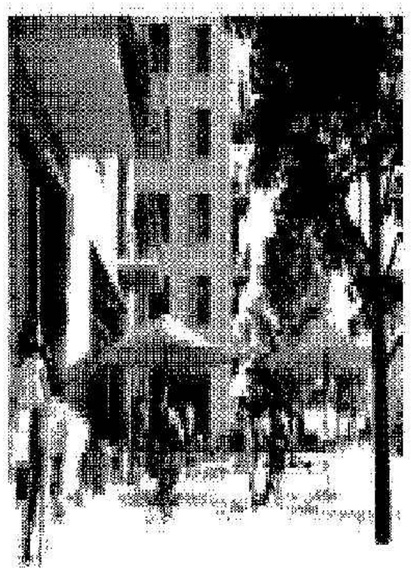
> Att slutföra vårt största och mest betydelsefulla projekt är högsta prioritet. Målet är att under det tredje kvartalet 2023 kunna inleda den historiska inflyttningen i Göteborgs nya landmärke.
>
> Michael Berglin, VD och koncernchef



	UNDER BYGGNATION		PLANERING OCH PROJEKTERING - FLEXIBEL BYGGSTART					
Kvarter	Karlatornet och tillgående hotell	Capella	Callisto	Lynx	Virgo	Auriga	Aries	Cassiopeja
Inriktning	Nordens högsta byggnad och navet i Karlastaden. 611 lägenheter och därutöver även hotell, kontor och skybar. Hotellet kommer att rymma 300 rum, konferensanläggning, spa, restauranger och barer. Choice Hotels är operatör.	~180 hyres- och bostadsrätter samt kommersiella lokaler och verksamheter inom vård, omsorg och utbildning.	Tre byggnader med 7–27 våningar. Cirka 450 bostadsrätter samt lokaler för handel, butiker och kontor.			En av de större byggnaderna i Karlastaden, som utöver 90-talet lägenheter, även kommer rymma kulturcentrum, förskola, kontorslokaler samt butiker och restauranger i bottenplan.	Byggnad på 12 våningar. ~90 lägenheter med bostadsrätt, kommersiella lokaler.	Ett tornhus på 48 våningar som kommer att innehålla bostäder, butiker och restauranger i bottenplan samt eventuellt kontorslokaler.
Sernekes ägarandel	50%	0%	50%	50%	50%	50%	50%	100%
Partner/ägare	Balder	Tosito & Hemsö	Balder	Balder	Balder	Balder	Balder	
Status mars 2023	I mars 2023 hade bygget av Karlatornet nått våning 73 av totalt 74 våningar. 431 av 611 lägenheter var sålda, med planerad start av inflyttning i kvartal 3 2023. Även hotellet, är i full produktion. Beräknad start av inflyttning årsskiftet 2023/2024.	I full produktion, beräknad start inflyttningar våren 2023.	Utveckling av de tre byggnaderna pågår. Enligt planen ska Virgo stå klart under 2026. Arkitektkontoret Dinell Johansson fick under året uppdraget att gestalta det 27-våningar höga huset. Uppdraget att gestalta kvarteret Lynx, som bland annat kommer att innehålla ett 17-våningshus, tilldelades arkitektbyrån Kanozi.			Planering och projektering pågår.	Planering och projektering pågår.	Dialoger med tänkbara köpare/partners pågår.
Parkeringsplatser	Sammanlagt cirka 750 stycken.							
Media/infrastruktur	Eget bolag som tillhandahåller elektricitet, värme/kyla, vatten, ventilation och annan infrastruktur (t ex fiber, avfallshantering och sprinklers).							

Exempel på vårt hållbarhetsarbete

» LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED NYTÄNKANDE INOM ENERGILÖSNINGAR PÅ SID. 35.



”Att vi inom projektet har ett samarbete som kommer kunna minska områdets energibehov med 30 procent och minska effektuttagen med 50 procent ligger helt i tiden.

Jenny Källnér, projektledare på Stadsbyggnad inom Örebro kommun.

Pilotprojekt inom energidelning

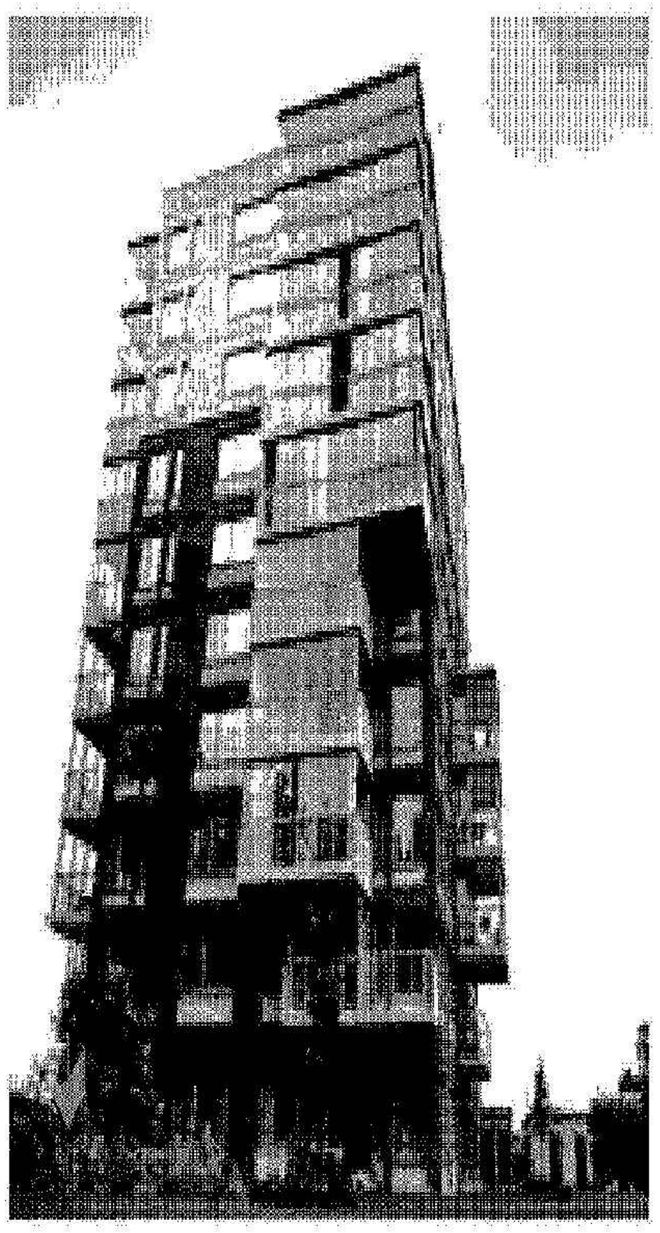
Tamarinden i Örebro ska bli ett av Sveriges första riktigt klimatsmarta bostadsområden. I stadsdelen ska det byggas totalt 800 bostäder, en förskola, flera parker och företagslokaler. Serneke har utvecklat och under 2022 byggstartat 139 hyreslägenheter fördelat på två hus med ett underliggande garage. Det beräknas vara klart för inflyttning slutet av 2024. Projektet såldes i juni 2022 till CapMan.

Stadsdelen Tamarinden utgör ett pilotprojekt där alla hus ska förses med solpaneler och batterier som gör att husen kommer att kunna producera, lagra och dela energi med varandra i ett lokalt energinät.

”Tamarinden är en föregångare inom smart energidelning. Det här är framtidens sätt att utveckla och bygga stadsdelar. Det är i de sammanhangen vi vill vara med och påverka och lära mer tillsammans med investerare och branschkollegor.

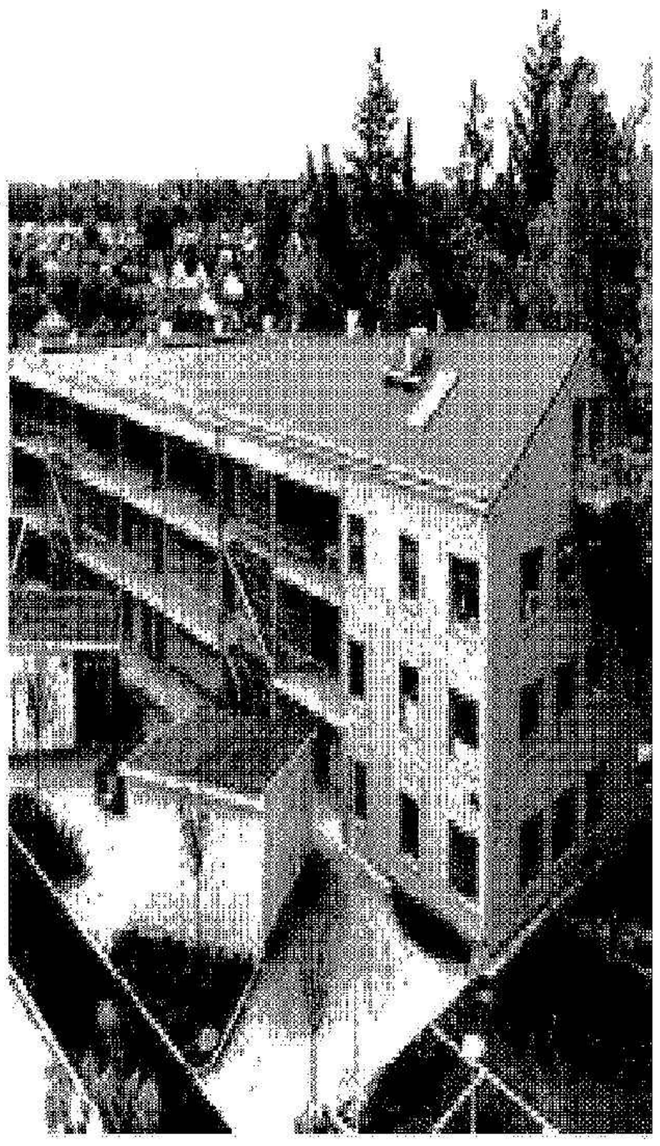
Magdalena Nääs, projektutvecklare, Serneke.

Urval av färdigställda egenutvecklade projekt 2022



TEGELBRUKET
45 bostadsrätts-lägenheter i Nabbens-berg, Västerås, inflyttning vår 2022

OFFERHÄLLSPARKEN
29 bostadsrättslägenheter Sandhem, Trollhättan, inflyttning vår 2022.



Exempel på hel- eller delägda bolag

KARLASTADEN UTVECKLING AB

Karlastaden Utveckling AB ansvarar för utvecklingen av den nya stadsdelen Karlastaden. Bolaget ägs till 100 procent av Serneke.

KARLASTADEN GROUP AB

Karlastaden Group AB äger och utvecklar fyra fastigheter i Karlastaden. Bolaget ägs till lika delar av Serneke och Balder.

FJÄTERVÅLEN AB

Serneke äger 62 procent av Fjätervålen AB, som driver fjällanläggningar i Idrefjällen. Ambitionen är att bevara det som är unikt med Fjätervålen men att utveckla anläggningen och på sikt bli Nordens mest hållbara fjälldestination. Under de närmaste åren är planen bland annat att utveckla en ny sittlift, toppstuga, längdspår, en ny centrumbyggnad med bland annat hotell- och konferensmöjligheter.

NYBERGS SVETS AB

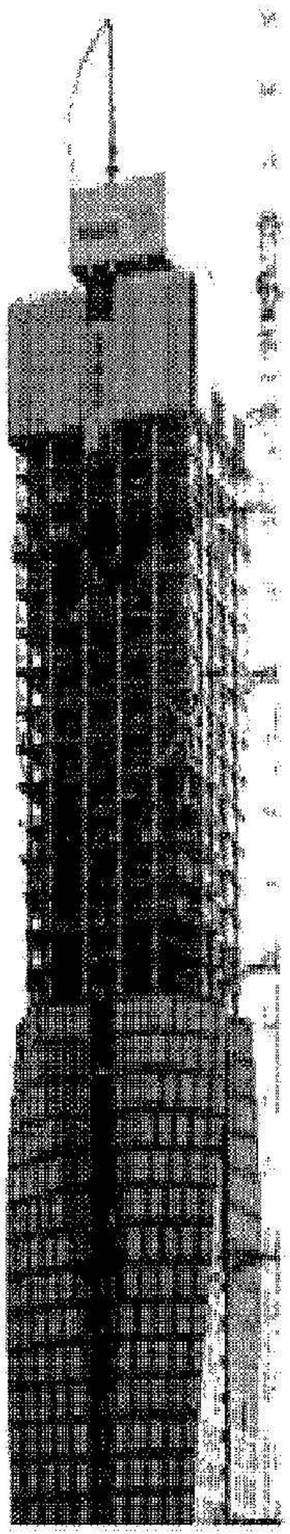
Verksamheten omfattar bland annat produktion av stålkonstruktioner för byggindustrin, där bolaget är ett av de större i landet, samt trappor och räcken. Sernekes ägarandel uppgår till 100 procent.

ÅNGLAGÅRDEN HOLDING AB

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

KARLATORNET AB

Karlatornet AB ansvarar för utvecklingen av Karlatornet. Bolaget ägs till lika delar procent av Serneke och Balder.



SERNEKE INTERNATIONAL

Serneke International är plattform för de pilotprojekt som ska utröna möjligheter för projektexport på en internationell marknad. Affärsområdet, som bedriver entreprenader inom bygg, anläggning och infrastruktur, är fortsatt under uppstart.

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

Projektexport

Inom ramen för affärsområdets inriktning strävar Serneke efter att, tillsammans med partners, expandera den internationella närvaron genom projektexport. Huvudsakligt fokus ligger på länder med stora behov av investeringar i infrastruktur och där projekten bidrar till en ökad välfärd. Serneke avser delta i projekt finansierade och försäkrade genom det svenska exportkreditsystemet (Svenska Exportkreditnämnden). Inledningsvis kommer Serneke inte vara huvudentreprenör, utan agera underentreprenör som primärt bidrar med kunskap inom funktionell design, hållbarhet och kvalitet.

Status 2022

Serneke har under 2022 fortsatt varit ägare i ett bolag med bas i Perth, Australien och som utgjort ett pilotprojekt för affärsområdet.

Under året har fokus fortsatt varit att bearbeta konkreta projektmöjligheter inom vattendistribution i länder där tillgången till rent vatten är begränsade. Projekten ska drivas i nära samarbete med andra svenska exportföretag.

FOKUS 2023

- Förberedelser inför och uppstart av de första projekten inom vattendistribution i länder där tillgången till rent vatten är begränsade.

FINANSIELLA MÅL

- >12% lönsamhet

> Serneke Internationals uppdrag är att utforska vilka möjligheter det ger oss att exportera vårt kunnande och förmåga att leverera kvalitativt byggande där det kan göra en positiv skillnad för människor, bidra till en ökad hållbarhet och samtidigt ge oss affärsmöjligheter.
>
> Robin Gerum, affärsutvecklingschef

Exempel på vårt hållbarhetsarbete

» LÄS MER OM HUR VI JOBBAR MED JÄMSTÄLLDHET, SOCIAL INTEGRATION OCH FOLKHÄLSA PÅ SID. 29.

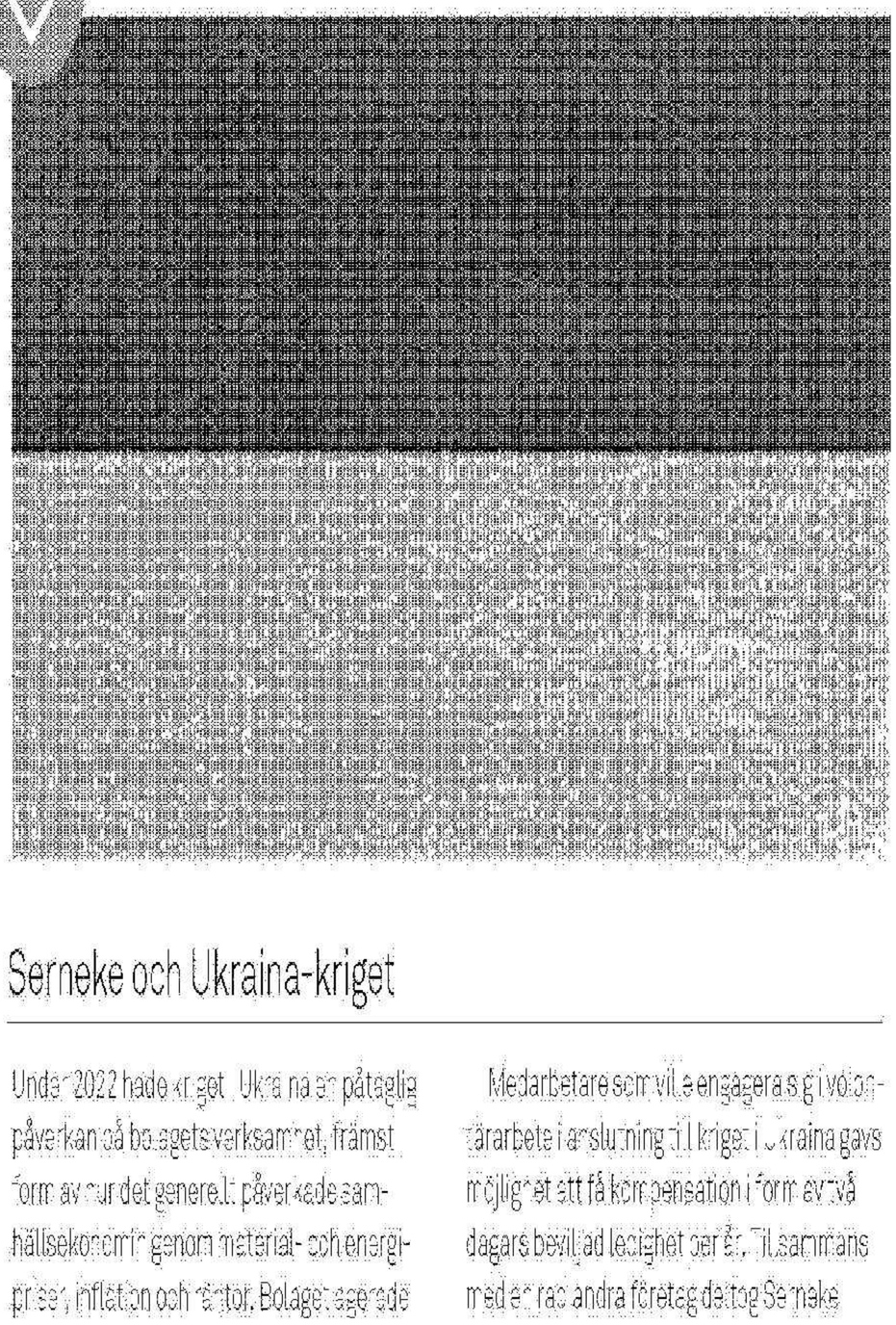
Sponsring som jämställdhetsfaktor

En vilja att sponsra idrotts- och föreningslivet har sedan starten varit en del i Serneke DNA. De ideella och professionella insatser som görs inom idrotts- och föreningsliv utgör en grundbult för social hållbarhet, integration och folkhälsa, men bidrar även med en viktig grund för jämställdhet. Serneke söker aktivt samarbeten där både killar och tjejer kan visa vägen och vara förebilder och på så sätt förbättra förutsättningarna för att tjej- och damidrotten kan få en mer framskjuten position och fler aktiva. Exempel på Sernekes sponsorsamarbeten inom damidrotten är bland andra Team Hasse Borg – curling; Stina Nilsson – skicross; samt Frölunda HC i ishockey. Det är idrotsklubbar som samtidigt är viktiga ambassadörer för en framtida jämställd idrott.

> Vårt sponsorsamarbete med Serneke är fantastiskt och de hjälper oss att skapa möjligheter och förutsättningar för våra spelare att utvecklas. Jag är oerhört stolt att vara i Frölunda och den resan vi är på. Utan allt stöd från föreningen, samarbetspartners samt publik så hade inte detta varit möjligt.
>
> Kim Martin, sportchef för Frölunda HC's damlag.

Exempel på vårt hållbarhetsarbete

» LÄS MER OM HUR VI TAR SAMHÄLLSANSVAR PÅ SID. 29.



Serneke och Ukraina-kriget

Under 2022 hade kriget i Ukraina en påtaglig påverkan på bolagets verksamhet, främst i form av hur det generellt påverkade samhällsekonomin genom material- och energipriser, inflation och räntor. Bolaget agerade på olika sätt för att ha en beredskap för krigets konsekvenser, bl a genom ett fokuserat värdfunktionellt internt samarbete.

Kriget och dess följder fick också konsekvenser för hur bolaget och dess medarbetare engagerade sig för att, i möjligaste mån, försöka bidra och påverka positivt i en svår situation. Vid anledning av kriget i Ukraina stärkte bolaget samarbetet med Stadsmissionen och bidrog genom partnerskapet med ytterligare 500 000 kronor till organisationens arbete för att hjälpa ukrainska flyktingar som kom till Sverige.

Medarbetare som ville engagera sig i volontärarbete i anslutning till kriget i Ukraina gavs möjlighet att få kompensation i form av två dagars beviljad ledighet per år. Tillsammans med ett flertal andra företag deltog Serneke också aktivt i hjälpsändningar som via bussar transporterade och hjälp med till Ukraina och hjälpte drygt 1 500 flyktingar att ta sig till trygghet i Sverige. Genom kontakter via Serneke International deltog representanter från bolaget till att ut rikesstudenter, framförallt från Afrika och Indien, från Ukraina under krigets inledande fas. Totalt hjälptes nästan 28 000 internationella studenter att ta sig ut ur landet.

> Engagemang är något som definierar oss på Serneke. Det är ett av våra kärnvärden i bolaget. Vi är ett företag som alltid vill påverka samhället i positiv riktning, därför vill vi självklart också dra ett strå till stacken i en kollektiv hjälpinsats för Ukraina.
>
> Michael Berglin, VD Serneke Group.

HÅLLBARHETS-REDOVISNING

För Serneke går ett medvetet hållbarhetsarbete hand i hand med långsiktig lönsamhet. I kraft av vår storlek har vi både möjlighet och ett ansvar att bidra till en hållbar utveckling och sundare värld. Med vårt nya hållbarhetsramverk tar vi nu nästa steg.

I ett samhällsperspektiv är bygg- och entreprenadbranschen helt central. Utöver bostäder, skolor, samhällsfastigheter och infrastruktur genererar den sysselsättning, arbetstillfällen och skatteintäkter. Tyvärr påverkar förorenande utsläpp av växthusgaser och fortsatta utmaningar kring arbetsmiljö, säkerhet och leverantörsuppföljning.

Mycket görs redan – men mycket kan bli bättre. Därför vill vi vara med och göra skillnad.

Genom att vara en positiv kraft vill vi bidra till en sundare samhällsutveckling. För att lyckas med det krävs att vi tar ansvar, tänker nytt, vågar ta ställning och agera på ett sätt som värnar såväl om miljön som sociala aspekter. Det ställer också stora krav på samverkan med andra – kunder, slutkunder, partners och leverantörer.

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Sernekes Års- och hållbarhetsredovisning 2022 inkluderar bolagets hållbarhetsredovisning 2022, vilken också utgör den lagstadgade hållbarhetsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen 6 kap. 11 §. Den lagstadgade hållbarhetsrapporten är granskad utifrån RevR 12 men hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad i övrigt. Utöver att hållbarhetsinformationen hittas i hållbarhetsredovisningen är hållbarhet integrerat i hela års- och hållbarhetsredovisningen. Beskrivningen av Sernekes affärsmodell, hållbarhetsrisker och riskhantering görs på sid. 21 respektive 56-59.

Hållbarhetsredovisningen har avstämts mot de intressentdialoger och den väsentlighetsanalys som genomfördes under 2022. Den följer vidare Sernekes nya hållbarhetsramverk som antogs av Sernekes styrelse och ledning under året. Nytt för i år är att rapporten är upprättad i enlighet med GRI Standards (2021) och rapporteringen enligt TCFD:s rekommendationer har implementerats. Ett index över relaterade upplysningar finns på sid. 48-50. Sernekes omfattas av kravet på rapportering enligt EU:s taxonomi för gröna investeringar som redovisas på sid. 45-47. Från och med räkenskapsår 2024 omfattas Serneke av det nya direktivet för hållbarhetsrapportering Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), som ersätter nuvarande krav på hållbarhetsrapportering Non-Financial Reporting Directive (NFRD). Under 2022 har Serneke börjat se över och anpassa hållbarhetsarbetet för att möta kraven i det nya direktivet, arbetet kommer fortsätta under 2023.

Hållbarhetsredovisningen följer Sernekes Groups räkenskapsår och omfattar därmed perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022. Hållbarhetsredovisningen omfattar samma enheter som den finansiella redovisningen som beskrivs på sid. 91.

Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades 30 mars 2022 i Sernekes Årsredovisning 2021. För ytterligare information om Sernekes hållbarhetsarbete och hållbarhetsredovisning, vänligen kontakta Kaja Eichler, hållbarhetschef, på hallbarhet@serneke.se, 031-712 97 00 (växel).

GLOBALA ÅTAGANDEN

Utöver interna mål och ramverk utgör hållbarhetsarbetet från FN:s globala mål för hållbar utveckling och Global Compacts grundprinciper.

Global Compact

Serneke är anslutet FN:s Global Compact sedan 2018 och stödjer ramverkets tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsvillkor, miljö och antikorruption.

Globala målen för hållbar utveckling

Hösten 2015 antog FN:s medlemsstater Agenda 2030 och de Globala målen för hållbar utveckling. Agendan består av 17 globala mål för omställningen till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välståndet senast 2030. Tillsammans är målen till för att åstadkomma en förändring som minskar ojämlikheter och orättvisor i världen, främjar fred och rättvisa och löser klimatkrisen. Sernekes verksamhet har en direkt eller indirekt påverkan på flera av FN:s globala mål. Vi bidrar till FN:s globala mål genom vårt hållbarhetsramverk, framför allt med fokus på mål 5 Jämställdhet, 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, 9 Hållbar industri, innovationer och infrastruktur, 11 Hållbara städer och samhällen, 12 Hållbar konsumtion och produktion, samt 13 Bekämpa klimatförändringarna – områden med stor påverkan på koncernens verksamhet.

SERNEKES HÅLLBARHETSRAMVERK

Hållbarhet är kärnan för att uppnå långsiktig tillväxt och god lönsamhet. Att följa med i utvecklingen mot framtiden är avgörande, både för att kunna skapa affärer och vara en attraktiv arbetsgivare.

Vårt hållbarhetsramverk ska säkerställa att vi hanterar de la områden där vi kan agera mer hållbart på ett systematiskt sätt. Ramverket lägger grunden för hur vi ska säkra en hållbar förflyttning och skapa långsiktig stabilitet så att vi kan fokusera på att bygga för framtiden.

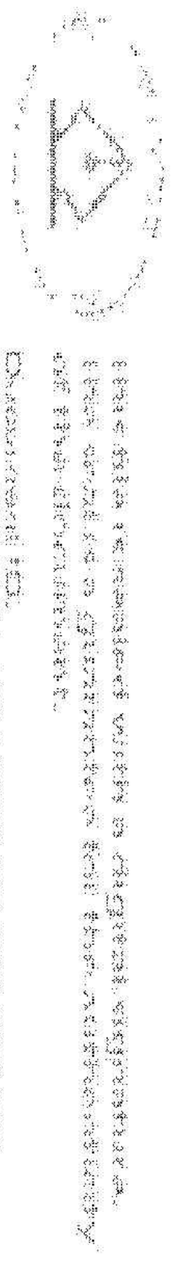
Under 2022 genomförde vi en genomlysning av arbetet inom hållbarhet. Utöver att identifiera de områden med störst påverkan på omvärlden, samt hålet och ind vider, analyserades även de hållbarhetsområden som riskerar medföra störst finansiell påverkan på verksamheten.

Utgångspunkten i arbetet har bland annat varit FN:s globala mål, FN:s tio principer i Global Compact samt intressenternas förväntningar på Serneke. Arbetet har varit omfattande och har resulterat i nya fokusområden och en översyn av satta mål. Under 2023 kommer arbetet fortsätta genom att bland annat utveckla konkreta handlingsplaner.

Nio fokusområden

Syftet med det nya hållbarhetsramverket är att säkerställa en hållbar förflyttning, stärka konkurrenskraften och möjliggöra största möjliga värdeskapande – för kunder, medarbetare, ägare och samhället i stort.

Sammanlaget har nio fokusområden identifierats: Välmående och säkerhet, Samhällsengagemang, Medarbetare och ledarskap, Hållbara projekt, Klimat, Cirkulära resursflöden, Affärsetik och leverantörsutvärdering, Hållbar finansiering, Digitalisering och innovation.



Socialt ansvar

VÄLMÅENDE OCH SÄKERHET

På Serneke arbetar vi säkert eller inte alls. Vi bryr oss om varandra, tolererar inte någon typ av diskriminering och har en nollvision när det gäller allvarliga arbetsrelaterade olyckor. Vi är lösningsorienterade och strävar efter att kontinuerligt förbättra arbetsmiljön. Initiativ och idéer välkomnas och får oss att utvecklas.

Att entreprenadverksamhet innehåller arbetsmiljörisker som kan vara förenade med risk för personskador och ohälsa. Inom Serneke bedrivs ett omfattande arbete för att skapa arbetsplatser som är trygga och säkra för alla. Ingen ska behöva bli sjuk eller skaded på grund av arbetet.

En utpräglad säkerhetskultur

Grunden i säkerhetsarbetet utgörs av en utpräglad säkerhetskultur, kontinuerlig riskidentifiering, rätt åtgärder för att eliminera eller minimera identifierade risker, löpande utbildning och att ständigt lära av det tillbud och olyckor som trots allt inträffar. Åtgärder för att minimera risker utgår från Åtgärdstrappan som fokuserar på att proaktivt eliminera risker så tidigt som möjligt. Samtliga medarbetare omfattas av vårt verksamhetsledningssystem och de rutiner och lagar som rör arbetsmiljö. Sernekes verksamhetsledningssystem följer principerna enligt ISO 45001.

Arbetet med att förebygga incidenter och olyckor utgår från en årlig riskanalys där olika typer av risker inom bolaget analyseras och följs upp. Därutöver utgör riskhantering även en integrerad del i Sernekes dagliga verksamhet och drivs aktivt på såväl projekt- som på region-, bolags- och koncernnivå. Som underlag för analyserna används bland annat insamlade data över riskobservationer, tillbud och olycksfall samt utfall från medarbetarenkäter och hälsoundersökningar. Utifrån riskanalysen tas sedan handlings- och åtgärdsplaner fram.

Incidentrapporteringssystemet BIA används för att samla in, utvärdera och analysera brister i syfte att vidta åtgärder och förhindra att incidenter uppreas samt att utveckla arbetssätt och rutiner. I detta arbete utgör även interna och externa revisioner viktiga inslag, som ger tydliga indikatorer på områden där det finns förbättringspotential.

Antalet riskobservationer har ökat med över 80% sedan 2021, vilket vi också uppmuntrat och haft som mål på flera regioner. Ökat antal riskobservationer kan ses som ett tecken på att fler ögon är fokuserade på att hitta risker som finns på våra arbetsplatser. Genom att riskera observeras har vi möjlighet att åtgärda innan något inträffar. Våra medarbetare och övriga som vistas på våra arbetsplatser har blivit bättre på att rapportera och det har lett till att även antalet rapporterade tillbud och olyckor ökat. Vi upplever inte att våra arbetsplatser är osäkrare än tidigare år utan att vi nu istället är mer medvetna om vad som händer genom förbättrad rapportering.

Ökat fokus på kompetens

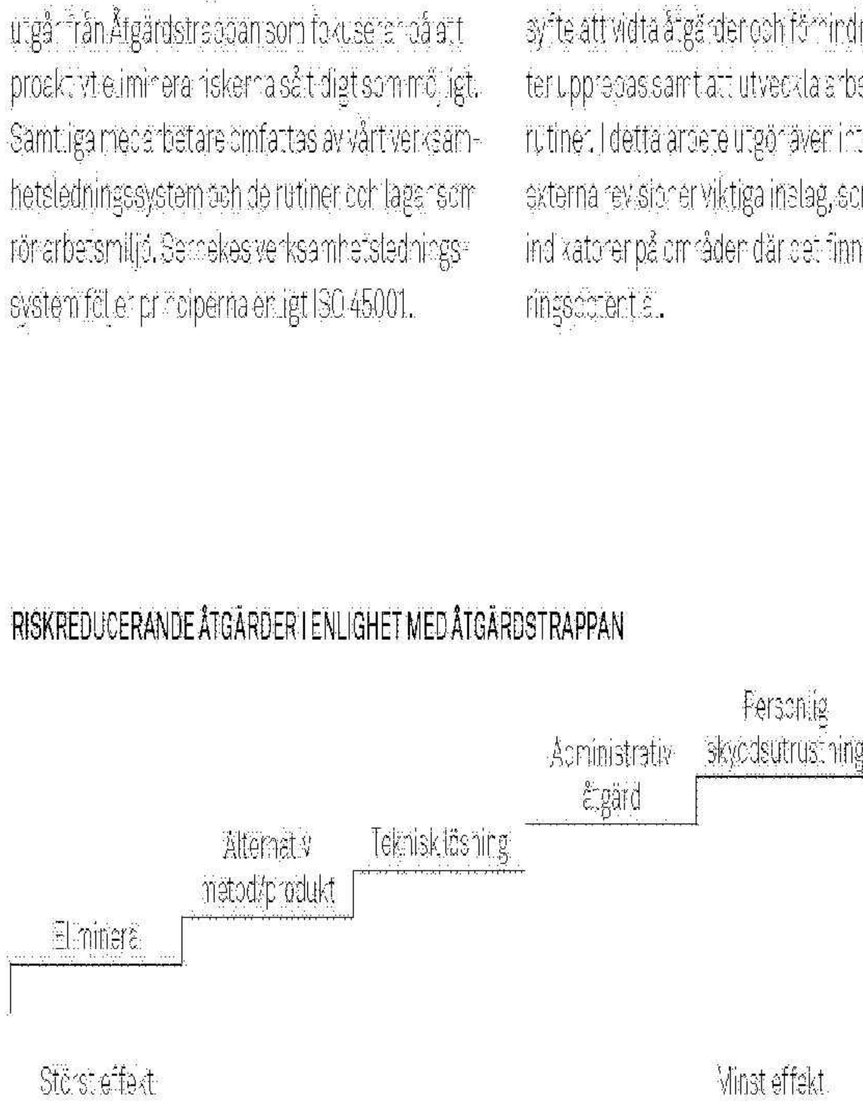
För att förändra ett beteende är det viktigt att medarbetare och andra som vistas på våra arbetsplatser har eller får rätt kompetens. Ingen ska skada sig på Sernekes arbetsplatser.

För såväl egna medarbetare som underentreprenörer ställs krav på genomgången utbildning i såväl den branschgemensamma säkerhetsutbildningen Safe Construction Training (SCT, som i Sernekes egen projektspecifika arbetsplatsintroduktion. Arbetsplatsintroduktionen går igenom projektets specifika och aktuella risker, APD-plan, nödlägesberedskap samt skydds- och ordningsregler.

Under året togs en intern digital utbildning gällande arbetsmiljö fram, likvärdig med branschens utbildning "Bättre arbetsmiljö" (BAM). Utbildningen har testkörts under hösten och från och med 2023 är kursen tillgänglig för alla anställda.

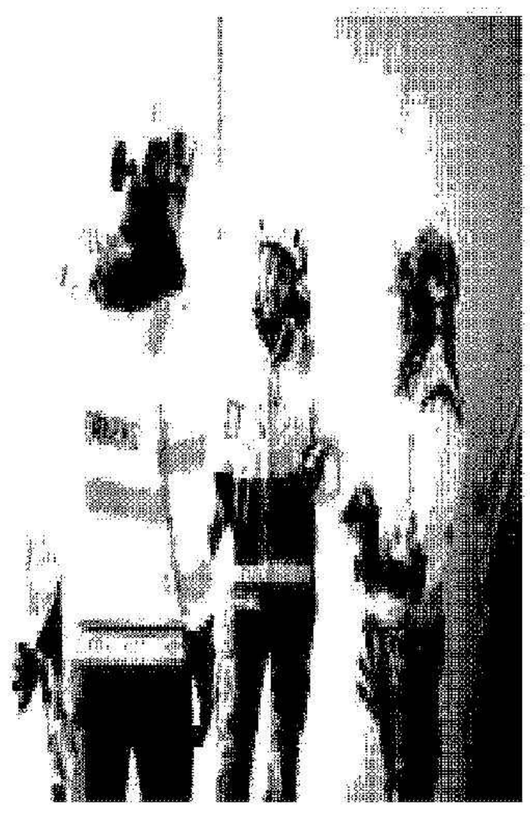
Actionplan för chefer

Tidigare analyser under året visade på en icke önskvärd trend när det gäller antalet olyckor och LTI (Lost Time Injury = olycksfall med frånvaro



+80%

Antalet riskobservationer ökade under 2022 med 80% jämfört med 2021. Detta visar på ökad riskmedvetenhet och möjliggör ett proaktivt säkerhetsarbete.



FORTS. VÄLMÅENDE OCH SÄKERHET

mer än åtta timmar per miljon arbetade timmar. En handlingsplan togs då fram som tydliggör hur Serneke Sverges chefer ska agera och bete sig på samtliga nivåer. Beteendet ska stärka säkerhetskulturen och bidra till att vi på Serneke *"Arbetar säkert eller inte alls"*. Exempel på åtgärder i planen är regelbundna projektbesök med fokus på arbetsmiljöfrågor, kompetenshöjning vid behov samt att föregå med gott exempel.

Arbetsmiljöveckan

Årets tema på arbetsmiljöveckan var "Det börjar med dig" som lyfter det personliga ansvaret. Vi har alla som vistas på en arbetsplats ett eget personligt ansvar att agera om vi ser, kan anta eller om vi inte känner oss säkra på att ett arbete kan utföras på ett säkert och hälsosamt sätt. Detta gäller såväl för vår egen säkerhet som för andras på våra bygg- och anläggningsprojekt och kontor. Kunder och underentreprenörer involverades på det sätt som passade respektive projekt.

Ständiga förbättringar

Fokus för 2023 kommer vara fortsatt satsning på ökad kompetens inom arbetsmiljö och fortsätta med den digitala satsningen på utbildningar och introduktioner för att nå fler medarbetare och skapa större flexibilitet. Vi kommer också utveckla arbetet med det organisatoriska och sociala arbetsmiljörådet (OSA) för våra chefer och en digital introduktion till våra projekt.

Ytterligare utvecklingsarbete pågår med en förbättrad riskhanteringsprocess, utveckling av digitalt stöd för arbetsberedningar och kontroller samt att säkra uppstarten av ett projekt så att projektorganisationen får rätt förutsättningar inför start av projektet samt identifierar eventuellt stöd som behöver/önskas från centralt håll. Det kommer inte bara förbättra den fysiska arbetsmiljön utan även den psykiska, då alla kan känna sig trygga i vad som förväntas. Förhoppningsvis leder detta även till andra positiva konsekvenser såsom bättre kvalitet och ekonomisk styrning i projektet.

Samverkan kring erfarenheter och lärdomar

Serneke deltar i flera externa forum för att skapa en förebyggande arbetsmiljö och utbyta erfarenheter. Till dessa hör bland andra samverkansföreningen Hål i Nollan, Säkerhetskulturnätverket SÄKU, byggbranschens hälsonätverk och branschföreningen Byggföretagens arbetsmiljönätverk.

Hälsofrämjande arbete

På Serneke uppmuntras rörelse. Utöver friskvårdstimmen ges möjlighet till motion i olika former. Den egna idrottsföreningen Serneke IF arrangerar sexidresor, löpträning, yoga och cykling och även möjligheten att delta i många olika motionstävlingar. Det hälsofrämjande arbetet är något som bidrar starkt till Sernekes kultur och till att skapa gemenskap för medarbetare i olika roller och regioner. Serneke har genom en extern organisation en modell för företagshälsa som bygger på områdena *Hållbar, Hälsa, Hälsorisk* och *Ohälsa*. Genom modellen kan vi jobba systematiskt med företagshälsa och följa upp resultaten av de åtgärder som vidtas.

OLYCKOR OCH TILLBUD UNDER ÅRET

Under året inträffade ett antal allvarliga tillbud och olyckor som medfört förändringar i processer och arbetssätt, till exempel vid arbete på mycket hög höjd samt rörande krishantering.

Under året om kommer medarbetare i samband med en arbetsplatsrelaterad olycka. Medarbetaren var vid tillfället utkortrickterad till ett externt projekt. Extern och intern utredning pågår och baserat på utfallet av dessa kommer rutiner ses över och åtgärder vidtas.

Socialt ansvar

SAMHÄLLSENGAGEMANG

Genom våra projekt vill vi ta ansvar och bidra till en positiv samhällsutveckling, trygga bostäder samt miljöer och platser som främjar aktivitet, möten, hälsa och integration. Som byggaktör får samhällsfrågor en viktig plats i våra projekt och vi förstår att vi kan göra bättre affärer med en större plan i sikte – oavsett om vi bygger bostäder, utvecklar nya stadsdelar eller anläggger en arena.

Sernekes ambition att genom stadsbyggnadsprojekt bidra till mer än bara bostäder eller anläggningar har resulterat i ett antal konkreta projekt där samhällsnytten stått i fokus. Bygget av Nordens största multisportarena i Skellefteå och utvecklingen av bostäder och kommersiella lokaler i Gårdstensån i Göteborg är två exempel.

Lokalt samhällsengagemang där vi bygger

I de stadsdelar och bostadsområden vi är med och utvecklar läggs stort fokus på att skapa boendemiljöer där gemenskapslösningar, delningsekonomi och sociala projekt ska bidra till ökat engagemang och ett socialt hållbart levnadssätt. I de miljöer vi bygger, för vi en dialog med boende och omkringliggande verksamheter om projektets framfart och eventuella störningar som kan komma att ske.

Stöd till föreningslivet

I arbetet med att öka integrationen och stärka folkhälsan spelar ideella krafter i föreningslivet och idrotten en avgörande roll. Serneke sponsrar därför ett hundratal föreningar och enskilda utövare, både i bredd och elit. En majoritet av dem är föreningar där de egna medarbetarna är engagerade.

Forskningsprojekt som bygger bort ensamhet

Genom samverkan med bland annat Sustainable Innovation har Serneke medverkat i forskningsprojektet H22 Alone Together för att utveckla framtidens boende på ett sätt som motverkar utanförskap, segregation och upplevda inlåsningar. Projektet var en del av Serneke i den internationella stadsmässan H22 City Expo, som ägde rum i Helsingborg under sommaren. Under 2022 deltog Serneke för andra året som partner till Framtidsdagarna i Göteborg. Där samlas föreningar, företag, organisationer och politiker med syfte att stärka demokratin och bidra till förändring genom att föra samman människor och organisationer över gränser.

Socialt ansvar

MEDARBETARE OCH LEDARSKAP

Medarbetarna är helt avgörande för Sernekes kultur, affär och framtida utveckling. Vi arbetar därför aktivt med att kunna erbjuda en utvecklande, hållbar och diversifierad arbetsplats, präglad av ett engagerat och inkluderande ledarskap.

Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. Sernekes förmåga att identifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är helt avgörande för koncernens framgång och förmåga att nå satta mål. Inom Serneke bedrivs därför ett kontinuerligt arbete med att utveckla och stärka medarbetarerbjudandet. Utöver marknadsmässiga anställningsvillkor och förmånernas möjlighet till lösande kompetensutveckling, som hela koncernen bedrivs över ett målmedvetet arbete för att möjliggöra interna förflyttningar och karriärutveckling.

Kontinuerlig kompetensutveckling

Serneke erbjuder ett stort utbud av lösande kompetensutveckling. Utöver obligatoriska utbildningar inom exempelvis uppförandekoden, arbetsmiljö, miljökrav och skydd, erbjuds även möjlighet till yrkesutbildning utifrån befattning och kompetensbehov. Utbildningarna utgår från delas Sernekes övergripande strategiska inriktning, delsen strukturerad kompetensinventering på individnivå i den årliga processen som sker i samband med utvecklingssamtal.

Nya trainee- och mentorprogram

Under året fortsatte satsningen på Sernekes trainee- och mentorskapsprogram. Syftet med programmen är att attrahera unga ambitiösa medarbetare med akademisk examen som vill göra karriär i byggbranschen. Programmen är varvar arbete i produktion med strategiarbete, kalkyl och inköp. Mentorskapsprogrammet syftar till att höja kunskapen och kompetensen hos deltagarna genom kunskaps- och erfarenhetsöverföring, skapa goda kontakter mellan adepter och mentorer, samt öka mångfald och inkludering på företaget.

Ledarskap på Serneke

Sernekes ledarskapsmodell bygger på lecare egenskaper som alla ledare på Serneke behöver ha för att bygga vår kultur och uppnå ställda mål. Som ledare på Serneke förväntas man kunna leda medarbetare, effektiva team, utveckla potentialen och driva till skapandet av kundvärde. Det innebär inte att alla ledare på Serneke ska vara likadana och ha samma egenskaper. Så länge den övergripande målbilden är densamma medför ett olikartat ledarskap enbart styrkor.

Kravställning och uppföljning sker ur fråga transparenta, tydligt definierade och mätbara förmågor som genomsyrar hela medarbetarcykeln – från anställning till utveckling, prestationsutvärdering och erkännande.

Serneke Ledarakademi

Under 2022 fortsatte satsningen på Sernekes interna ledarskapsprogram – Serneke Ledarakademi. Genom programmet har 75 chefer fått fördjupande kunskaper inom ledarskap och Sernekes ledarskapsstrategi. Därutöver genomförde även 30 medarbetare utbildningen "Ledarskap utan personalansvar".

Inkludering och mångfald

Serneke bedriver ett aktivt arbete med skapa en inkluderande arbetsplats, där mångfalden i samhället är representerad och där samtliga av våra i organisationen och där vi arbetar präglas av tydlig avdiskriminering. Lika rättigheter ska gälla för alla, oavsett kön, könsidentitet eller könsuttryck, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Serneke bedriver ett aktivt arbete inom mångfald och inkludering. Under 2022 utarbetades en strategisk inriktning och konkreta målsättningar inom området – från koncernnivå till arbetsplatserna på arbetsplatserna. Arbetet utgår från den mångfalds- och inkluderingskartläggning som gjordes av våra centrala processer under 2021. Målsättningarna tas ut i organisationen via bolagens affärsplan och verksamhetsplaner där de konkretiseras av aktiviteter för att nå de uppsatta målen.

Under året rapporterades två fall av diskriminering, trakasserier eller kränkande särbehandling in via Sernekes visselblåsarkanal. Serneke vidtar alltid åtgärder när det är lämpligt.

Genom ett aktivt arbete har andelen kvinnor i organisationer sedan 2015 ökat från 10 procent till 21 procent i slutet av 2022. Utvecklingen går åt rätt håll men inte tillräckligt snabbt. Könsfördelningen skiljer sig dock kraftigt åt mellan olika yrkesgrupper och verksamhetsgrenar. Bland yrkesarbetarna utgår kvinnor fortfarande en minoritet, medan det på tjänstemannasidan är mer balanserat. Objektiva och kompetensbaserade rekryteringsprocesser är grunden för att kunna rekrytera rätt medarbetare till Serneke. Våra uttalade målsättningar är att både män och kvinnor ska vara representerade bland slutkandidaterna i alla rekryteringsprocesser.

WINNINGTEMP

Winningtemp är en engagemangsplattform som bidrar till ökad kommunikation och ett mer öppet klimat där hälsa och välmående är ett naturligt inslag på agendan. Medarbetare kan löpande dela med sig av sina upplevelser vilket bidrar till en sammanställd bild av organisationens aktuella temperatur. Serneke har som mål att ligga över benchmarkindex på organisationens samlade temperatur och på ledarskapsindex.

22%

av Sernekes chefer med personalansvar är kvinnor

Miljömässigt ansvar

HÅLLBARA PROJEKT

Som en av de större bygg- och entreprenadaktörerna i Sverige har Serneke ett stort klimat- och miljömässigt ansvar och inom koncernen bedrivs ett aktivt arbete med att successivt minska såväl utsläppen som annan negativ påverkan på miljön.

Utifrån ett livscykelperspektiv uppstår miljö- och klimatpåverkan i ett byggprojekts samtliga faser, från framställning av material och byggvaror via byggnation och användning till om byggnation, demontering och återanvändning.

Inom Serneke bedrivs ett aktivt arbete med att förebygga, begränsa och minska klimat- och miljöpåverkan i samtliga förekommande steg – från förvärv av mark och planering av projekt, via inköp av material till byggnation, drift, ombyggnation och demontering. Hållbara projekt innebär ett aktivt arbete med miljö genom hela byggprocessen i syfte att skapa en byggnad som är hållbar under hela dess livscykel.

Möjligheten att påverka skiljer sig dock åt beroende på om Serneke äger och driver projektet – eller äger och är entreprenör åt en annan byggherre. I de projekt Serneke utvecklar i egen regi eller i nära samverkan med beställare finns större möjlighet att genom ett proaktivt arbete påverka hållbarhetsrelaterade aspekter – såväl bygg- som driftsfas. Genom standardisering av de metoder och processer som bidrar till en minskad miljö- och klimatpåverkan kan vi även öppna upp för dialog i externa kundprojekt och tillsammans med beställaren komma fram till lösningar som gynnar både miljön och projektet.

Certifiering av projekt

Alla egenutvecklade projekt utvecklas i enlighet med kraven i externa certifieringssystem, bland annat Miljöbyggnad, Svanen och BREEAM-SE. Serneke har egna miljöcertifieringsspecialister som har även ingått i externa referensgrupper för framtagandet av de nya Svanenkriterierna version 4 och krav för Miljöbyggnad 4.0. Från och med 2023 är målsättningen att certifiera alla egenutvecklade projekt. Egenutvecklade bostadsprojekt ska certifieras med Miljöbyggnad (lägsta nivå Silver). Andra typer av projekt ska certifieras i enlighet med Miljöbyggnad (lägsta nivå Silver), LEED (lägsta nivå Gold), BREEAM-SE (lägsta nivå Very Good) eller Svanenmärkt. Inom renodlade entreprenadprojekt är ambitionen att öka andelen projekt som följer en certifiering.

EXEMPEL PÅ ASPEKTER FÖR ATT BEGRÄNSA MILJÖ- OCH KLIMATPÅVERKAN

Utveckling av projekt	Byggprocessen	Användning och slutskede
• Tydliga krav ställda på miljöcertifiering, klimatbudget, cirkulära resursflöden och/eller anpassning till klimatförändringar. • Bevarande/bevarande, skydd och återställande av biologisk mångfald i samband med projekt. • Genomtänkta system- och materiallösningar.	• Klimateffektiv byggprocess – design, materialval och byggande. • Hållbarhetsmärkta byggarbetsplatser. • Energieffektiv byggprocess	• Låg energianvändning som bidrar till minskade driftkostnader och minskad klimatpåverkan. • Hälsosamma och säkra inomhusmiljöer för människor att vistas i – genom sunda materialval och bra inomhusmiljö. • Minskad vattenanvändning i de byggnader som uppförs.

54%

Drygt hälften av alla Sernekes pågående entreprenadprojekt, med projektsumma över 30 Mkr, bedrevs under 2022 utifrån krav i ett miljöcertifieringssystem (Miljöbyggnad, BREEAM, Svanen).

FORTS. HÅLLBARA PROJEKT

Biologisk mångfald

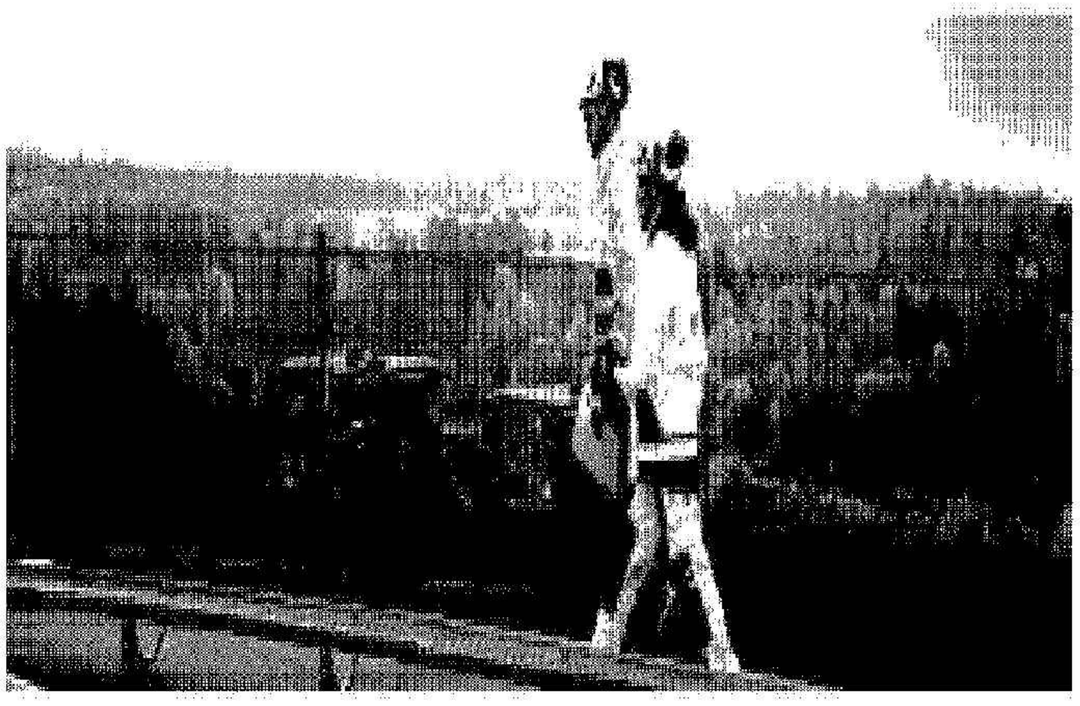
I Sernekes egenutvecklade projektgörs ett flertal insatser för att gynna den biologiska mångfalden. Som lägst ställs krav på att växter som planteras ska ha åtbara bär och frukter samt att insektshotell och fågelholkar ska sättas upp.

I projekt som hållbarhetsmärks med den interna hållbarhetsmärkningen för byggarbetsplatser görs alltid en egen inventering av naturvärden i projektet. Syftet är att öka medvetenheten hos Sernekes byggprojekt kring bevarande av biologisk mångfald på byggarbetsplatser och ta fram åtgärdsförslag för att minska den negativa påverkan på naturmiljön inom byggarbetsplatsens närområde.

EU:s gröna taxonomi

Ett omfattande arbete pågår med att uppdatera och utveckla våra arbetssätt för att möjliggöra att miljömålen som ställs på byggnader och andra byggprojekt i EU:s taxonomiska kunna uppfyllas i våra projekt. Serneke medverkar även i branschorganisationen Byggföretagens taxonomiråtverk med syfte att ta fram en gemensam tolkning av hållbarhetsområdena för olika typer av byggprojekt.

Läs mer om årets taxonomirapportering på sid. 45–47.



Miljömässigt ansvar

KLIMAT

Klimatförändringarna påverkar förutsättningarna att leva på planeten. Riksdagen har beslutat att Sverige ska ha netto noll utsläpp av växthusgaser senast 2045. Detta sker samtidigt som Sverige växer. Sammantaget står bygg- och fastighetssektorn för drygt 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige. Dessutom bidrar sektorn till stora utsläpp i andra länder genom import av material och byggvaror.

Netto noll utsläpp 2045

Som en av de större bygg- och entreprenadkoncernerna i Sverige har Serneke ett stort klimat- och miljömässigt ansvar. Det övergripande målet är att halvera utsläppen av växthusgaser till 2030 och ha netto noll utsläpp i värdekedjan år 2045.

Utsläpp i Sernekes egen verksamhet

I Sernekes egen verksamhet genereras utsläpp främst av de fossila bränslen som används av transportfordon och entreprenadmaskiner, samt vid uppvärmning av arbetsplatser. Här bedrivs ett aktivt arbete med energieffektiviserande åtgärder genom riktad kravställning i interna rutiner.

Serneke arbetar aktivt för att minimera och minska energianvändningen på kontor och i ägda fastigheter. Inom hela företaget bedrivs ett kontinuerligt arbete med att införa åtgärder som identifieras i den återkommande energikartläggningen, vilken genomförs enligt lagen 2014:266 om energikartläggning i stora företag. Kartläggningen ingår en energianvändningen i de byggnader, verksamhet och transporter som företaget har rådighet över.

För alla projekt där Serneke har möjlighet att välja energi ska i första hand användas förnybar energi till el förbrukning och fjärrvärme för uppvärmning och torkning. I möjligaste mån undviks dieseldrivna torkar och fläktar. På byggarbetsplatser har vi krav på energieffektiv belysning och där lämpligt ska det även installeras närvarostyrning.

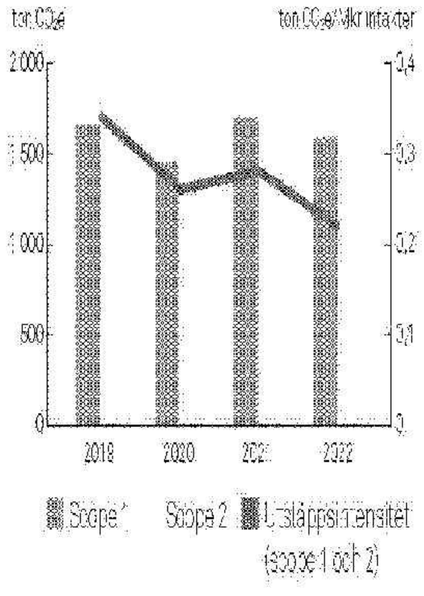
Samarbete inom värdekedjan

De största delen av utsläppen i värdekedjan uppstår uppströms i samband med produktion av byggmaterial, genom underentreprenörers användning av maskiner och fordon samt transporter från utsläpp relaterade till energianvändningen i driftsfasen för byggnaderna. Denna klimatpåverkan uppstår utanför den egna

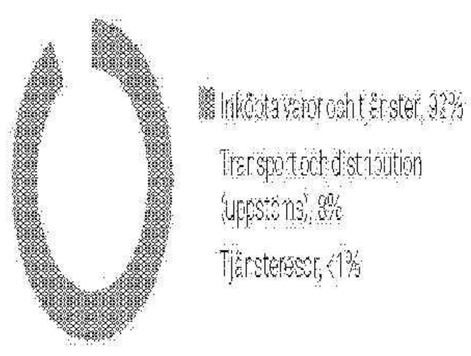
HÅLLBARHETSMÄRKNING AV BYGGARBETSPLATSER

Under 2022 har implementeringen av Sernekes hållbarhetsmärkning av byggarbetsplatser påbörjats. Märkningen är en intern standard och vägledning för att skapa god arbetsmiljö, en miljövänlig byggarbetsplats samt tydliggöra vilka åtgärder som måste vidtas för att uppnå de krav som ställs. Verktyget omfattar byggarbetsplatsen, alla som arbetar där samt närliggande skor som bor, vistas och arbetar nära byggarbetsplatsen, och deras trygghet, säkerhet, hälsa och trivsel. Märkningen kan uppnås i tre olika nivåer beroende på projektets målsättning. Från och med 2023 ska alla nystartade projekt uppnå basnivån.

UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER I SERNEKES VERKSAMHET



FÖRDELNING AV INDIREKTA SCOPE 3-UTSLÄPP



verksamheten, men är likväl en konsekvens av beslut som tagits inom företaget genom exempelvis inköp och upphandlingar. För att nå målet om netto noll växthusgasutsläpp krävs därför att alla parter i värdekedjan - från tillverkning av material och produkter till drift och förvaltning av fastigheter - samverkar och hjälps åt.

Serneke samverkar med ett flertal aktörer för att hitta nya lösningar som kan bidra till en minskad klimatpåverkan. Vi har bland annat varit med i utvecklingen av ett nytt verktyg för klimatkalkyler i tidigt skede som ska möjliggöra projektspecifika klimatbudgetar och ett medvetet arbete med klimatåtgärder genom hela byggprojektet.

Ökad utbildningstakt för minskad klimatpåverkan i våra byggprojekt

En viktig del i resan mot klimatneutralitet är en ökad medvetenhet, kunskap och förståelse för hur varje medarbetare kan bidra till att minska klimatavtrycket i bolaget – med fokus på en klimatsmart byggprocess. Under 2022 genomförs interna utbildningssatsningar för projektutvecklingsverksamheten samt en stor del av entreprenadverksamheten rörande bland annat klimatdeklarationer, klimatkalkyler och klimatsmart byggande. Ytterligare utbildningstillfällen kommer hållas under 2023 – både på grundläggande och fördjupad kunskapsnivå. Nya rutiner har även tagits fram för hållbarhetsaspekter kopplade till egenutvecklade projekt. Bland annat kommer klimatkalkyler göras i alla nya projekt från och med 2023. I egenutvecklade projekt ställs även krav på gränsvärde i nivå med Miljöbyggnad 4.0 betygsnivå Silver.

Vägen mot målet

Serneke står bakom byggbranschens färdplan för fossilfri konkurrenskraft. Färdplanen har tagits fram av Sveriges Byggindustrier, branschrepresentanter, forskare och organisationen Fossilfritt Sverige. Serneke har under 2022 tagit fram en egen klimatfärdplan för att tydliggöra hur vi ska nå vårt klimatmål på lång sikt. Genom samverkan över hela värdekedjan och ökad kompetens inom klimatsmart byggande ska såväl egna som branschens klimatmål nås.

Klimatpåverkan från egna byggprojekt ska minskas genom:

- Ökad resurseffektivitet och val av material med låg klimatpåverkan
- Minskad mängd avfall och cirkulärt byggande
- Effektiva transporter
- Energieffektiva byggnader
- Digitalisering
- Hållbarhetsmärkta byggarbetsplatser

Vi har även ett fortsatt fokus på energieffektivisering av byggarbetsplatser och elektrifiering av fordonsflottan.

Vår klimatfärdplan kommer utvecklas under 2023 med en fördjupad risk-, möjlighet- och sårbarhetsanalys i enlighet med TCFDs rekommendationer (Task-force on Climate-related Financial Disclosures). Serneke kommer även utvärdera ansökan om vetenskaplig validering av klimatmålen till Science Based Targets initiative (SBTi).

Miljömässigt ansvar

CIRKULÄRA RESURSFLÖDEN

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av samhällets materialanvändning och avfallsflöden. Byggbranschen står idag för cirka 40 procent av allt avfall som genereras i Sverige. Belastningen på klimat och miljö behöver minska. För att lyckas med detta, och dessutom vara motståndskraftiga mot materialbrist och ökade materialpriser, behöver byggbranschen gå från linjära till cirkulära affärsmodeller, materialflöden och processer. Resursförbrukning och hantering av avfall utgör därför en av Sernekes prioriterade miljöfrågor.

En effektiv användning av resurser, god sortering av byggavfall samt en ökad användning av återbrukat material i byggprojekt skapar förutsättning för cirkulära materialflöden och minskade projektkostnader. Genom en väl planerad resurshantering kan materialanvändningen minska och återbruk och återvinning ökas. Från och med 2022 mäter och redovisar vi hur stor andel av byggavfallet som har sorterats ut för att återanvändas och återvinnas inom eller utanför organisationen.

Arbetet utgår från Byggföretagens riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning. Ambitionen är att minimera material- och resursförbrukningen och därigenom bygg- och rivningsavfallet samt successivt öka sorteringen av avfallet som går till materialåtervinning.

Proaktiv arbete med resursanvändning

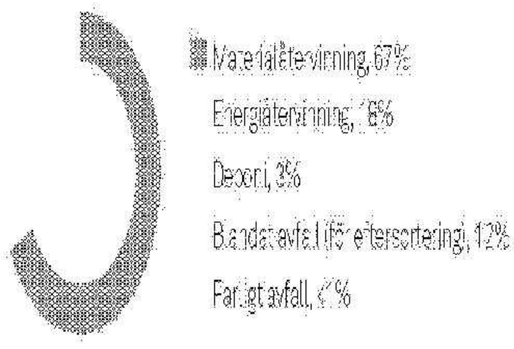
Arbetet med cirkulära resursflöden omfattar även förebyggande åtgärder som syftar till att begränsa påverkan i samband med nedmontering eller rivning. Genom att loggboksföra vilket material som används i en byggnad, var det används och hur stora mängder förbereds byggnader för framtida nedmontering och återbruk. Arbetet utgår från kriterier i Byggvarubedömningen eller likvärdigt system. Byggvarubedömningen är en icke vinstdrivande ekonomisk förening som bedömer och tillhandahåller information om hållbarhetsbedömda varor.

Denna PDF-fil är framställd av Arkitekta Digital AB. Kontakta oss gärna för mer information om våra tjänster.
Arkitekta Digital AB, Box 1710, 111 87 Stockholm, Tel: 08-545 098 40, info@arkitekta.se

NYA REGLER OM KLIMATDEKLARATION FÖR NYA BYGGNADER

För att möjliggöra förbättringar krävs ökad kunskap och transparens kring olika materials och processers faktiska påverkan. Mätning och uppföljning av klimatdata är nyckelfaktorer för att driva utvecklingen mot minskade växthusgasutsläpp. I januari 2022 trädde nya regler i kraft gällande deklaration av klimatpåverkan från hela byggskedet, vilket inkluderar utsläpp från materialtillverkning, transporter och byggarbetsplatser. För bygglovspliktiga projekt ställs numera krav på byggherren att ta fram en klimatdeklaration inför slutbesked. I enlighet med lagen ska deklarationen innehålla en beräknad klimatpåverkan mätt i kilogram koldioxidekvivalenter per kvadratmeter bruttoarea. Serneke har ett flertal pågående projekt som omfattas av lagkravet och som kommer lämna in klimatdeklaration till Boverket i samband med slutbesked.

AVFALL FRÅN SERNEKES VERKSAMHET
FÖRDELNING AV HANTERINGSMETOD



67%

Under 2022 förbereddes 67% av allt avfall på våra byggarbetsplatser för materialåtervinning.

Ansvarsfullt företagande

AFFÄRSETIK OCH LEVERANTÖRSUTVÄRDERING

Bygg- och entreprenadbranschen kännetecknas generellt av stora projekt, en blandning av såväl offentliga som privata kunder och ett starkt beroende av leverantörer och underentreprenörer. Sammantaget medför detta en ökad risk för mutor och korruption. De långa leverantörskedjorna medför samtidigt risk för bristande kontroll av arbetsförhållanden hos underentreprenörer och leverantörer och nyttjande av svart arbetskraft.

Sammantaget skulle dessa risker kunna medföra utmaningar eller avbrott i leverantörskedjan, vilka i sin tur skulle kunna medföra såväl finansiella som icke-finansiella konsekvenser för projekt, verksamhet och varumärke. Serneke arbetar med att identifiera och minska risker för händelser och incidenter som på olika sätt skulle kunna skada verksamheten.

Etik och mänskliga rättigheter

För Serneke är det viktigt att agera etiskt korrekt. Det stärker konkurrenskraften och ger tillgång till ett högt förtroendekapital. Nolltolerans råder mot alla former av korruption, vilket inbegriper alla typer av mutor och bestickning.

Sernekes verksamhet bidrar till en varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt. Detta ska ske med anständiga arbetsvillkor för såväl medarbetare som underleverantörer. Serneke står upp för mänskliga rättigheter och kräver att såväl egna medarbetare som individer inom leverantörskedjan behandlas rättvist och med värdighet.

I den koncerngemensamma uppförandekoden beskrivs de grundläggande principerna för hur chefer och medarbetare i hela organisationen ska agera i sitt dagliga arbete och i kontakter med leverantörer, konkurrenter och andra externa parter. Uppförandekoden finns även definierat vad som gäller för områden så som gåvor, anhörrelation, droger och alkohol, samt tvä eventuella intressekonflikter. Det är obligatoriskt för alla medarbetare att genomföra Sernekes interna utbildning i uppförandekoden. Misstänkta brott mot uppförandekoden ska rapporteras in till Sernekes tjänst för visselblåsning.

Leverantörsuppföljning

Som huvudentreprenör ansvarar Serneke för att regler och avtal följs och att etiska affärer och anständiga arbetsvillkor säkerställs i hela värdekedjan. Ansvaret gäller även leverantörer och underentreprenörer. Serneke har en rutin för leverantörskontroll och avtal ingås enbart med leverantörer som uppfyller Sernekes grundläggande krav. Leverantörer, underentreprenörer och konsulter omfattas av Sernekes Uppförandekod för affärspartners. Uppförandekoden beskriver hur varje affärspartner ska agera för att säkerställa rättvisa arbetsvillkor och respekt för mänskliga rättigheter, affärsetik, miljöansvar samt hälsa, säkerhet och trygghet. Brott mot uppförandekoden ger Serneke rätt att häva avtalet. Läs mer om uppförandekoden på sid. 66.

Serneke fångar upp avvikelser från våra policyer och rutiner hos leverantörer redan i uppstarten av varje inköp från ny leverantör. I verksamhetsledningssystemet finns en gedigen process för Trygga Inköp där varje ny leverantör måste fylla i en självskattning och även genomgå Sernekes utrecningsprocess Leverantörshantering gällande ställda krav. Bland annat krävs F-skatt, ostraffad för brott i verksamhetsutövning, god kreditvärdighet, kollektivavtalsanslutning samt att leverantören får ha maximalt en underentreprenör. På detta vis har Serneke en möjlighet att överblicka hela leverantörskedjan på ett effektivt sätt.

Serneke har som komplement till ovan även ett leverantörsregister som vi är på godkända leverantörer, samt ett Leverantörsråd som har befogenhet att röd lista (förbjuda) användningen av specifika leverantörer om dessa vid uppföljning visar sig inte leva upp till Sernekes krav. Vid inpassering till Sernekes arbetsplatser sker genom registrering av ID06 automatiskt en kontroll mot ett systemstöd som visar om aktuell arbetsgivare har fått anmärkningar gällande skatter, försäkringar, pensioner m.m.

Leverantörshanteringsprocessen ligger även en företagsutvärdering efter avslutade projekt som drivs gemensamt av våra centrala inköpsavdelning och projektorganisationen.

Fortsatt utveckling av uppföljning av leverantörskedjan

Fortsatt utvecklingsarbete och förbättring av våra rutiner kring uppföljning av att kraven följs pågår för att säkra anständiga arbetsvillkor, respekt för mänskliga rättigheter och miljöansvar i hela leverantörskedjan.

92%

av alla anställda 2022 har genomgått utbildning i uppförandekoden.

Ansvarsfullt företagande

HÅLLBAR FINANSIERING

Alltmer kapital styrs mot hållbara investeringar och Serneke arbetar aktivt med att vara valbara för alla typer av investerare – och därigenom säkerställa och underlätta tillgången till kapital och finansiering. Ambitionen påverkar det underliggande arbetet med erbjudande, investeringar och certifieringar, såväl som rapportering av utvecklingen.

Grönt ramverk och gröna obligationer

Serneke tog under 2021 fram ett ramverk som gör det möjligt att emittera så kallade gröna obligationer. Syftet är att därigenom möjliggöra finansiering av byggprojekt med fokus på hållbarhet. Till skillnad mot vanliga obligationer ska likviden i gröna obligationer användas för att finansiera eller refinansiera nya eller befintliga klimatsmarta och miljövänliga projekt. Projekten omfattar både bostäder och kommersiella lokaler. Kriterierna definieras i Sernekes Gröna ramverk och uppnås för projekt som har 20 procent bättre energiprestanda än vad som anges i Boverkets regler samt uppfyller kraven i en av miljöcertifieringarna Miljöbyggnad (lägsta nivå Silver), BREEAM-SE (lägsta nivå Very Good), LEED (lägsta nivå Gold) eller Svanen. Efterlevnad kontrolleras av oberoende part, CICERO, och Sernekes ambition är att alla egenutvecklade projekt ska uppfylla kriterierna.

Arbete för att öka andelen projekt som linjerar med EU:s taxonomi

Till Sernekes mål hör att fram till 2025 öka andelen av omsättningen som är förenligt med Taxonomin. Serneke är även med i flera arbetsgrupper inom Byggföretagen i syfte att ta fram branschspecifik tolkning av taxonomin.

Rapportering i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) och TCFD

För att öka jämförbarheten rapporterar Serneke från och med räkenskapsåret 2022 i enlighet med GRI Standards (2021). Serneke har även utvecklat implementeringen av TCFDs (Task force on Climate-related Financial Disclosures) rekommendationer för att beskriva det strategiska arbetet med klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Läs mer på sidorna 48-50 respektive 42.

Ansvarsfullt företagande

DIGITALISERING OCH INNOVATION

Innovation och teknikutveckling är viktiga verktyg både för att öka effektiviteten och för att lösa miljömässiga, sociala och ekonomiska utmaningar. För att kunna ifrågasätta normer och utmana branschen driver Serneke flertalet innovations- och utvecklingsprojekt, varav flera i partnerskap med andra aktörer. Perspektivet är brett och inspiration hämtas både från andra aktörer och branscher.

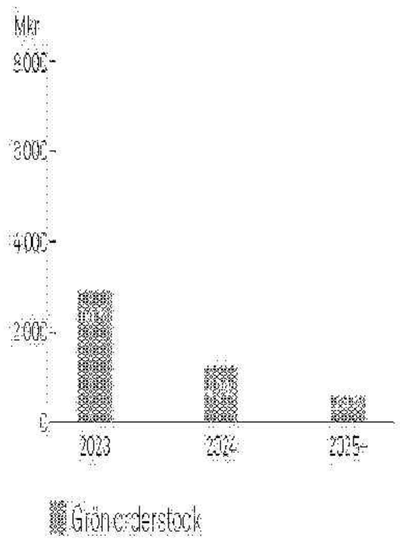
Inom Serneke driv s flera initiativ med mål att etablera mer datadrivna arbetssätt. Särskilt fokus ligger på initiativ som syftar till att skapa bättre förutsättningar för planering och genomförande av projekt. Tillgängliggörandet av kvalitativa data ska bidra till ökad transparens, stödja beslutsfattandet och underlätta kompetensöverföringen. Fördelarna är många. Genom att skicka arbete med teknikutveckling, digitalisering och automation möjliggörs sänkta byggkostnader och högre kvalitet i leveranserna.

Till prioriterade initiativ hör utveckling av system för samarbete, styrning och uppföljning av verksamheten. Genom att samla förarbetsprocesser i en och samma plattform skapas ett effektivt stöd – både för det enskilda projektet och när det gäller styrning samt uppföljning av projektportföljen. Andra initiativ rör implementeringen av applikationer. De två som syftar till att digitalisera kvalitetsarbetet och ärendehanteringen i entreprenadprojekten läs mer om det på sid. 36.

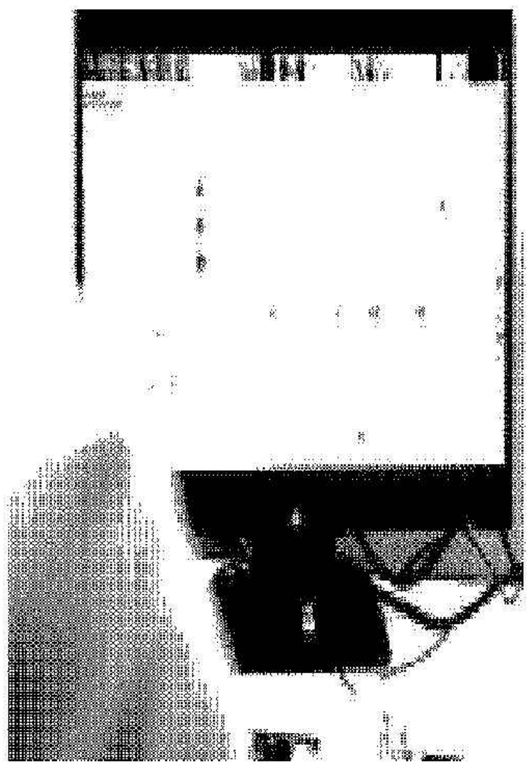
Ökat fokus på innovation

Utöver att effektivisera interna processer är ambitionen att driva förändringar som tydligt bidrar till byggbranschens omställning mot en mer hållbar utveckling. Serneke är samarbetspartner till Sustainable Innovation och deltar i flera samverkans- och forskningsprojekt för att med hjälp av innovationer ta fram lösningar som minskar klimatpåverkan i bygg- och utvecklingsprojekt. Fokus framöver ligger på att ytterligare utveckla och förbättra förmågan till att skala upp innovationer i verksamheten.

GRÖN ORDERSTOCK[1]



1) Projekt som byggs enligt uppställda certifieringskrav i överensstämmande med Sernekes gröna ramverk.



UTVECKLING AV DIGITAL PLATTFORM FÖR VÅRT VERKSAMHETSLEDNINGSSYSTEM

– För att lyckas med byggprojekt är det en stor mängd komplex information och uppgifter som man måste hålla koll på och genomföra i rätt tid, på rätt sätt och till rätt kostnad. Sedan 2021 använder vi oss av ett egenutvecklat digitalt verksamhetsledningssystem. 2022 har version 2.0 lanserats och körts igång på ett antal pilotprojekt verksamheter. Den uppdaterade versionen gör det möjligt för medarbetare som entreprenad att hitta allt man behöver för att administrera sitt projekt, bl a dokumentlagring, uppgiftshantering, bevakning, ekonomisk-, risk- och miljöhanteringar, cagböcker och olika rapporter för ekonomi, inköp, miljö och kvalitet. Verksamhetsledningssystemet har också använts för årets insamling och analys av hållbarhetsdata från entreprenadprojekten. Vi har fördelen av att inte ha ett allt för stort arv i bagaget, med andra ord inget djupt rotat system som funnits med i alla tider. Det betyder att vi verkligen kan bygga något nytt som ligger i framkant.

Elsa Blomster,
Application Manager Serneke Group.

HÅLLBARHETSNOTER

HÅLLBARHETSSTYRNING

Styrningav Sernekes hållbarhetsarbete ska bedrivas så att hållbarhet är en integrerad och naturlig del i hela verksamheten. Hållbarhetsstyrningen ska säkerställa laguppfyllnad inom hållbarhetsområdet, utveckling av hållbarhetsarbetet och realisering av koncernens hållbarhetsramverk. Hållbarhetsarbetet ska vara inriktat på förebyggande insatser och tillämpa försiktighetsprincipen.

Organisation för hållbarhetsarbetet

Styrelsen

Sernekes styrelse antar årligen Sernekes hållbarhetspolicy och uppförandekod med tillhörande hållbarhetsramverk. Sernekes riskanalys rapporteras årligen till styrelsen där hållbarhetsrisker inkluderar klimatrelaterade risker, risker kopplade till mänskliga rättigheter och möjligheter ses över. Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplat till hållbarhetspolicyn rapporteras till Sernekes styrelse när sådana inträffar. Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2022 på sid. 25–50, inklusive hållbarhetsriskerna som beskrivs på sid. 56–59, och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Under året har även riktad intressentdialog genomförts med utvalda styrelseledamöter och genomgång av EU:s gröna taxonomi och kommande lagkrav inom hållbarhetsrapportering har ägt rum för revisionsutskottet.

Koncernledningen

Sernekes VD har yttersta ansvaret för hållbarhetsarbetet, som också omfattar klimatrelaterade risker och möjligheter. Sernekes hållbarhetschef är ansvarig för att driva och utveckla klimat- och hållbarhetsarbetet för koncernen. Hållbarhetschefen rapporterar löpande direkt till Sernekes VD och informerar koncernledningen om resultatet av arbetet vid minst fyra tillfällen per år eller när behov uppstår. Koncernledningen godkänner årligen hållbarhetspolicyn med tillhörande hållbarhetsramverk och hållbarhetsrisker samt den årliga hållbarhetsrapporten.

Hållbarhetschefen leder koncernfunktionen Hållbarhet som ansvarar för att årligen uppdatera hållbarhetspolicyn med tillhörande hållbarhetsramverk och hållbarhetsrisker inklusive klimatrelaterade risker och möjligheter samt regelbundet följa upp, redovisa och förbättra det koncernövergripande hållbarhetsarbetet så att hållbarhetsmålen nås. Under 2023 kommer att hållbarhetsråd startas upp med representanter från affärsområdena och verksamheten. Rådet ska säkerställa effektiv kommunikation med verksamheten och en ökad takt i förflyttningen av bolaget.

Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet följer bolagets organisationsstruktur med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter via ett ledningssystem. Det består av bolagsstyrande riktlinjer, övergripande mätbara mål samt detaljerade handlingsplaner. Utöver detta styrs vårt hållbarhetsarbete av lagar, riktlinjer och regelverk och guidas av frivilliga åtaganden och ramverk, till exempel FN:s globala hållbarhetsmål. Den affärsplanering som genomförs varje år ska vara tydliga och förankrade planer för hur verksamheten ska drivas i alla delar av företaget. I planerna formuleras både kort- och långsiktiga mål inom områdena ekonomi, miljö och socialt. Uppföljning av affärsplanen görs därefter löpande under året.

Styrning

Hållbarhetsarbetet styrs via Sernekes styrdokument för intern bolagsstyrning, uppförandekoden, hållbarhetspolicyn samt hål-

STYRANDE RAMVERK OCH RIKTLINJER

För att säkerställa ett systematiskt och strukturerat hållbarhetsarbete tar Serneke stöd av ett antal ramverk, interna såväl som externa. Därutöver har Serneke även valt att arbeta i enlighet med ett antal externa principer och branschgemensamma initiativ. Här presenteras några av de främsta.

Interna

- Uppförandekod
- Uppförandekod för affärspartners
- Hållbarhetspolicy inkl. miljöpolicy
- Antikorruptionspolicy
- Övriga koncernpolicyer

Externa

- FN:s globala mål
- FN:s Global Compact och dess tio principer inom mänskliga rättigheter, miljö, arbetsvillkor och antikorruption
- FN:s deklaration om mänskliga rättigheter
- OECD:s riktlinjer för multinationella företag
- ILO:s åtta kärnkonventioner om grundläggande mänskliga rättigheter i arbetslivet
- ILO:s internationella program för avskaffande av barnarbete (IPEC)
- World Economic Forums initiativ för att motverka korruption (PACI)
- Byggbranschens överenskommelse för att motverka mutor och korruption (ÖMK)
- Task force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
- Greenhouse Gas Protocol

Branschgemensamma överenskommelser

Utöver nämnda ramverk ingår Serneke även ett antal branschgemensamma överenskommelser och riktlinjer. Till dessa hör:

- Byggföretagare
- Håll Norden
- Färdplan för fossilfri konkurrenskraft i bygg- och anläggningssektorn
- Sweden Green Building Council (SGBC)
- Byggvarubedömningen
- Lokal färdplan Malmö 2030
- Helsingborgsdeklarationen
- Uppsala klimatprotokoll
- Handslag för Cirkulärt byggande i Göteborg

FORTS. HÅLLBARHETSSTYRNING

INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

barhetsarbetet med övergripande mätbara mål och handlingsplaner. Utöver detta styrs arbetet även av internationella principer och riktlinjer samt relevanta lagar, förordningar och regelverk. Utbildning i uppförandekoden är obligatorisk för alla medarbetare och en del av introduktionsprogrammet för nyanställda. Under 2023 kommer en hållbarhetsutbildning tas fram för hela koncernen.

Hållbarhetsmålen och tillhörande aktivitetsplaner är integrerade i verksamhetsplaneringen som genomförs varje år. Uppföljning av målen görs löpande under året genom styrkort.

För att säkerställa och upprätthålla ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete är Serneke Sverige certifierat enligt ISO 14001:2015 (miljö) och ISO 9001:2015 (kvalitet). Nyberg Svets (ett lag i koncernen) innehar certifieringen EN 1090-2 (byggstål).

Som produktionsstöd i Serneke Sveriges entreprenadprojekt finns en hållbarhetsmärkning för byggarbetsplatser med vägledning och arbetssätt för att säkerställa hållbara byggarbetsplatser. Det pågår ett arbete med att införa hållbarhetsmärkningen på alla Sernekes byggarbetsplatser.

Extern uppföljning och kontroll

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

Serneke kartlägger och analyserar årligen verksamhetens positiva och negativa påverkan på samhället och planeten utifrån dialog med intressenter, omvärldsanalyser, benchmarks och diskussioner med experter. Analysen identifierar också de hållbarhetsområden som har väsentlig finansiell påverkan på koncernen.

Väsentlighetsanalysen mynnar ut en väsentlighetsmatris ur dubbelt perspektiv som ligger till grund för utveckling och uppföljning av Sernekes hållbarhetsarbete. Genom denna arbetsprocess säkerställs ett relevant och långsiktigt hållbarhetsarbete.

Dialog med intressenter

Centralt för Sernekes hållbarhetsarbete är en nära dialog med identifierade intressenter. Dialogen sker löpande i alla projekt, möten och andra kontaktkanaler samt i riktade möten, intervjuer och enkäter med specifika intressentgrupper och medarbetare. Våra intressentdialoger ger en fördjupad bild över vilka områden som intressenterna bedömer mest relevanta för koncernen. Nedan listas Sernekes viktigaste intressenter, hur vi för löpande dialog och vilka hållbarhetsfrågor som varit i fokus i dialogerna.

Intressentgrupp	Hur vi för dialog	Frågor i fokus
Medarbetare	Dagliga dialoger med chef, utvecklingssamtal, konferenser, arbetsplatsträffar, plattform för medarbetarengagemang, interna utbildningar, ledarskapsprogram.	Tydlig strategi, mål och uppföljning. Hälsa och arbetsmiljö. Utbildning, kompetensutveckling och ledarskap. Attraktiva anställningsavtal. Samhällsengagemang. Ekonomiska resultat. Mångfald och inkludering. Klimatneutralitet.
Aktieägare, ägare & styrelse	Investerarträffar, kvartalsrapporter, styrelsemöten, årsstämma, intervjuer, hemsida.	Affärsetik och sund konkurrens. Ekonomiskt resultat. Kundnöjdhet, hållbara affärer och hållbara projekt. Ny teknik. Uppföljning av leverantörskedjan. Hållbar finansiering, transparens, riskhantering och soliditet. ESG-rating. Cirkulära resursflöden.
Privata kunder	Dagliga möten med kund, anbud, seminarier, event, enkäter, intervjuer, branschforum.	Hälsa och arbetsmiljö. Klimatneutralitet. Lokal samhällsutveckling. Material. Rättvis konkurrens. Lågenergianvändning.
Offentlig sektor	Dagliga möten med kund, anbud, seminarier, event, branschforum, kommunala och regionala stadsutvecklingsforum.	Rättvis konkurrens. Klimatneutralitet. Lågenergianvändning. Lokal samhällsutveckling. Biologisk mångfald.
Leverantörer och underentreprenörer	Leverantörsträffar, branschforum, offertförfrågningar och upphandlingar, intervjuer, enkäter.	Rättvis konkurrens, priser, avtal, affärsetik. Hälsa och arbetsmiljö.
Finansiella institut	Kvartals- och årsrapporter, ansökan om byggkrediter, seminarier.	Antikorruption, affärsetik och lagefterlevnad. Ekonomiskt resultat. EU-taxonomin, ramverk för gröna obligationer. Klimatneutralitet, resurseffektivitet och biologisk mångfald. Digitalisering. Externa ramverk såsom TCFD, Science based targets. ESG-rating.
Branschen	Branschforum och medlemsorganisationer, konferenser, träffar.	Säkerhet och arbetsmiljö. Sund konkurrens. Attraktiva kollektivavtal. Kompetensförsörjning. Klimatomställning.
Samhället	Hemsida, överenskommelse, enkäter och dialog med bostadsköpare, samarbete med högskolor och universitet, branschorganisationer.	Prisvärda bostäder. Lokal samhällsutveckling och anpassning till klimatförändringar. Lågenergianvändning och klimatneutralitet. God information och lite störning runt byggprojekt.

Kopiering förbjuden. Serneke Group AB (publ) 556812-7952

FORTS. INTRESSENTDIALOG OCH VÄSENTLIGHETSANALYS

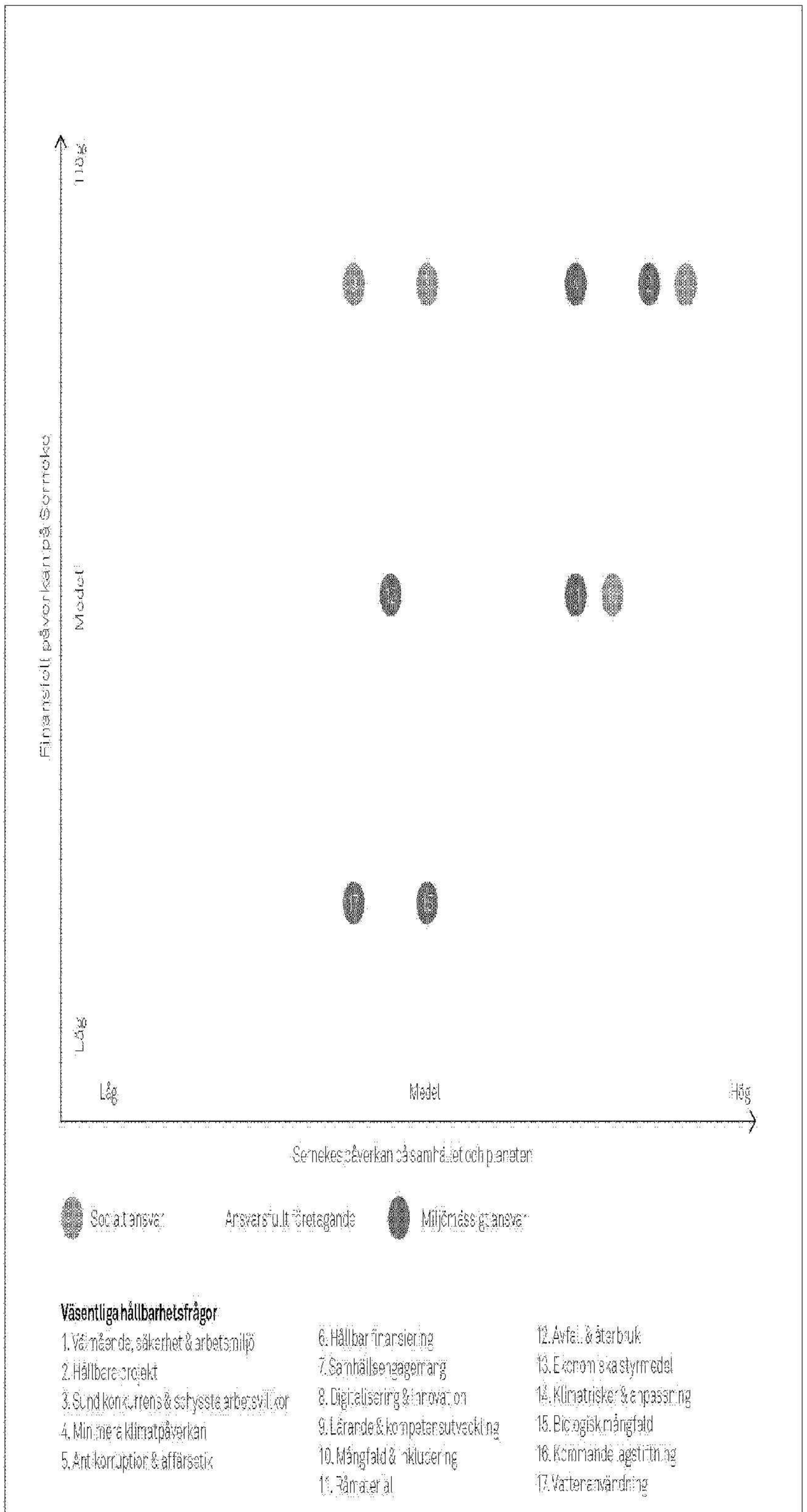
Väsentlighetsanalys

Under 2021 genomförde Serneke en väsentlighetsanalys som inkluderade en enkätundersökning och fördjupade intervjuer med medarbetare, kunder och leverantörer, som komplement till den löpande dialogen. Analysen kompletterades under 2022 genom ytterligare riktade dialoger med ägare, styrelse, aktieägare, finansiella institut, koncernledningen och chefer. Utifrån insikter från de kontinuerliga och riktade dialogerna med våra intressenter samt omfattande omvärldsanalyser, riskanalys- och möjlighetsanalyser och dialog med interna och externa experter har Sernekes väsentliga hållbarhetsfrågor och dess påverkan identifierats. De väsentliga frågorna har utvärderats ur ett dubbelt perspektiv, det vill säga Sernekes påverkan på samhället och planeten samt den finansiella påverkan som hållbarhetsfrågorna har på Serneke. Som del av Sernekes påverkan - både positiv och negativ - sker även värdekedjan hos underentreprenörer, leverantörer, tillverkare och slutanvändare. För varje hållbarhetsfråga har påverkan i värdekedjan vägts in i analysen.

Resultatet av Sernekes dubbla väsentlighetsanalys har sammanställts i en väsentlighetsmatris. Analysen av de väsentliga frågornas finansiella påverkan, positiv eller negativ, på Serneke speglas väsentlighetsmatrisens y-axel. Analysen av vilken påverkan Sernekes verksamhet har på de väsentliga frågorna speglas i x-axeln.

Samtliga hållbarhetsfrågor i matrisen anses väsentliga och viktiga för bolaget men de har graderats ut från om de har låg, medel eller hög påverkan. Hållbarhetsfrågorna som värderats ha högst påverkan, i rom gråa rutor, utgör grunden för de fokusområden som Sernekes hållbarhetsramverk består av.

Väsentlighetsanalysen ur dubbelt perspektiv genomfördes för första gången under 2022 och kommer utvärderas och uppdateras årligen.



Väsentliga hållbarhetsfrågor

1. Välmående, säkerhet & arbetsmiljö
2. Hållbara projekt
3. Sund konkurrens & schysta arbetsvillkor
4. Minimera klimatpåverkan
5. Antikorruption & affärsetik
6. Hållbar finansiering
7. Samhällsengagemang
8. Digitalisering & innovation
9. Lärande & kompetensutveckling
10. Mångfald & inkludering
11. Råmaterial
12. Avfall & återbruk
13. Ekonomiska styrmedel
14. Klimatrisker & anpassning
15. Biologisk mångfald
16. Kommande lagstiftning
17. Vattenanvändning

Hållbarhetsfrågorna inom det markerade området utgör de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för Sernekes fokusområden och mål

SERNEKES HÅLLBARHETSMÅL

Ut från intressentdialog och väsentlighetsanalys har Serneke under 2022 tagit fram ett hållbarhetsramverk som bygger på nio fokusområden med övergripande hållbarhetsmål. Intressenter informeras om utfallet minst en gång om året via års- och hållbarhetsredovisningen. Sernekes fokusområden och mål konkretiserar vår inriktning och ambition inom hållbarhet för verksamheten och värdekedjan, och ska vägleda oss i agerande och beslut både internt och i samverkan med andra. Målen är integrerade i Sernekes övergripande målstyrning som följs upp genom hela verksamheten.

Till högre åren sammanställning av våra nio fokusområden samt de övergripande målen. Ett flertal av målen är nya för 2022 och nyckeltal har ännu inte etablerats, dessa nyckeltal är under utveckling och planeras tas fram under 2023. Fördjupning inom fokusområdena finns på sid. 28–35 och utfall för målen finns på sid. 40–47. Mätning etableras under 2023 för de nyckeltal som saknar utfall.

Fokusområde	Övergripande mål	Mätbart mål 2025
Välmående och säkerhet	Säkerställa en hälsosam och trygg arbetsplats	• Noll allvarliga arbetsplatsolyckor • LTI[1] (Lost Time Injury): <4,5 • Sjukfrånvaro till följd av organisatorisk och psykosocial ohälsa: minskad trend
Samhällsengagemang	Bidra till ett surdare samhälle där närmiljön är trygg och utvecklas för nästa generation	• Andel av omsättning på sponsring • *Under utveckling – gemensamt engagemang i lokalsamhälle*
Medarbetare och ledarskap	En inkluderande och diversifierad kultur med möjlighet till personlig utveckling	• Temperatur[2]: över benchmark index (73 för 2022) • Ledarskapsindex[2]: över benchmark index (73 för 2022) • Andel av det underrepresenterade könet i chefspositioner: >30% • Andel av det underrepresenterade könet bland medarbetarna: >30% • Ingen förekomst av mobbing, diskriminering eller kränkande beteende
Hållbara projekt	Skapa byggnader som är hållbara under hela livscykeln	• Egenutvecklade miljöcertifierade[3] projekt: ökad trend • Entreprenadprojekt som följer en miljöcertifiering[3]: ökad trend
Klimat	Halvera våra växthusgasutsläpp till 2030 och få netto noll utsläpp i hela värdekedjan år 2045[4]	• Växthusgasutsläpp från vår egen verksamhet (scope 1 och 2): tydligt minskande trend[4] • Växthusgasutsläpp från vår värdekedja (scope 3): tydligt minskande trend[4]
Cirkulära resursflöden	Effektiv användning av råmaterial och skapa cirkulära resursflöden	• Andel materialåtervinning: >70% • Mängd avfall per uppvärmd byggd kvadratmeter: <21 kg/m² BTA
Affärsetik och leverantörsutvärdering	En transparent och hållbar affärsetik genom hela leverantörskedjan	• Medarbetare som genomfört e-learning Uppförandekod: 100% • *Under utveckling – Skärpt leverantörskontroll*
Hållbar finansiering	Våra investeringar ska gynna både samhället och planeten	• Andel grön orderstock: ökad trend • Andel av omsättning som linjerar med EU:s gröna taxonomi: ökad trend
Digitalisering och innovation	Påskynda en hållbar utveckling genom ökad digital arbetssätt och innovativa samarbeten	• *Under utveckling*

1) Antal arbetsrelaterade olyckor med mer än 8 timmars frånvaro per en miljon arbetade timmar.
2) Temperatur och ledarskapsindex mäts i Winningtemp, Sernekes plattform för medarbetarengagemang.
3) Definition av miljöcertifiering enligt vårt gröna ramverk.
4) Basår för scope 1 och 2 är 2019 och valda delströmmar för scope 3 är 2022.

UTFALL SOCIALT ANSVAR

Arbetsrelaterade olyckor (GRI 403-9)

Arbetsrelaterade olyckor avser olyckor som skett på Sernekes arbetsplatser, under eller i samband med arbete. Sernekes har som mål att ha noll allvarliga arbetsplatsolyckor samt en olycksfrekvens, LTIF[5] (Lost Time Injury), på max 4,5. Vi har en ökande trend på vårt LTI och har ett värde som är högt i branschen. Det ökade LTI-värdet beror på en kombination av ett ökat antal olyckor och ett minskat antal arbetade timmar. Dock är detta ett mått värde som lätt kan vara missvisande, då det beror på hur sammansättningen av tjänstemän jämfört med yrkesarbetare varierar över åren och hur vår affärsmodell är uppbyggd. Under 2023 kommer vi därför utvärdera hur arbetsrelaterade olyckor ska mätas och följas upp på ett bättre sätt.

Riskobservationer och tillbud

Under 2022 har rapporteringen av riskobservationer ökat mot föregående år. Så även inrapportering av både tillbud och olyckor. Resultatet är ett utslag av flera faktorer såsom förenklade rapporteringsmöjligheter via A-appen, utbildningsinsatser av rapporteringsverktyget, ökad riskmedvetenhet i projekten och ett förebyggande långsiktigt arbetsmiljöarbete som avser att minska antalet tillbud och olyckor på sikt. Under 2022 har Serneke haft 554 inrapporterade tillbud varav cirka 50 av dem har klassats som allvarliga och ett fåtal klassats som mycket allvarliga. Vi har under året haft 3 866 inrapporterade riskobservationer vilket är en ökning med drygt 80% från föregående år och en ökning med nästan 700% jämfört med 2020. Att riskobservationerna ökar är positivt då detta innebär att man identifierar fler faror och det är möjligt att åtgärda dessa innan något inträffar.

Arbetsrelaterade olyckor (GRI 403-9)

	2022	2021	2020
Antal olyckor med dödlig utgång	0	0	0
Egen personal[1]	0	0	0
Underentreprenörer	0	0	0
Antal allvarliga olyckor[2]	26	–	–
Egen personal	16	–	–
Underentreprenörer	10	–	–
Totalt antal olyckor med frånvaro[3]	57	57	42
Egen personal	27	20	9
Underentreprenörer	30	37	33
Totalt antal olyckor[4]	286	187	128
Egen personal	126	–	–
Underentreprenörer	160	–	–
LTIF[5]	14,2	10,5	4,9
Egen personal	14,2	10,5	4,9

Generell not: Utlånad personal inkluderas ej i statistiken. Inhyrd personal inkluderas i underentreprenörer. Data är hämtad från Sernekes system för arbetsmiljö. Total antal arbetade timmar under 2022 för egen personal är 1 697 610 timmar.

1) Under 2022 omkom ingen av Sernekes medarbetare i en arbetsplatsolycka. Medarbetaren var vid den rapporterade olyckan utlånad till en annan arbetsgivare så därav ingår inte denna olycka i statistiken ovan. Utredning av olyckan sker tillsammans med ansvarig bolag.
2) Allvarliga olyckor klassas enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer. Antal allvarliga olyckor räknas exklusive dödsfall.
3) Antal olyckor med minst en dags frånvaro.
4) Totalt antal olyckor räknas inklusive dödsfall. De vanligaste typerna av arbetsrelaterade olyckor och skador under 2022 var fall i samma nivå (22%), kontakt med vassa föremål (16%), fastnat eller klämts mellan föremål (14%), samt skada av egen manteras föremål är vanliga orsaker till våra olyckor (12%).
5) Lost time injury (LTI) avser totalt antal olycksfall, exklusive dödsfall, med mer än 8 timmars frånvaro per en miljon arbetade timmar. LTI redovisas enbart för egen personal.

Sjukfrånvaro Sernekes medarbetare (GRI 403)

%	2022	2021
Total koncernen, varav	4,0	5,9
Tjänstemän	2,8	2,2
Yrkesarbetare	7,0	9,6

Generell not: Data är hämtad från Sernekes HR- och lönesystem och visar ett snitt över hela året.

Sponsring

Under året har Serneke sponsrat föreningsliv och idrott samhället med 6,7 Mkr vilket utgör 0,18% av omsättningen jämfört med 0,15% under 2021. Genom vår sponsring vill vi aktivt medverka till en positiv utveckling i miljöer där människor kan trivas och växa, vilket i sin tur gynnar samhället och nästa generation.

Medarbetarengagemang och ledarskapsindex

Serneke använder en plattform för medarbetarengagemang, Winningtemp, där vi följer upp och tar pulsen på våra medarbetare inom ett flertal parametrar. Snittet av samtliga parametrar utgör Sernekes Temperatur som beskriver personalens samlade välmående. Serneke har som mål att ligga över index på parametrarna Temperatur (benchmark index 7,5) och Ledarskapsindex (benchmark index 7,8). Sernekes snittutfall för 2022 var 7,6 för Temperatur och 7,8 för Ledarskapsindex.

De undertecknade försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

FORTS. SOCIALT ANSVAR

Mångfald och inkludering (GRI 405-1)

Arbetet med mångfald och inkludering är prioriterat inom koncernen, bland annat inom rekrytering, successionsplanering och ledarskapsutbildningar. Serneke's mål är att ha minst 30% kvinnor i chefspositioner och totalt bland alla medarbetare år 2023. Utfallet för 2022 tyder på att vi går rätt riktning men behöver fokusera arbetet ytterligare för att nå våra mål.

Könsfördelning (GRI 405-1)

	2022		2021		2020	
%	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Anställda	21	79	19	81	18	82
Tjänstemän	28	72	26	74	-	-
Yrkesarbetare	4	96	5	99	-	-
Samtliga chefer med personalansvar	22	78	18	82	-	-
Styrelse	2/7	5/7	3/8	5/8	3/8	5/8
Koncernledning	3/9	6/9	3/9	6/9	0/7	7/7

Åldersfördelning (GRI 405-1)

%	<30 år	30-50 år	>50 år
Anställda	21	58	21
Tjänstemän	18	63	19
Yrkesarbetare	28	46	26
Samtliga chefer med personalansvar	3	69	28
Styrelse	0	29	71
Koncernledning	0	67	33

Medarbetare och kollektivavtal (GRI 2-7, 2-30)

Alla medarbetare i hela Serneke-koncernen, både tjänstemän och yrkesarbetare, täcks av ett kollektivavtal.

Anställningsform (GRI 2-7)

	2022		
Antal	Totalt	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda	1 149	229	920
Visstidsanställda	29	16	13
Övriga anställningsformer[2]	71	15	56

Anställda per affärsområde (GRI 2-7)[1]

	2022			2021			2020		
Antal	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Totalt antal anställda	1 249	260	989	1 219	231	987	1 120	202	918
Group	105	67	38	78	-	-	84	-	-
Sverige	1 016	157	859	1 048	-	-	1 030	-	-
Invest	137	36	95	97	-	-	56	-	-

Anställningstyp (GRI 2-7)[3]

	2022		
Antal	Totalt	Kvinnor	Män
Heltidsanställda	1 218	247	971
Deltidsanställda	31	13	18

Nyanställningar och personalomsättning, (GRI 401-1)[4]

Antal	2022	2021
Nyanställda	409	343
Tjänstemän	291	236
Yrkesarbetare	118	107
Anställda som slutat	351	191
Tjänstemän	242	150
Yrkesarbetare	109	41
Personalomsättning (%)	28%	16%
Tjänstemän	16%	18%
Yrkesarbetare	23%	12%

Generellt om Samtliga medarbetardata är baserat på antal personer. Data är sammanställda av Serneke's löneavdelning och hämtad från vårt HR- och lönesystem. Data för antal anställda är hämtad per 2022-12-31 och resterande medarbetardata gäller för hela verksamhetsåret 2022.

1) Fluktuationer i fördelning av anställda beror på den omorganisation som gjordes 2022.
2) Innefattar bland annat provanställningar, Galaxer anställningar, feriearbete och åldersersättare.
3) Anställningstyp baseras på sysselsättningsgrad.
4) Personalomsättning avser hela koncernen och omfattar endast prov- och tillsvidareanställda samt dem som slutar på eget begäran.
5) Den ökade personalomsättningen beror till stor del på bolagsomstrukturering under det senaste året samt till del berodde på varsel och uppsägningar som en följd av detta.

UTFALL MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

Sernekes mål för en klimatneutral verksamhet och värdekedja

Serneke har som mål att halvera våra växthusgasutsläpp till 2030 och nå nettonoll utsläpp i hela värdekedjan år 2045.

Växthusgasutsläppen delas upp i tre scope enligt standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol och beräknas ur ett konsumtionsperspektiv vilket innebär att vi tar hänsyn till utsläpp från varor och tjänster som köpts in från andra länder.

- Scope 1 avser direkta utsläpp från vår egen verksamhet och härrör från bränsleförbränning vid uppvärmning och utförande samt fordon och maskiner i egna och hyrda leasedel.
- Scope 2 avser indirekta utsläpp från vår egen verksamhet och härrör från elförbrukning och uppvärmning på våra byggarbetsplatser, kontor och övriga lokaler.
- Scope 3 avser indirekta utsläpp från värdekedjan och härrör från tjänsteresor med flyg och tåg samt klimatavtrycket från våra byggprojekt.

Sernekes huvudsakliga utsläpp är de som indirekt uppstår i våra byggprojekt.

Under 2022 har vi utökat redovisningen av scope 3 till att utöver tjänsteresor även redovisa utsläpp kopplat till materialinköp och materialtransporter i våra byggprojekt. Serneke arbetar löpande med att förfina och utöka processerna för mätning och uppföljning av utsläppen i Scope 3.

Beräkningsprinciper

Sernekes rapportering och beräkning av växthusgasutsläpp görs i enlighet med GHG Protocol Corporate Standard. Basår för utsläpp inom scope 1 och 2 är 2019 samt 2022 för utsläpp inom scope 3. Datakvaliteten utgör grunden för val av basår. Växthusgasutsläpp redovisas enbart i koldioxidekvivalenter. Serneke använder inte klimatkompensation.

Beräkning av växthusgasutsläpp från el och uppvärmning sker med marknadsbaserad metod. Beräkning enligt platsbaserad metod redovisas även men ligger inte till grund för beräkning av det totala utsläppet av växthusgaser. Växthusgasutsläppen för scope 2 har omräknats åren 2019 (basår), 2020 och 2021 för att motsvara beräkningsmetodiken för 2022. Biogena utsläpp av CO_2 från förbränning av bioolja och biomassa redovisas separat från direkta (scope 1) växthusgasutsläpp som utanför scope.

Aktivitetsdata samlas in genom statistik från digitala verksamhetssystem, fakturauppgifter, mätningar i realtid samt uppgifter från Sernekes leverantörer. Sernekes egenutvecklade verksamhetsutvecklingssystem används för att samla in och sammanställa projektspecifik data. Använda emissionsfaktorer kommer från Energimyndigheten, Energimarknadsinspektionen, AIB, Göteborgs energi, Energiföretagen, IVL samt branschspecifika emissionsfaktorer från Boverkets klimatdatabas. Energikonvertering görs med omvandlingsfaktorer från Energimyndigheten. Det finns en viss osäkerhet i utsläppsdata. I följd av viss osäkerhet om utsläppsfaktorer och mätmetoder.

TCFD-rapportering

Sernekes process med att implementera TCFD:s (Task force on Climate-related Financial Disclosures) rekommendationer pågår och har förfinats under 2022. Ytterligare rekommendationer kommer implementeras under 2023.

Styrning: Styrning och uppföljning av växthusgasutsläpp beskrivs på sid. 32-33 och 36-37. Växthusgasutsläpp följs upp på koncernnivå på årsbasis.

Strategi: Hantering av klimatrelaterade risker beskrivs på sid. 32-33. Klimat- scenarioanalys och utvärdering av risker och möjligheter på kort, medel och lång sikt kommer genomföras 2023.

Riskhantering: Hållbarhetsrisker ingår i bolagets riskhanteringsprocess som beskrivs på s. 57. Ytterligare integrering av hållbarhetsrisker pågår.

Mål och nyckeltal: Mål för växthusgasutsläpp och mätning och rapportering av nyckeltal beskrivs på sid. 12, 32-33 och 42. Klimatmålet fastställdes 2019 och uppdaterades under 2022.

Utsläpp av växthusgaser (GRI 305-1, 305-2, 305-3, 305-4)

ton CO_2e	2022	2021	2020	2019	% förändring 2019–2022
Scope 1, direkta utsläpp	1 597	1 701	1 450	1 660[6]	-4%
Scope 2, indirekta utsläpp (marknadsbaserade)[2]	427	783	345	301	+28%
Scope 2, indirekta utsläpp (platsbaserade)	*1 506*	*588*	*819*	*1 412*	*7%*
Växthusgasutsläpp totalt (scope 1 och 2)	2 018	2 484	1 795	2 261	-11%
Utsläppsintensitet[3]	0,22	0,28	0,28	0,34	-35%
Scope 3, indirekta utsläpp[4]	90 172	46	30	117	-
1. Inköpta varor och tjänster[5]	82 348	-	-	-	-
4. Transport och distribution (uppströms)[6]	7 273	-	-	-	-
6. Tjänsteresor[6]	51	46	30	117	-
Utanför scope[7]	31	-	-	-	-

Generell not: Basår är 2019 för scope 1 och 2 och 2022 för scope 3.

1) Scope 2 har räknats om för alla redovisade år. Marknadsbaserad beräkningsmetod används för scope 2.
2) Scope 1 och 2 (marknadsbaserat) Mkr intäkter. Utsläppsintensiteten har räknats om för tidigare år och beräknas enbart på scope 1 och 2, scope 3 ingår ej.
3) Scope 3 har utökats med fler utsläppsposter under 2022.
4) Begränsat till fabriksbetong, prefabricerade betongelement, armering och konstruktionsstål.
5) Begränsat till transport av redovisade inköpta varor och tjänster. Uppströms utsläpp är utsläpp som sker innan användning i verksamheten.
6) Begränsat till flyg, tåg och nyrbil.
7) Växthusgasutsläpp (CO_2e) vid förbränning av bioolja och biomassa.
8) Värdet har omräknats med förbättrad kvalitet.

FORTS. MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

Miljöcertifierade projekt

Hållbara projekt innebär aktiva arbeten med miljö genom hela byggprocessen - med målet att skapa en byggnad som är hållbar under hela dess livscykel. För att säkerställa att miljö- och hållbarhetsaspekter blir belysta i hela byggprocessen har vi som mål att öka andelen projekt i vår entreprenadverksamhet som följer en miljöcertifiering samt certifiera alla egenutvecklade projekt. Mål om certifiering av egenutvecklade projekt infördes 2022 och utfallet först kan mätas 2023. Projekt som lägst uppfyller miljöcertifieringarna Miljöbyggnad nivå Silver, BREEAM-SE nivå Very Good, LEED nivå Gold eller Svanen märkning uppfyller Sernekes ramverk för gröna obligationer som beskrivs på sid. 35.

Under 2022 bedrevs 34% av pågående entreprenadprojekt med en projektsumma över 30 Mkr utifrån kraven i något av nämnda miljöcertifieringssystem, jämfört med 62% under 2021. Till följd av Sernekes nya mål för miljöcertifieringar samt den omorganisation som gjordes under 2022 så ingår inte de egenutvecklade projekten som är i utvecklingsskedet i statistiken för. Utfallet av pågående projekt med miljöcertifiering är därför lägre än för tidigare år.

Pågående entreprenadprojekt som följer miljöcertifiering

Antal	2022	2021	2020
BREEAM-SE	5	4	2
Mil. Byggnad	44	37	22
Svanen	4	4	1
LEED	0	0	0
Totalt	**53**	**45**	**25**

Total energianvändning i organisationen (GRI 302-1, 302-3)

MWh	2022	2021	2020	2019	% förändring 2019–2022
Total bränsleförbrukning	8976	8338	4639	59863	-77%
Icke förnybara bränslen	8607	8372	4742	59833	-
Förnybara bränslen	1537	966	96	-	-
Total elanvändning	15878	14604	11828	17329	-8%
Icke förnybara källor	367	1460	355	773	-
Förnybara källor	15511	13144	11473	17247	-
Fjärrvärme	9290	4852	3797	7731	+57%
Total energianvändning	26746	25595	20463	31034	-14%
Icke förnybart (exkl. fjärrvärme)	5974	6933	5097	9325	-
Förnybart (exkl. fjärrvärme)	13682	14119	11569	17355	-
Energiintensitet[1]	2,64	2,93	2,99	5,12	-48%
Egenproducerad energi[2]	253	235	249	93	183%

Generellt not: Förändring av hur energianvändningen redovisas har gjorts för samtliga år. Tidigare har total energianvändning delats upp på kategorierna Produktion, Egenägda fastigheter, Tjänster eller och transporter.

1) Total energianvändning MWh / Mkr intäkter.
2) Egenproducerad el från solcellsanläggning.
3) Omräkning har gjorts för att säkerställa likvärdig allokering som för övriga år.

FORTS. MILJÖMÄSSIGT ANSVAR

Avfallshantering och resurseffektivitet

Sernekes mål är ha minst 70% materialåtervinning i alla projekt samt minimera mängden avfall till max 21 kg avfall per bruttoarea i alla nybyggnadsprojekt. Målen är nya från och med 2022 och mätningar håller på att etableras för målet avseende minskning av avfall.

Avfallsmängd per fraktion och hanteringsmetod (GRI 306-1, 306-4, 306-5)

	2022		2021		2020	
Fraktion och hanteringsmetod	Ton	%	Ton	%	Ton	%
Icke-farligt avfall						
Materialåtervinning[1]	9 178	67	4 341	43	4 995	44
Gips	1 315	-	-	-	-	-
Glas	31	-	-	-	-	-
Järn och metall	1 307	-	-	-	-	-
Mineraliska massor	2 525	-	-	-	-	-
Mineralull, exkl. mineralullmix	156	-	-	-	-	-
Plast	144	-	-	-	-	-
Trä	3 011	-	-	-	-	-
Wellpapp och papper	85	-	-	-	-	-
Återbruk[2]	105	-	-	-	-	-
Energiåtervinning	2 449	18	2 875	28	4 405	39
Deponi	462	3	484	5	907	8
Blandat avfall (förenhetssortering)[3]	1 637	12	1 663	17	1 647	14
Farligt avfall						
Farligt avfall	65	<1	49	<1	59	<1
Totalt	**13 726**		**10 008**		**11 394**	

Generell not: Rapporteringen har utökats med fler fraktioner och kategorier i år. Mineraliska massor har ej ingått i rapporteringen tidigare år. Kategorisering utgår från BEAst:s uppdelning av fraktioner och hanteringsmetod med tillägg av fraktionen deponi. Schaktmassor och Asfalt redovisas ej i tabellen. Under året uppkom 99 305 ton av avfallsslaget schaktmassor varav 14 126 utgjordes av schaktmassor klassade som farligt avfall samt 1 624 ton asfalt varav 123 ton utgjordes av asfalt klassat som farligt avfall.

1) Sorteringsgrad redovisas ej längre, istället utgår vi från andelen materialåtervinning för att säkerställa att avfallet styrs bort från deponi och förbränning.
2) Med återbruk avses produkter som sorteras ut för att återanvändas, både inom och utanför den egna verksamheten.
3) Fraktionen förekommer där dispers har sökts och i de fall där enskilda avfallsfraktioner förorenats med felsorts avfall. Löpande arbete pågår med att förbättra våra rutiner och processer kring avfallssortering.

UTFALL ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Uppförandekod (GRI 2-24)

Alla anställda på Serneke ska genomföra en e-learning i Sernekes uppförandekod. Under 2022 hade 92% av alla anställda genomgått utbildningen. Åtgärder vidtas för att säkerställa att alla medarbetare genomför utbildningen.

Fall av korruption (GRI 205-3)

Serneke har inte haft några rapporterade eller bekräftade fall av korruption under 2022.

Rättsliga åtgärder avseende konkurrenshämmande och monopolfrämjande beteende (GRI 206-1)

Serneke har inte haft några fall. beträffande konkurrensbegränsande beteenden och brott mot antitrust- och monopollagstiftning under 2022.

EU:S TAXONOMI

Serneke omfattas av EU:s taxonomiförordning för hållbara investeringar (EU 2020/852). Syftet med taxonomin är att underlätta för investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar genom ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. För att en ekonomisk verksamhet ska klassificeras som miljömässigt hållbar behöver den väsentligt bidra till minst ett av taxonomins sex miljömål, inte orsaka skada för något av de andra målen och uppfylla de definierade minimiskyddsåtgärderna. Redovisningsskyldigt med utgångspunkt i upplysningskraven i kommissionens delegerande förordning (EU 2021/2178).

För räkenskapsåret 2022 redovisas nyckeltal för den andel av omsättning och kapitalutgifter (CapEx) som bedöms omfattas av de ekonomiska verksamheter som definieras av taxonomin samt andelen av vår verksamhet som bedöms vara förenlig med taxonomins kriterier. Ingen historik redovisas eftersom 2022 är första året som ekonomiska verksamheter som är förenliga med taxonomin redovisas. Rapporteringsskyldigt IFRS och dubbelräkning undvikes därför vid fördelningen av beloppen för omsättning och kapitalutgifter i täljarer.

Sernekes kärnverksamhet och huvudsakliga omsättning avser entreprenadprojekten. De väsentliga ekonomiska verksamheterna enligt taxonomins definition var under 2022 projekt som byggande och fastighetsverksamheterna 7.1, 7.2, 7.7) och kommunvattenförsörjning och avloppsrening (verksamheterna 5.1 och 5.3). Merparten av intäkterna kommer från verksamheter som rör nybyggnation och motsvarar 85 procent av intäkterna. För de väsentliga ekonomiska verksamheterna finns tekniska kravramtagna för två av miljömålen.

Under 2022 har Serneke gjort en genomlysning av alla ny- och ombyggnadsprojekt som omfattas av taxonomin och skapat en nulägesbild över vilka projekt som är förenliga med taxonomin. Arbetet pågår i branschen med att ta fram en branschgemensam tolkning av de tekniska kraven och i dagsläget är många antaganden osäkra och kan komma att ändras de kommande åren. Serneke har därför valt att vara återhållsamma i rapporteringen. Genomlysningen visar att 2 procent av omsättningen är förenlig med taxonomins aktivitet 7.1 miljömål 1. Implementering av taxonomin i vår verksamhet och redovisning av taxonomin sker successivt och målet är att taxonomiförenlig omsättning ska öka kommande år.

Serneke uppfyller taxonomins definierade minimiskyddsåtgärder och OECD:s rekommendationer. Riskanalys av mänskliga rättigheter, samt korruption, fri konkurrens och skattingår i Sernekes riskramverk som beskrivs på sid. 56-58. Vidare hanteras aspekterna i Sernekes Uppförandekod, Uppförandekod för affärspartners och Anti-korruptionspolicy som beskrivs på sid. 34 och 66.

Omsättning motsvarar intäkter och definieras på samma sätt som anges i redovisningsdirektivet (2013/34/EU), om årsbokslut, koncernredovisning och rapporter (artikel 2(5)) och IAS 1 Utformning av finansiella rapporter p.82(a), och är samma sak som nettoomsättning enligt IFRS. Mer information om omsättning finns på koncernens resultaträkning på s. 78 och Not 2 på sid. 91-97.

Kapitalutgifter (CapEx) innefattar årets anskaffningar av materiella, såväl som immateriella, anläggningstillgångar, exklusive goodwill, samt justeringar av tillkommande nyttjanderätter enligt med IAS 16 p.73 e och , IAS 38 p. 118 e i samt IFRS 16 p.53 h. Mer information om kapitalutgifter (CapEx) finns i Not 15 och 16 på sid. 108-109. Fördelning av kapitalutgifter på de olika ekonomiska verksamheterna är baserat på omsättningen för respektive verksamhet i den bygganade verksamheter som fördelningsnyckel.

Driftutgifter (OpEx) utgörs av kortfristiga leasingavtal men anses inte vara applicerbar med något väsentligt belopp på den typ av projektbaserade verksamheter som Serneke bedriver. Driftutgifter för kortfristiga leasingavtal är därför försumbara. Hänvisning till den finansiella rapporteringen görs inte eftersom det i IFRS inte finns definierat vad som avses med driftutgifter.

FORTS. EU:S TAXONOMI

ANDEL AV EKONOMISKA VERKSAMHETER SOM ÄR FÖRENLIGA MED TAXONOMIKRAVEN

	Omsättning			Kriterier för väsentligt bidrag							Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)									
Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3)	Andel av omsättningen (4)	Begränsningar av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten- och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsningar av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten- och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet) (19)	Kategori (omställningsverksamhet) (20)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	Möjliggörande	Omställning
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Uppförande av nya byggnader	7.1	155	2	100						Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	2		
De miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheternas omsättning (A.1)		**155**	**2**														**2**		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Uppförande, utbyggnad och drift av system för uppsamling och rening av vatten samt vattenförsörjningssystem	5.1	26	1																
Uppförande, utbyggnad och drift av system för uppsamling och rening av avloppsvatten	5.3	34	0																
Uppförande av nya byggnader	7.1	7 493	81																
Renovering av befintliga byggnader	7.2	601	7																
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	14	0																
Omsättningen hos de verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**8 269**	**90**																
Totalt (A.1 + A.2)		**8 424**	**92**														**2**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (3)		781	8																
Totalt (A + B)		**9 205**	**100**																

FORTS. EU:S TAXONOMI

Kapitalutgifter — Kriterier för väsentligt bidrag — Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3)	Andel av kapitalutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet), (19)	Kategori (omställningsverksamhet), (20)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	Möjliggörande	Omställning
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
-																			
Kapitalutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**0**	**0**														**0**		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Uppförande, utbyggnad och drift av system för uppsamling och rening av vatten samt vattenförsörjningssystem	5.1	1	1																
Uppförande av nya byggnader	7.1	71	67																
Renovering av befintliga byggnader	7.2	6	6																
Kapitalutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**78**	**74**																
Totalt (A.1 + A.2)		**78**	**74**														**0**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Kapitalutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		27	26																
Totalt (A + B)		**105**	**100**																

Driftsutgifter — Kriterier för väsentligt bidrag — Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)

Ekonomiska verksamheter (1)	Kod/koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3)	Andel av driftsutgifter (4)	Begränsning av klimatförändringar (5)	Anpassning till klimatförändringar (6)	Vatten och marina resurser (7)	Cirkulär ekonomi (8)	Föroreningar (9)	Biologisk mångfald och ekosystem (10)	Begränsning av klimatförändringar (11)	Anpassning till klimatförändringar (12)	Vatten och marina resurser (13)	Cirkulär ekonomi (14)	Föroreningar (15)	Biologisk mångfald och ekosystem (16)	Minimiskyddsåtgärder (17)	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2022 (18)	Kategori (möjliggörande verksamhet), (20)	Kategori (omställningsverksamhet), (21)
		Mkr	%	%	%	%	%	%	%	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	Ja/nej	%	Möjliggörande	Omställning
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																			
Driftsutgifter för de miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheterna (A.1)		**-**	**-**														**-**		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																			
Driftsutgifter för verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) (A.2)		**-**	**-**																
Totalt (A.1 + A.2)		**-**	**-**														**-**		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																			
Driftsutgifter hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		-	-																
Totalt (A + B)		**0**	**100**																

GRI-INDEX

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar/Utelämnad information
GRI 2: Generella upplysningar 2021	**Organisation och redovisningsprinciper**			
	2-1	Information om organisationen	91	
	2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsrapporten	26, 91	
	2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	26	
	2-4	Förändringar i tidigare rapporterade uppgifter	26	
	2-5	Externt bestyrkande	59	
	Aktiviteter och anställda			
	2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	11, 13–13	
	2-7	Medarbetare	47	
	2-8	Medarbetare som inte är anställda	-	Information ofullständig och redovisas inte. Mätning etableras kommande år.
	Styrning			
	2-9	Sammansättning och struktur för styrning	60–65, 69–70	
	2-10	Nominering och val av högsta styrande organ	60–65	
	2-11	Ordförande för högsta styrande organ	62	
	2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	36, 62–64	
	2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan	36, 60–65	
	2-14	Högsta styrande organets roll i rapportering, hållbarhetsredovisningen	36	
	2-15	Intressekonflikter	34, 64–66, 119–120	
	2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar	62–63	
	2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	36–37, 61–63, 67, 69–70	
	2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	63, 67	
	2-19	Ersättningspolicyer	63–65, 67	
	2-20	Process för att fastställa ersättning	63–65, 67	
	2-21	Årlig total ersättning	-	Information ofullständig och redovisas inte. Mätning etableras kommande år.
	Strategi, policyer och utförande			
	2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling	6, 25–35	
	2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	34, 36, 44, 59, 65–66	
	2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	44, 65–66	
	2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	28, 34, 37, 66	
	2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av oro hos enheter för organisationen	66	
	2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar	44	
	2-28	Medlemskap i organisationer	35	
	Intressentdialog			
	2-29	Metod för intressentengagemang	37–38	
	2-30	Kollektivavtal	47	
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	**Väsentliga frågor**			
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor	37–39	
	3-2	Lista över väsentliga frågor	27, 38	
	3-3	Styrning av väsentliga frågor	36–37	

FORTS. GRI-INDEX

SPECIFIKA UPPLYSNINGAR

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar/Utelämnad information	SDG	UNGlobal Compact
SOCIALT ANSVAR						
GRI 401: Anställning 2016	401-1	Nyanställningar och personalomsättning	47	Information om förändring på ålder och kön är ofullständig och redovisas inte. Mätning etableras kommande år.	5, 8	3, 6
GRI 403: Hälsa och säkerhet 2018	403-1	Ledningssystem för hälsa och säkerhet	28–29		8	
	403-2	Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	28–29		8	
	403-3	Företagshälsovård	28–29		8	
	403-4	Anställdas delaktighet, samråd och kommunikation om hälsa och säkerhet i arbetet	28–29		8	
	403-5	Personalutbildning i hälsa och säkerhet i arbetet	28–29		8	
	403-6	Främjande av anställdas hälsa	29		8	
	403-7	Förebyggande och skadebegränsande åtgärder för hälsa och säkerhet i arbetet som är direkt länkade till affärspartners	28–29		8	
	403-8	Antal anställda som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet i arbetet	28		8	
	403-9	Arbetsrelaterade olyckor	40	Information om antal arbetade timmar för medarbetare som inte är anställda är ofullständig och redovisas inte.	8	
	403-10	Arbetsrelaterad ohälsa	40	Information är ofullständig och redovisas inte. Mätning etableras kommande år.	3, 8	
GRI 404: Utbildning 2016	404-2	Program och utbildningar för anställdas utveckling	30		8	3, 6
GRI 405: Mångfald och jämställdhet 2016	405-1	Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	47, 69–72		5, 8	3, 6
GRI 406: Icke-diskriminering 2016	406-1	Fall av diskriminering och vidtagna åtgärder	30	Orsaks- och åtgärdsnivå redovisas inte.	5, 8	3, 6
Serneke egen upplysning	N/A	Samhällsengagemang	29			
MILJÖMÄSSIGT ANSVAR						
GRI 302: Energi 2016	302-1	Energiförbrukning i organisationen	43		8, 12, 13	7, 8, 9
	302-2	Energiförbrukning utanför organisationen	43		8, 12, 13	7, 8, 9
	302-3	Energiintensitet	43		8, 12, 13	7, 8, 9
	302-4	Minskad energianvändning	43		8, 12, 13	7, 8, 9
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1	Direkta växthusgasutsläpp (scope 1)	42		8, 12, 13	7, 8, 9
	305-2	Indirekta växthusgasutsläpp från energiförbrukning (scope 2)	42		8, 12, 13	7, 8, 9
	305-3	Övriga indirekta växthusgasutsläpp (scope 3)	42		8, 12, 13	7, 8, 9
	305-4	Intensitet på växthusgasutsläpp	42		13	7, 8, 9
	305-5	Minskning av växthusgasutsläpp	42		13	7, 8, 9
GRI 306: Avfall 2020	306-1	Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	33, 44		8, 12, 13	7, 8, 9
	306-2	Hantering av betydande avfallsrelaterade effekter	33, 44		8, 12, 13	7, 8, 9
	306-3	Genererat avfall	44		8, 12, 13	7, 8, 9
	306-4	Avfall som avlägsnats från deponi, återvunnet avfall	44		8, 12, 13	7, 8, 9
	306-5	Avfall som gått till deponi, ej återvunnet avfall	44		8, 12, 13	7, 8, 9
Serneke egen upplysning	N/A	Miljöcertifierade projekt	31–32, 43		8, 9, 11, 12, 13	7, 8, 9

Serneke Group AB (publ) Org.nr 556574-4250 Kungsgatan 8, 111 43 Stockholm Telefon 08-562 500 00 info@serneke.se www.serneke.se Kvalitetsgranskad av Bureau Veritas enligt ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001 Certifierad av Bureau Veritas enligt ISO 14001 och ISO 45001

FORTS. GRI-INDEX

GRI Standard	Upplysning	Beskrivning	Sidhänvisning	Kommentar/Utelämnad information	SDG	UN Global Compact
ANSVARFULLT FÖRETAGANDE						
GRI 205: Antikorruption 2016	205-1	Verksamheter som granskats avseende korruptionsrisker	34, 44			
	205-2	Kommunikation kring och utbildning i policyer och rutiner för antikorruption	34, 66			1, 2, 3, 4, 5, 10
	205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	44			1, 2, 3, 4, 5, 10
GRI 206: Konkurrensbegränsande beteende 2016	206-1	Rättsliga åtgärder avseende konkurrenshämmande och monopolfrämjande beteende	44			1, 2, 3, 4, 5, 10
GRI 308: Bedömning av leverantörer utifrån miljökriterier 2016	308-1	Nya leverantörer som granskats avseende miljökriterier	34	Information om procentandel granskade leverantörer är ofullständig och redovisas inte. Mätning etableras kommande år.	8	1, 2, 3, 4, 5, 10
GRI 414: Bedömning av leverantörer utifrån sociala kriterier 2016	414-1	Nya leverantörer som granskats avseende sociala kriterier	34	Information om procentandel granskade leverantörer är ofullständig och redovisas inte. Mätning etableras kommande år.	5, 8	1, 2, 3, 4, 5, 10
Sernekes egen upplysning	N/A	Grön orderstock	35		9, 11, 12, 13	7, 8, 9
Sernekes egen upplysning	N/A	Digitalisering och innovation	35		9, 11, 12	8, 9

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret 2022 på sid. 25–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning än för och den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 4 april 2023
PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantia Belogorcev
Auktoriserad revisor
Medpåskrivande

AKTIEN

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

Betalkursen för Sernekes B-aktie sjönk med cirka 60 procent under 2022. Högsta kurs under året var 56,70 kr och lägsta kursen 21,15 kr. Börsvärdet vid årets slut uppgick till 622,7 Mkr. Totalt under 2022 omsattes 19,2 miljoner aktier, vilket motsvarar en omsättningshastighet om 21 procent.

Omvandling av aktier

Under året omvandlades samtliga tidigare aktier av serie A till aktier av serie B. Det totala antalet aktier (28 753 232 aktier) är oförändrat men det finns därmed inte längre några A-aktier i bolaget. Aktie av serie A medförde en (1) röst och aktie av serie B medför en tiondels (0,1) röst. Det totala antalet röster har således minskat från 7 267 323 till 2 875 323.

Aktieägare

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2022 till 7 007. Största ägare var vid samma tidpunkt Ola Serneke Holding AB, med 21,73 procent av antalet aktier och 21,73 procent av antalet röster. Näst största ägare var Lommen Holding AB med 14,79 procent av antalet aktier och 14,79 procent av antalet röster. Resterande ande. av aktier och röster ägdes av institutionella investerare och privatpersoner i Sverige och utomlands.

Utdelningspolicy

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

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 5 maj 2020 beslutades om ett aktiesparprogram för de anställda för åren 2021, 2022 och 2023. Programmen motsvarar i allt väsentligt de årligen återkommande aktiesparprogram som antogs vid årsstämman 2018 och omfattat åren 2018, 2019 och 2020. Deltagande i programmen förutsätter ett den anställdes förvärv och behållande av aktier av serie B i Serneke under programmets löptid. Deltagarna som behåller sparaktierna under sparperioden om cirka tre år och dessutom är anställda under perioden kommer efter utgången av respektive sparperiod, att för varje sparaktie hänförlig till sådan sparperiod utan kostnad erhålla 0,5 aktier av serie B i Serneke, s.k. matchningsaktier. Deltagare kommer utöver matchningsaktier även att, utan kostnad, kunna erhålla ytterligare aktier av serie B i Serneke, s.k. prestationsaktier under förutsättningen att deltagaren är anställd i koncernen under hela sparperioden samt att vissa prestationskrav uppfylls.

Styrelsen i Serneke Group AB har beslutat att införa aktiesparprogram för 2023 med motivering att utformningen av programmet inte längre fyller sitt syfte.

Det maximala antalet aktier som omfattas av programmen 2021 och 2022 uppgår till 1 180 423 aktier av serie B motsvarande cirka 5,1 procent av antalet utgivna aktier efter utspädning och cirka 1,7 procent av antalet röster efter utspädning.

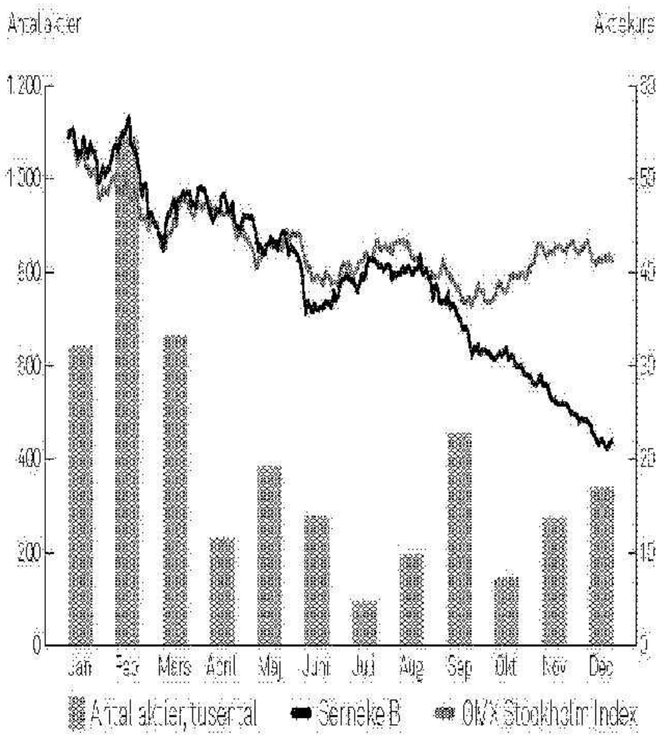
Bolaget har idag tillräckligt antal egna aktier av Serie B för att kunna leverera Matchnings- och Prestationsaktier enligt utestående program, vilket innebär att styrelsen vid årsstämman 2022 inte beslutade om förslag på bemyndigande för styrelsen att kunna återköpa aktier under den tiden till nästkommande årsstämma. Styrelsen avser att vid behov återkomma med förslag till återköpsbemyndigande vid kommande årsstämmor. Antal aktier i eget innehav uppgår till 446 501 stycken av serie B. Under åren 2019, 2020, 2021 och 2022 har inga aktier återköpts.

Nyckeltal

Mkr	2022	2021
Resultat per aktie före utspädning	-8,24	12,48
Resultat per aktie efter utspädning	-8,24	12,48
Vägt genomsnittligt antal aktier, före utspädning	28 287 988	27 862 221
Vägt genomsnittligt antal aktier, efter utspädning	28 287 988	27 862 221
Kassaflöde från verksamheten per aktie, före utspädning	-24,60	4,11
Kassaflöde från verksamheten per aktie, efter utspädning	-24,60	4,11
Eget kapital per aktie, före utspädning	79,56	87,85
Eget kapital per aktie, efter utspädning	79,56	87,85
Börskurs vid årets slut	22,0	54,7
Utdelning, kr	0[1]	0

1) Styrelsens förslag till årsstämman 2023.

AKTIENS KURSUTVECKLING 2022



FORTS. AKTIEN

Sernekes tio största aktieägare, 31 december 2022

Namn	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Andel aktier, %	Andel röster, %
Ola Serneke Holding AB	6 151 483	6 151 483	21,73	21,73
Lommen Holding AB	4 186 482	4 186 482	14,79	14,79
Fastighets AB Balder	2 300 000	2 300 000	8,13	8,13
Svolder Aktiebolag	1 750 300	1 750 300	6,18	6,18
Försäkringsaktiebolaget Avanza	1 198 956	1 198 956	4,24	4,24
Christer Larsson i Trollhättan AB	887 000	887 000	3,13	3,13
Vision Group Invest AB	800 662	800 662	2,83	2,83
Mediuminvest AS	796 221	796 221	2,81	2,81
Lecgeling AB	780 000	780 000	2,76	2,76
Bengt Erik Arne Ströström	385 515	385 515	1,36	1,36
Totalt, 10 största	**19 236 619**	**19 236 619**	**67,96**	**67,96**
Övriga aktieägare	9 070 112	9 070 112	32,04	32,04
Totalt	**28 306 731**	**28 306 731**	**100,0**	**100,0**
Återköpegna aktier	446 501	446 501		
Totalt registrerade aktier	**28 753 232**	**28 753 232**		

Ägarstruktur, 31 december 2022

Antal aktier	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier, %
1–1 000	6 775	974 340	3,4
1 001–10 000	693	1 997 444	7,0
10 001–100 000	114	3 278 495	11,6
100 001–	25	22 056 452	78,0
Totalt	**7 007**	**28 306 731**	**100,0**

Källa: Euroclear och Serneke

Aktieslag, antal aktier och antal röster, 31 december 2022

Aktieslag	Aktier	Röster
A-aktier	–	–
B-aktier	28 306 731	28 306 731
Summa	28 306 731	28 306 731
Egetinnehav	446 501	
Totalt antal	**28 753 232**	

Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring av antal aktier	Aktier av serie A	Aktier av serie B	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde per aktie
2004	Bolaget bildas	1 000		1 000			100 000	100
2005	Nyemission	4 000			5 000	400 000	500 000	100
2011	Fondemission/uppdelning av aktier	9 995 000	5 000 000	4 995 000	10 000 000	500 000	1 000 000	0,10
2012	Nyemission	478 000		478 000	10 478 000	47 800	1 047 800	0,10
2012	Nyemission	1 047 670		1 047 670	11 525 670	104 767	1 152 567	0,10
2013	Nyemission	2 717 256	360 000	2 357 256	14 242 926	271 725,6	1 424 292,6	0,10
2014	Nyemission	286 000		286 000	14 528 926	28 600	1 452 892,6	0,10
2015	Utbyte konvertibler	1 309 586		1 309 586	15 838 512	130 958,6	1 583 851,2	0,10
2015	Nyemission	727 273		727 273	16 565 785	72 727,3	1 656 578,5	0,10
2016	Nyemission i samband med börsintroduktion	5 681 818		5 681 818	22 247 603	568 181,8	2 224 760,3	0,10
2016	Utbyte konvertibler	467 249		467 249	22 714 852	46 724,9	2 271 485,2	0,10
2017	Utbyte konvertibler	533 600		533 600	23 248 452	53 360	2 324 845,2	0,10
2018	Omvandling	0	–4 658 000	+4 658 000	23 248 452	0	2 324 845,2	0,10
2020	Nyemission	2 300 000		2 300 000	25 534 452	230 000	2 554 845,2	0,10
2021	Nyemission	3 204 780		3 204 780	28 739 232	320 478	2 875 323,2	0,10
2022	Omvandling	0	–5 210 000	+5 210 000	28 739 232	0	2 875 323,2	0,10

Analytiker som följer Serneke

David Fenmalm, Nordea	david.fenmalm@nordea.com

Aktiekapital och röster

Aktiekapitalet uppgår till 2 875 323,20 kr fördelat på 28 753 232 aktier, var och en med ett kvotvärde om 0,1 kr.

Aktieinformation

Namn	Serneke Group B
Börs	Nasdaq Stockholm
Noterad sedan	24 november 2016
Notering	Small Cap Stockholm
Sektor	Construction & Materials
Symbol	SRNKE B
Valuta	SEK
ISIN-kod	SE0007273841

Kopia för granskning. Signerad av 3 personer. Se till att dokumentets integritet är bevarad när du skriver ut. Verifiera äktheten på https://www.signicat.com/verify med ID: 9201-4930-4202-6A4C-9E3F

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Serneke Group AB (publ), org.nr 556669-4153 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. Serneke Group AB, med säte i Göteborg, är moderbolag i koncernen.

Verksamhet

Koncernen erbjuder heltäckande tjänster inom entreprenad och projektutveckling inom privat såväl som offentlig sektor. Sernekes verksamhet finns i hela Sverige men fokuseras mot de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Affärsidé

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

Flerårsöversikt, koncernen

Mkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Resultaträkning				
Intäkter	9 205	8 735	8 871	8 725
Rörelseresultat	-109	235	-414	-84
Resultat efter finansnetto	-277	236	-502	-111
Årets resultat	-233	349	-358	-82
Nyckeltal				
Tillväxt, %	5,4	27,1	2,2	3,2
Organisk tillväxt, %	5,4	27,1	2,2	3,2
Rörelsemarginal, %	-1,2	2,7	-8,0	-1,2
Soliditet, %	31,7	35,7	32,5	38,0

Orderingång och orderstock

För perioden januari-december 2022 uppgick orderingången till 7 093 Mkr (8 345). Orderstocken uppgick vid utgången av året till 10 582 Mkr, att jämföra med 12 101 Mkr vid utgången av 2021.

Intäkter

Koncernens intäkter för 2022 uppgick till 9 205 Mkr (8 735), en ökning med cirka 5,4 procent jämfört med föregående år. Serneke Sverige ökade intäkterna med 13,7 procent till 9 212 Mkr (8 103).

Serneke Invests intäkter ökade till 2 116 Mkr (1 686). Ökningen består bland annat av försäljningsvinster av kvarteret Aurora i Karlastaden till JV-bolaget Karlastaden Group AB.

Koncerninterna elimineringar uppgår till 2 307 Mkr och avser i första hand interna leveranser till Karlastaden.

Resultat

Förseresultatet uppgick till -109 Mkr (235). Förändringen mot föregående år beror framför allt på lägre vinster från försäljningar inom affärsområdet Invest. Det i omvärlden med följd av avvaktande attityd, prisutvecklingen på material, samt en konkurs hos en underleverantör har påverkat rörelseresultatet negativt.

Finansiell ställning

Koncernens balansomslutning uppgick per den 31 december till 7 713 Mkr (6 874) och soliditeten uppgick till 31,7 procent (35,7). Likvida medel uppgick vid periodens slut till 252 Mkr (575) och utöver det har koncernen en kreditfacilitet om 500 Mkr varav 74 Mkr är utnyttjade av ställda garantier. Totala disponibla likvida medel vid periodens slut uppgick till 624 Mkr (775). Koncernen har också outnyttjade bevi jade byggnadskrediter om 335 Mkr och därmed är finansieringen säkerställd för kommande egenutvecklade projekt. Utöver detta har JV-bolaget Karlastaden AB som ägs till 50% av Serneke ett outnyttjat bevi jat byggnadskreditiv om 780 Mkr.

Eget kapital uppgick per den 31 december till 2 252 Mkr (2 467). Förändringen utgörs huvudsak av periodens resultat om -233 Mkr.

Nettolåneskulden uppgick per den 31 december till -625 Mkr (-873). De främsta förändringarna avser amortering av obligation om 500 Mkr och i samband med amorteringen har ett långfristigt bankslån på motsvarande belopp tagits upp samt ytterligare ett lån på 223 Mkr. Utöver detta har långfristiga räntebärande fordringar ökat i samband med försäljningar till JV-bolaget Karlastaden Group AB. Därutöver har finansieringsverksamheten påverkats positivt av ökat

Intäkter

Mkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Sverige	9 212	8 103
Invest	2 116	1 686
Internationellt	0	3
Koncerngemensamt	184	135
Elimineringar	-2 307	-1 209
Summa	**9 205**	**8 735**

Rörelseresultat

Mkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Sverige	-79	57
Invest	98	319
Internationellt	-3	-18
Koncerngemensamt	-51	-72
Elimineringar	-74	-51
Summa	**-109**	**235**

Den rådande situationen bedöms löpande av styrelsen och koncernledningen. Serneke upplever en avmattning i marknaden i Sverige samt en följd av ökade materialoch bränslepriser, inflation och stigande räntor. Den positiva trend som bolaget redovisat under första halvåret av året förmår inte fullt ut att absorbera effekterna av avmattningen. Bolagets helhetsaffärer är beroende av försäljningar från projektutvecklingsverksamheten. Utebliven transaktioner har påverkat resultatet och medfört negativt kassaflöde för 12-månadersperioden 2022. Sernekes styrelse och koncernledning arbetar med en rad åtgärder för att säkerställa tillgång till erforderlig likviditet. Sedan höstas har bolaget drivit på genomförande av ett kostnadsbesparingsprogram och begränsat investeringar i egenutvecklade projekt samt intensifierat arbetet med försäljning av koncernens projektportfölj samt andra tillgångar i syfte att renodla bolagets verksamhet och frigöra likviditet. Vidare förs liksom tidigare löpande dialoger med kreditgivare. Styrelsens och koncernledningens bedömning är att vid genomförande av ovan åtgärder kommer tillräcklig likviditet att erhållas för att säkerställa fortsatt drift.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -696 Mkr (113). Förutom resultatet har detta påverkats negativt av olika försäljningar från affärsområde Invest där köpeskilling inte omedelbart utgjorts av kontant ersättning (motsvarande 215 Mkr), samt uppbyggnad av lager (projektfastigheter) i egenutvecklade projekt inom affärsområde Invest där finansieringen utgörs av byggkrediter. Den senare uppgår isolerat till 290 Mkr under året. Sammantaget uppgår dessa poster till 505 Mkr vilket påverkar det operativa verksamhetsflödet negativt.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -44 Mkr (20) och förklaras främst av fordringar som uppkommit i samband med försäljning av kvarter i Karlastaden till JV-bolaget Karlastaden Grupp AB, utdelning från intresseföretag samt från avyttring av materiella anläggningstillgångar.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 417 Mkr (206) och förklaras främst av amortering av lån om -1 042 Mkr varav amortering obligation uppgick till -500 Mkr. Nya lån har upptagits till ett belopp om 1 443 Mkr.

Periodens kassaflöde uppgick till -323 Mkr (341).

Väsentliga händelser under året

Påtaglig avmattning i marknaden

Utvecklingen i omvärlden, med inflation, stigande räntor, ökad geopolitisk oro och osäkerhet kring konsekvenserna härav har under året att påverka stora delar av entreprenad-, projekt- och fastighetsmarknaderna. Till konsekvenserna hörde en nedgång i bostadsbyggandet, färre transaktioner och kraftigt stigande material- och bränslepriser.

Förändringar i koncernledningen

I början av 2022 skedde flera förändringar i koncernledningen. Mikael Hultqvist tog över som VD för Serneke Sverige. Carole Lindmark tillträdde rollen som kommunikationschef, Johanna Rutberg som General Counsel och Kaia Eichler som hållbarhetschef. Förändringarna gjordes för att accelerera förändringstakten och bygga ett starkare bolag.

Avtal med ICA Fastigheter kring handel och bostäder i Lund

Serneke och ICA Fastigheter tecknade i början av 2022 ett totalentreprenadavtal gällande nyproduktion av ett helt nytt kvarter om drygt 22 000 kvadratmeter Brunnshög i Lund. Serneke och ICA Fastigheter har sedan februari 2021 arbetat i samverkan med att utforma och projektera det nya handelskvarteret Bona Terra på Brunnshög i Lund. Projektet omfattar drygt 22 000 kvadratmeter fördelat på en handelsfastighet i entréplan och en bostadsfastighet ovanpå. I handelsfastigheten kommer sällanköpshandel att finnas samt en ICA-but och andra kommersiella lokaler. Bostadsfastigheten omfattar 258 hyreslägenheter, vilka kommer ägas och förvaltas av Lansa Fastigheter AB.

Byggnaden kommer att certifieras med Miljöbyggnad Silver och håller en hög hållbarhetsnivå utifrån ett hållbarhetsprogram som utvecklats tillsammans med Lunds kommun. Projektet beräknas stå klart 2025. Det totala omsättningsvärdet för projektet uppgår till drygt 548 miljoner kronor.

Fördjupat samarbete med Balder

I slutet av april inleddes avtal med Fastighets AB Balder om att tillsammans utveckla kvarteret Aurigan i Karlastaden. Serneke har genom två transaktioner överlåtit den aktuella fastigheten till det av parterna gemensamt ägda bolaget Karlastaden Grupp AB, det JV-bolag som bildades i samband med en tidigare affär under 2021.

Den första transaktionen omfattar fastighetens högre del och den andra omfattar den lägre sockeldelen av det kommande kvarteret. Både delar omfattas av att gemensamt ramavtal för fortsatt utveckling och entreprenad.

Det underliggande fastighetsvärdet för affärens första del uppgår till cirka 295 miljoner kronor, och transaktionen inkluderades i rapporteringen för första kvartalet 2022. Det två affären har ett underliggande fastighetsvärde som uppgår till 291 miljoner och ingick i rapporteringen för andra kvartalet 2022.

Byggnaden kommer att få 36 våningar och omfatta cirka 48 000 kvadratmeter. Utöver cirka 400 lägenheter kommer den även att rymma kontorslokaler samt butiker och restauranger i bottenplan. Det blir enligt planen det tredje högsta huset i staden och därmed även det tredje högsta bostadshuset i Göteborg.

Serneke kommer att ansvara för byggnation och fastighetsutveckling av kvarteret Aurigan, med ett beräknat ordervärde om cirka 1 650 miljoner kronor. Ordervärdet inkluderas i orderingången vid ingångna avtal.

Amortering på utestående obligationslån

Serneke valde i maj att utnyttja rätten till frivillig förtida inlösen av samtliga utestående seniora icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta, med förfallodag den 7 december 2022 (ISIN SE0011256338). Det sammanlagda nominella beloppet uppgick till 500 Mkr. Amorteringen skedde enligt gällande obligationsvillkor. I samband med amorteringen togs ett långfristigt banklån på motsvarande belopp upp.

Entreprenadavtal för andra fasen av projektet nya reningsverket i Kalmar

Serneke och Kalmar Vatten ingick i augusti entreprenadavtal avseende byggnation av ett nytt kretsloppsverk intill det gamla reningsverket på Södra Utmarken i Kalmar. Orderstocken uppgår till cirka 1,4 miljarder kronor. Byggnationen startade i början av september 2022 och det nya reningsverket beräknas stå klart under fjärde kvartalet 2025.

Avtalet baseras på det samverkansavtal som tecknades 2019 avseende utveckling av ett driftsäkert och hållbart kretsloppsverk intill det gamla reningsverket på Södra Utmarken i Kalmar. Projektet, som genomförs i samverkan i flera faser, har sedan dess genomgått fas 1 där projektering och budgetering ingått.

Beslut om kostnadsbesparingsprogram

Utvecklingen i omvärlden, med inflation, stigande räntor, ökad geopolitisk oro och osäkerhet som under året att påverka stora delar av entreprenad-, projekt- och fastighetsmarknaderna. Till konsekvenserna hörde en inbromsning i bostadsbyggandet, färre transaktioner och kraftigt stigande material- och bränslepriser.

Förutsatt möte utvecklingen beslutades i november om ett större kostnadsbesparingsprogram, som utöver personalneddragningar även innebar avveckling av ett antal verksamheter inom entreprenadverksamheten. Sammantaget väntas åtgärderna medföra minskade kostnader om cirka 120 Mkr på årsbasis.

Omvandling av aktier

På begäran av ägare till aktier av serie A omvandlades i slutet av året samtliga aktier av serie A till aktier av serie B. Det totala antalet aktier (28 758 232 aktier) är oförändrat, men det totala antalet röster har därmed minskat från 72 873 232 till 28 758 232.

Karlatornet i produktion

Under hela året pågick byggandet av Karlatornet, som beräknas nå sitt slutliga höjd på 246 meter och 74 våningar under sommaren 2023. Målet är att kunna starta inflyttningen under tredje kvartalet 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 34.

Framtidsutsikter

Framtidsutsikterna för bygg- och entreprenadmarknaden i Sverige ser i grunden botten positiva ut. Den växande befolkningen förväntas ha en positiv effekt på byggandet, genom ökad efterfrågan på bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter.

Under 2023 väntas dock stigande räntor, sjunkande disponibla inkomster och bostadspriser, samt ett avvecklat investeringsstöd, medföra fortsatta utmaningar. Bostadsbyggandet väntas enligt Boverket sjunka under året. Sammantaget beräknas startbesked ges för cirka 39 000 bostäder under året, att jämföra med 80 000 under 2022 och 71 000 under 2021. Även lokal- och anläggningssektorerna beräknas enligt branschföreningen Byggföretagen minska, om än inte lika kraftigt i samma omfattning. Efterfrågan på projekt avseende samhällsfastigheter bedöms av Bolaget som fortsatt stabil.

Kostnaderna för byggmaterial steg kraftigt under 2022. Under slutet av året noterades dock fallande materialkostnader för viktiga insatsvaror som trä, järn och stål något. Denna utveckling har sedan fortsatt under 2023 och priserna väntas framöver fortsätta att falla.

Till andra faktorer som kan komma påverka hur utkomsten av löneförhandlingarna i avtalsrörelsen 2023.

Sernekes orderstock uppgick vid utgången av året till 10 382 Mkr, vilket motsvarar drygt 1,7 gånger årsomsättningen för entreprenadverksamheten 2022.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 § har bolaget valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 25–50 i detta dokument.

Medarbetare

Medelantalet anställda under 2022 uppgick till 1 218 jämfört med 1 173 under föregående år.

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

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

Styrelsens arbete under året

Sernekes styrelse består av sju ledamöter. Under 2022 har styrelsen haft 14 protokollförda möten. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter genom att fastställa koncernens mål och strategier, säkerställa rutiner och system för uppföljning av de fastslagna målen, fortlöpande bedöma koncernens ekonomiska situation samt utvärdera den operativa ledningen. Generellt gäller att styrelsen behandlar frågor som är av väsentlig betydelse för koncernen. Huvudfrågor under året, utöver de frågor som åligger styrelsen att behandla enligt styrelsens arbetsordning, har varit strategiska beslut kring omorganisation, fastighetsaffärer och finansiering. En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av bolagsstyrningsrapporten.

Ersättning till ledande befattningshavare

Enligt aktiebolagslagen ska årsstämman besluta om riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, för riktlinjerna se bolagsstyrningsrapporten. Med ledande befattningshavare avses Sernekes koncernledning. Styrelsen kommer på årsstämman 2023 lägga fram ett förslag för beslut gällande dessa ersättningar, innefattande att de ska vara marknadsmässiga och konkurrenskraftiga. Det fullständiga förslaget kommer att publiceras i samband med kallelsen till årsstämman.

Moderbolaget

Sernekes Group AB:s (publ) verksamhet omfattar i huvudsak koncernledning och koncerngemensamma tjänster. Intäkterna för januari–december 2022 uppgick till 185 Mkr (155) och rörelseresultatet uppgick till -1 Mkr (-2).

Aktien

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

Utdelningspolicy och föreslagen utdelning

Sernekes långsiktiga utdelningspolicy är att dela ut 30–50 procent av nettoresultatet efter skatt för föregående räkenskapsår. Styrelsen föreslår ingen utdelning för räkenskapsåret 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande stående fritt eget kapital, kr:

Balanserat resultat	-554 010 565
Överkursfond	1 089 296 943
Årets resultat	-48 146 856
Summa	**487 139 522**

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

Utdelning	-
Överföres i ny räkning:	487 139 522
Summa	**487 139 522**

RISK OCH RISKHANTERING

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

All affärsverksamhet är förenad med risker. Risker som hanteras väl kan leda till möjligheter och värdeskapande, medan risker som inte hanteras rätt kan medföra skador och förluster. Ett kontrollerat risktagande är avgörande för god lönsamhet. Serneke arbetar med riskhantering ur både ett koncernperspektiv och ett operativt perspektiv. Förmågan att identifiera, utvärdera, hantera och följa upp risker utgör en viktig del av styrningen och kontrollen av Sernekes affärsverksamhet. För att minska framtida risker har Serneke dessutom infört processer för att identifiera och dokumentera negativa avvikelser/förbättringspotential och baserat på dessa arbetar verksamheten med löpande förbättringar. Sammanfattningsvis är syftet att koncernens strategi, med fokus på stabil och lönsam tillväxt, kan genomföras baserad på att välavvägt risktagande inom fastställda ramar.

Ansvar och organisation

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att inrätta att effektivt system för intern kontroll och riskhantering. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till den verkställande direktören. Respektive chef inom Sernekekoncernen ansvarar för riskarbetet inom det egna affärsområdet. Ansvaret avser både det löpande arbetet med operativa och andra relevanta risker och att driva och utveckla riskarbetet. Bolagets Legal & Compliance avdelning, tillsammans med Finans, ansvarar för att samordna koncernens riskarbete. Sernekegemensamma processer finns beskrivna i bolagets verksamhetsledningssystem.

Uppföljning och rapportering

Sernekes riskarbete följs systematiskt upp av koncernledningen bland annat genom kvartalsvis rapportering av de koncernens största risker. Rapporterna beskriver utvecklingen inom respektive riskområde inklusive utveckling av identifierade risker. Koncernens ekonomichef rapporterar löpande till revisorsutskottet om utvecklingen av de finansiella riskerna och arbetet med internkontroll. VD och koncernens General Counsel rapporterar löpande till styrelsen om arbetet med riskhantering och utvecklingen av koncernens risker.

Identifierade risker och osäkerhetsfaktorer

Nedan följer en sammanfattning av de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms kunna ha en väsentlig påverkan på Sernekes verksamhet samt vilka processer och aktiviteter som genomförs för att riskerna ska hanteras på ett för Serneke effektivt sätt.

Riskkategorier

På följande sidor beskrivs de viktigaste riskerna kopplade till Sernekes verksamhet och branschen, som skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, strategi, lönsamhet, kassaflöde, aktieägarvärde eller anseende. Riskerna är indelade i fyra kategorier. Hållbarhetsrisker samt risker kopplat till bristande efterlevnad av lagar och regler, såväl inom Serneke som i leverantörskedjan, är integrerade i riskkategorierna.

Omvärldsrisker/strategiska risker – är främst externa faktorer som kan påverka Sernekes verksamhet och som styrelse och ledning har begränsad möjlighet att påverka i det korta perspektivet men måste förhålla sig till i planeringen och styrningen av verksamheten. Strategiska risker inkluderar även interna faktorer som kan förevara möjligheterna att nå företagets övergripande affärsmål.

Operativa risker – är relaterade till den löpande verksamheten och är sådana som Serneke till stor del själv eller genom samarbetspartners kan kontrollera och förebygga. De är bland annat relaterade till genomförandet av projekt, affärsplan, kortsiktiga mål och en effektiv resursanvändning.

Finansiella risker – avser bland annat kredit-, valuta-, likviditets-, finansierings- och ränterisker som kan påverka företagets resultat negativt. De finansiella riskerna finns även beskrivna i not 4.

Förändring av riskmiljön 2022

Under året har situationen i omvärlden fortsatt präglats av ökad osäkerhet. Avsaknaden av rådande faktorer som påverkar bolaget och branschen. En avmattning till följd av krig i Europa, ökade material- och bränslepriser, inflation och stigande räntor har påverkat bolagets verksamhet med bl.a. utebliven transaktioner som följd. Som svar på inbromsningen i bygg- och fastighetsbranschen har Serneke infört ett effektiviseringsprogram med kraftiga åtgärder för att effektivisera organisationen, renodla uppdraget, minska investeringarna i egenutvecklade bostadsprojekt och sänka kostnaderna. Serneke har även anpassat personalstyrkan enligt åtgärderna i programmet och avslutat cirka 100 personer om uppsägning. Fortsatt fokus under året har legat på att reducera risker kopplat till entreprenadprojekt, genom fortsatt implementering av processer och rutiner som möjliggör och underlättar dels ett ökat fokus på selektering av projekt i anbudsfas, dels kontinuerlig uppföljning av projekt i genomförandefas.

Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD)

Serneke har under året påbörjat implementeringen av TCFDs rekommendationer för styrning och rapportering av klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. En första genomlysning har under 2022 genomförts av existerande styrning och processer, för att identifiera prioriterade aktiviteter för vidare implementering. Serneke har arbetet med att förankra arbetet i verksamheten och även utvecklat företagets rapportering i enlighet med dess rekommendationer.

Om TCFD

2017 lanserades initiativet Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD). Hittills har knappt 1 000 företag och organisationer anammat TCFD för att bättre kunna identifiera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter. Rent konkret handlar TCFD om att ha finansiell kontroll på hur den egna organisationen påverkas av att klimatet förändras samt hur den påverkas av styrmedel för att minska utsläppen av växthusgaser. Läs mer om Sernekes rapportering av TCFD, på sid 43.

OMVÄRLDSRISKER/STRATEGISKA RISKER

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
Ekonomisk tillväxt	Entreprenad- och fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, BNP-tillväxt, sysselsättning och inkomstutveckling för nya bostäder och lokaler, förändringar i räntestruktur, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke bevakar den makroekonomiska utvecklingen noggrant och fokuserar kontinuerligt på effektiviserings-arbete och kostnadskontroll.
Demografi	Befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar efterfrågan på bostäder. Serneke strävar efter att vara verksamt i regioner som har en uthållig befolkningstillväxt, exempelvis storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Trots detta finns en risk att förändrade mönster avseende befolkningstillväxt och migrationsströmmar påverkar förutsättningarna för Sernekes verksamhet, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke följer den demografiska utvecklingen noggrant och strävar efter att vara verksamt i regioner som har en uthållig befolkningstillväxt. Särskilt fokus ligger på storstadsregio-nerna Stockholm, Göteborg och Malmö.
Förändringar i efterfrågan och konkurrenssituation	Sernekes framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Sernekes förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Serneke kan vid vissa tillfällen behöva göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller anpassningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke strävar efter att nära samarbete med kunder och partners. Därigenom ökar möjligheter att förutse och reagera på förändringar i efterfrågan.
Förändringar i regelverk	Förändringar i regelverk kan medföra konsekvenser på såväl den operativa verksamheten, som lönsamhet och finansiell ställning. Exem-pelvis kan internationella överenskommelser och regionala initiativ syftande till att begränsa utsläpp av växthusgaser leda till ökade regleringar för bygg- och entreprenadsektorn, både avseende byggnation och rapportering av miljöpåverkan. Sammantaget skulle detta kunna medföra en väsentlig negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke har under året tillförts kompetens inom hållbarhet och compliance. Bland annat har en General Counsel och en Governance Officer rekryterats.
Klimatförändringar	Sernekes verksamhet är exponerad för miljö- och klimatrelaterade risker, som även kan leda till skada för människa och affär. Bristande kompetens och förlångsam anpassningstakt kan leda till att de produkter och tjänster som Serneke erbjuder inte möter kunders och övriga intressenters krav och förväntningar. De kan även komma att påverka den långsiktiga möjligheten till finansiering, eller påverka investerares syn på Serneke som investeringsobjekt. Fysiska klimatförändringar omfattar ett stort antal områden. Till dessa hör bland annat risker relaterade till brister i leverantörskedjan, hårdare regelverk, omställningsrisker och ökade energipriser. Därutöver finns också fysiska risker kopplade till exempelvis extrema väderförhållanden.	Serneke arbetar med att kontinuerligt reducera utsläppen av koldioxid. Det övergripande målet är att senast 2045 ha en nettonoll klimatpåverkan. Serneke arbetar även med att i än högre utsträckning integrera klimatfrågan i såväl egenutveck-lade projekt som i entreprenadprojekt. Inom koncernen pågår även ett arbete med att utveckla och förbättra mät- och beräkningsmetoder för utsläpp.
Samhällsstörande händelser, t.ex. pandemier, krig i närområdet, energibrist	Större samhällsstörande händelser, exempelvis epidemier, pandemier, krig eller civila oroligheter, energibrist eller andra händelser skulle kunna medföra risker för Serneke i form av hälsokonsekvenser för medarbetare, störningar i leverantörskedjan, störningar på bostadsmarknaden, stängning av kontor och ändrade arbetssätt.	Risken hanteras huvudsakligen inom ramen för Sernekes organisation för omvärldsbevakning och krishantering. Strukturer, processer och rutiner har stärkts påtagligt som en konsekvens av pandemin.
Risker relaterade till tillväxt	Tillväxt kan resultera i brister i kontrollen av den löpande verksamheten, inklusive bland annat brister i arbetssätt, kontroll av underentreprenörer och uppföljning av pågående projekt. Detta kan i sin tur medföra en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Sernekes nuvarande strategi och affärsplan sätter stort fokus på stabilitet och lönsamhet. Till åtgärderna hör att säkerställa rätt förutsättningar i alla projekt – från urval och arbete till genom-förande och färdigställande. Därutöver även ökad kontroll, skärpt riskhantering och effektivare utnyttjande av resurser.
Risker relaterade till kompetens och nyckelpersoner	Konkurrensen om duktiga, erfarna och engagerade medarbetare är hög. Sernekes förmåga att certifiera, utveckla, attrahera och behålla rätt medarbetare, med rätt kompetens och inställning, är helt avgörande för koncernens fortsatta framgång. Medarbetarnas kompetens och prestationer är avgörande för att nå satta mål och fortsätta utvecklas som företag.	Inom Serneke bedrivs ett kontinuerligt arbete med att utveckla och stärka medarbetarerbjudandet. Utöver mark-nadsmässiga arvoden och förmåner ges möjlighet till löpande kompetensutveckling. Inom nya koncerner beskrivs ett målmedvetet arbete för att möjliggöra intern rörlighet och karriärutveckling.

Kopiering, spridning och vidarebefordran av denna rapport är förbjuden. Rapporten är skyddad enligt lagen om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk.

OPERATIVA RISKER

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
Risker relaterade till utveckling av projekt och fastigheter	Utveckling av projekt och fastigheter i egen regi och tillsammans med samarbetspartners, innebär förutom en entreprenadrisk (förekommande fel) också en utvecklings-, försäljnings- och värderisk. Om dessa risker materialiseras kan det leda till ökad kapitalbindning men även förseningar eller behov av nedskrivning.	Serneke har en genomarbetad process för att fånga upp risker i projekt som följs upp månadsvis. Vidare har Serneke kompetenta medarbetare som stödjas av löpande vidareutbildning och den senaste erfarenheter från branschen. En viktig del är koncernens egna samlade erfarenheter från liknande projekt och de lösningar som utvecklats för specifika situationer.
Risker relaterade till produktionen, inkl. risker i anbud	Hit hör bland annat risker relaterade till höjda inköpspriser till följd av materialbrist, skatter eller underentreprenörer. Den viktigaste operativa riskbegränsningen i entreprenadverksamheten sker normalt i anbudsförfarandet. Anbud som inte är tillräckligt genomarbetade, eller som bygger på felaktiga kalkyler, kan leda till såväl försämrat resultat, försämrad intern kontroll, som ökade kostnader. Risken att planerandet försenas, detaljplaner inte godkänns eller att bygglov och andra tillstånd erforderliga för nybyggnation eller renovering inte erhålls eller försenas.	Innan anbud lämnas säkras alltid resurser för att hantera projekten. Lämnade anbud säkerställs alltid att identifierade risker är hanterbara och kalkylerbara. Serneke har de senaste åren skaffat sig erfarenheter från större och komplexa projekt, samt anställt senior kompetens inom riskanalys, kalkyl och projektledning.
Prisutveckling under projektets produktionstid	Risker att fastighetsmarknaden utvecklas negativt under pågående projekt, vilket kan göra fastigheter svårsålda.	Eftersträvar att tid för försäljning före eller i anslutning till produktionsstart, genom arbetad process med tydliga analysmodell och beslutsstruktur som beaktar avsättningsmöjligheterna innan en investering sker.
Risker relaterade till arbetsmiljö och hälsa	Sernekes verksamhet kan orsaka arbetsskador och föranleda olyckor och ohälsa som drabbar Sernekes anställda, underentreprenörer eller andra som på olika sätt påverkas av koncernens verksamhet. Detta kan i sin tur leda till allvarliga kroppsskador, kronisk ohälsa eller i värsta fall dödsfall. Olyckor eller allvarliga tillbud kan även aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning. Det kan även resultera i böter, straffavgift eller åtal.	Sernekes rutiner och skydds- och ordningsregler för arbetsmiljö, hälsa och säkerhet innehåller regler om hur medarbetare och annan personal på våra arbetsplatser förväntas bete sig. Detta innefattar utbildning, rapportering av riskobservationer, tillbud och olyckor, riskbedömning, instruktioner om personlig skyddsutrustning och systematisk uppföljning. Därutöver sker viss internutbildning i systematisk arbetsmiljö för medarbetare i ledande befattningar.
Miljörisker	Sernekes verksamhet kan medföra negativ påverkan på miljön och/eller skador på människor och ekosystem. Olyckor eller allvarliga tillbud kan även aktualisera skadeståndsansvar och negativ publicitet, vilket kan få en negativ effekt på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Serneke är certifierade inom ISO 14001. Alla medarbetare är utbildade i miljökunskap. Genom intern miljöexpertis säkerställs att regelverk implementeras och att efterlevnad följs upp. Därutöver sker en kontinuerlig dialog med leverantörer för att minimera risker för incidenter med bäring på miljö.
Risker relaterade till mänskliga rättigheter, etik och uppförande	Ett gott renommé är av stor betydelse för Sernekes framgång. Handlingar som innebär att företaget eller dess företrädare bryter mot mänskliga rättigheter, etiska koder, interna såväl som externa, avseende förväntat uppträdande mot omvärld, kunder, medarbetare eller andra, riskerar att allvarligt skada företagets varumärke. De kan därigenom även medföra en negativ påverkan på företagets resultat och finansiella ställning.	Serneke har genomfört ett omfattande arbete att omarbeta bolagets Uppförandekod (Code of conduct) två uppsättningar – för medarbetare och för affärspartners. Bolaget har under 2022 fortsatt hålla utbildningar och anslagit information kring Uppförandekoden. Vidare har utbildningsgraden i organisationen kring denna följts upp och förbättrats.
Informations- och IT-säkerhet	Takt med ökad digitalisering ökar även kraven på åtkomst till IT-system. Detta medför sin tur en ökad sårbarhet för cyberattacker och driftstopp, vilka kan medföra ekonomiska konsekvenser. Information i systemen kan även komma att manipuleras, raderas eller hamna i orätta händer.	Sernekes arbete med IT-säkerheter tar utgångspunkt i löpande riskanalyser. Dessa ligger till grund för regelbundna genomgångar av IT-system och behörigheter, tester och back up. Serneke arbetar också enligt principen om lägsta behörighet, dvs. access endast till nödvändiga system.

Kvarnstenshuset, Kvarnstensgatan 4, Göteborg, 031-335 00 00, info@serneke.se, www.serneke.se
Serneke Group AB, 556574-9824

FINANSIELLA RISKER (SE NOT 4 FINANSIELL RISKHANTERING)

Risk	Beskrivning av risken	Hantering
Ränterisk	Sernekes verksamhet finansieras, förutom av eget kapital, genom upplåning. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Serneke väljer för räntebindning. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Sernekes resultat och kassaflöde.	Finanspolicyn reglerar hanteringen av Sernekes ränterisk. Rådande räntenläge bevakas löpande.
Likviditetsrisk	Sernekes betalningsåtaganden består huvudsakligen av kostnader för material och underentreprenörer samt personalkostnader. Om Serneke inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernen bevakar löpande sin likviditet med månatlig rapportering till styrelse och ledning. Likviditetsplaneringen sker löpande med fokus på det kortsiktiga såväl som långsiktiga behovet.
Refinansieringsrisk	Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas eller förnyas vid tidpunkten när detta är önskvärt, eller endast kan erhållas eller förnyas till väsentligt ökade kostnader. Bolaget finansierar huvudsakligen sin verksamhet genom eget kapital, upplåning och Bolagets egna kassaflöden. Det finns risk att ytterligare kapital inte kommer att kunna erhållas, eller endast kan erhållas till villkor som är förmånliga för Serneke. Även om Koncernen för närvarande har tillgång till långsiktig finansiering, kan Serneke framtiden komma att bryta mot sina finansiella kovenanter och andra förpliktelser i kredit och låneavtal på grund av det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna. Om bolaget misslyckas med att erhålla nödvändigt kapital i framtiden kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Om bolaget misslyckas med att refinansiera sina låneavtal eller bara kan erhålla refinansiering av sina låneavtal, till avsevärt högre kostnader skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens externa finansieringsbehov bevakas löpande av ledning och styrelse. Koncernens finansverksamhet är centralt organiserad vilket ger god överblick över dess finansiella positioner.
Risk avseende åtaganden i låneavtal och obligationslån	Sernekes upplåning från kreditinstitut och det emitterade obligationslånet innehåller åtaganden. Om något bolag i koncernen skulle bryta mot något eller några av de åtaganden som finns i ett låneavtal eller i obligationsvillkoren kan det leda till att lånet sägs upp, och även att andra låneavtal sägs upp till följd av så kallade cross default-bestämmelser. En sådan uppsägning skulle kunna få en negativ effekt på Sernekes verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Koncernen uppfyllande av låne villkor och kovenanter bevakas löpande av styrelse och ledning.
Kreditrisk och motpartsrisk	Osäkerhet i vår omvärld och på de finansiella marknaderna kan innebära att kunder, leverantörer och underentreprenörer kan få svårigheter med sin finansiering. Vidare kan detta innebära en senareläggning av planerade investeringar samt en svårighet att uppfylla redan ingångna åtaganden. Serneke kan drabbas av kreditförluster som har en negativ effekt på Sernekes verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Koncernens finanspolicy reglerar hantering av kredit- och motpartsrisker. Kreditbedömning av varje ny kund görs regelmässigt. Den finansiella situationen för befintliga kunder och leverantörer följs löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.
Risk vid försäljningar av fastigheter och byggrätter	Vid försäljning av fastigheter och byggrätter kan olika bedömningar och uppskattningar av sannolikheter för olika faktorer, som t ex detaljplaneändringar och kvarstående åtaganden, ge en mycket väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning. Kvarvarande åtaganden kan vidare vara svåra att identifiera till sin art och omfattning. En försäljning kan vara villkorad av att en kommande detaljplan går igenom. Skulle detaljplanen inte gå igenom, som koncernen bedömt som mycket sannolikt att den gör, kan det få en väsentlig påverkan på resultat och ställning.	Vid samtliga väsentliga försäljningstransaktioner gör ansvariga på affärsområdet tillsammans med CFO en bedömning av kvarstående åtaganden samt andra osäkerheter. Dessa bedömningar uppdateras löpande.
Risk vid vinstavräkning	Resultatet vid entreprenader avräknas i takt med färdigställandet, innan slutligt resultat är fastställt. Felaktig beräkning kan leda till missvisande redovisning och/eller att strategiska beslut tas på felaktiga underlag.	Entreprenadprojekten följs upp månadsvis av ledningen. Genom tydliga processer för projektstyrning och löpande uppföljning av produktionskalkyler och utfört arbete, säkerställs att redovisningen är rättvisande och de strategiska besluten fattas på rätt grunder.
Tvister	Serneke är verksamt i en bransch där tvister med såväl beställare som underentreprenörer förekommer. Större och komplicerade tvister kan vara kostsamma, tids- och resurskrävande och kan komma att störa den normala verksamheten, vilket kan ha en negativ inverkan på Sernekes varumärke, verksamhet, resultat och finansiella ställning.	Tvister bevakas löpande och följs upp månadsvis av ledningen. Genom ett decentraliserat resultatansvar och ledarskap skapas en kundfokuserad organisation som arbetar nära beställare och underleverantör för att minimera risken för tvister.